

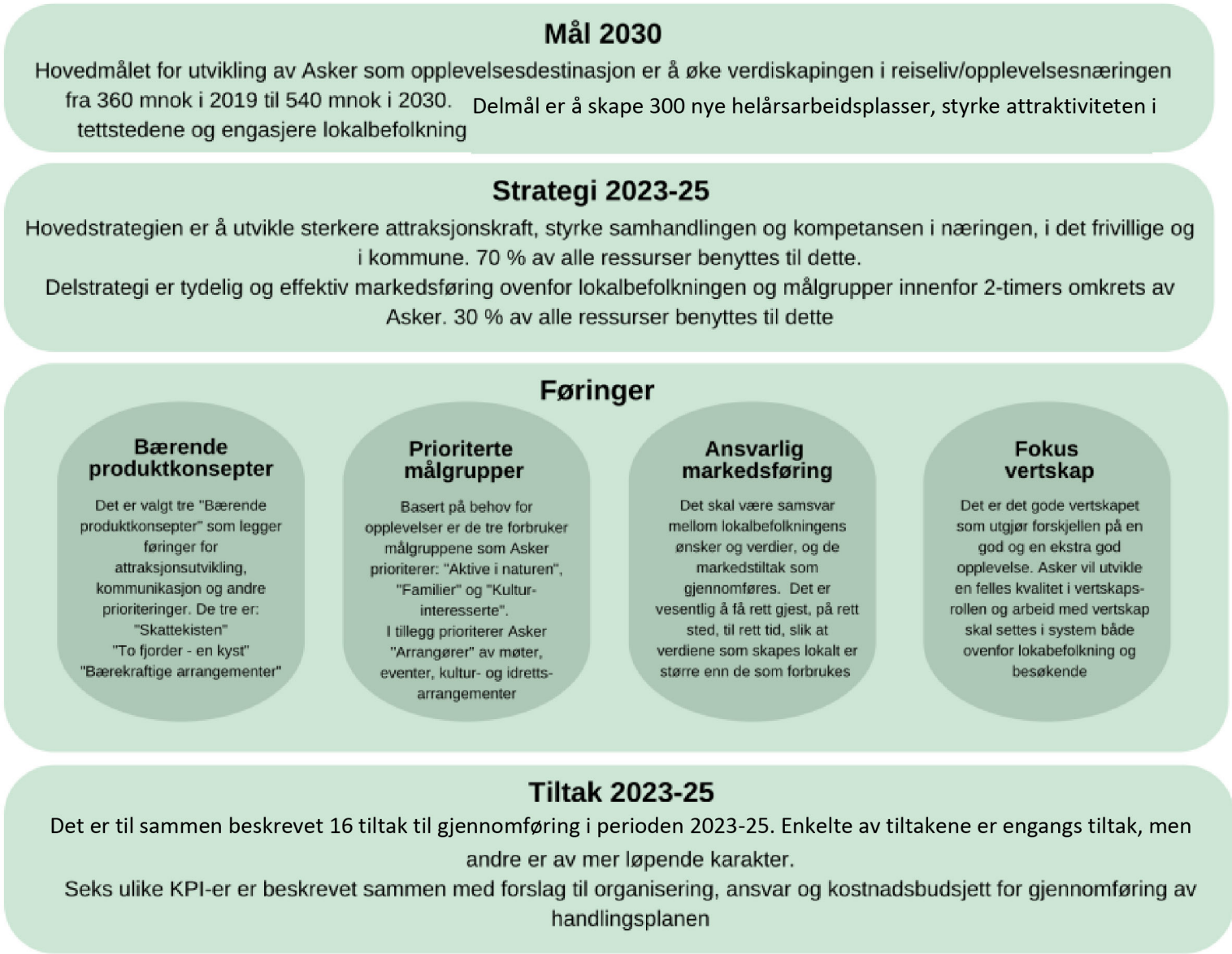
Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker

«Sammen for Asker 2030»

Asker kommune

Høst 2023 Ann Kristin Hagby

Handlingsplanen på en side



«Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker» presenteres i et oversiktsbilde til venstre på siden.

Som det fremgår har handlingsplanen målsettinger mot 2030, men fase 1 gjelder kun for perioden 2023-25. Gjennomføring av planen er delt inn i tre-års faser:

Fase 1 : 2023-25
Fase 2 : 2026-28
Fase 3 : 2029-31

Foruten kvantifiserbare og evaluerbare mål inneholder planen en hovedstrategi og en delstrategi for fase 1.

Det er dessuten i prosessen med utarbeidelse av planen identifisert og definert fire ulike føringer for gjennomføring av tiltakene.

Det er utformet i alt 16 tiltak som skal gjennomføres i fase 1, 2023-25. Enkelte av tiltakene er engangstiltak, mens andre er løpende og av mer varig karakter.

I alt 6 KPI-er (delmål) er formulert og gjennomføringen av planen i fase 1 måles og evalueres med bakgrunn i disse delmålene.

Organisering og ansvar for gjennomføringen er beskrevet sammen med et forslag om å lage en kommunikasjonsplan i forbindelse med implementeringen av planen.

1. Bærende produktkonsepter

Kommunikasjon

Basert på produktkonseptene og identiteten til Asker som opplevelsesdestinasjon utvikles en tydelig profil for destinasjonen

«Skattekisten»

- rik på natur kultur og geologi
- variert næringsliv med spisset kompetanse og fremtredende bedrifter i ulike bransjer
- ressurssterke innbyggerne som representerer et mangfold av ulike kulturer
- nærhet til skog og sjø
- i kombinasjon med kultur-opplevelser.
- interessant kulturhistorie og et godt kulturtilbud
- skape nye opplevelser basert på lokal kulturhistorie
- rike mattradisjoner og variert lokalmatproduksjon
- gode måltidsopplevelser fra norske kjøkkenet og et bredt internasjonalt kjøkken.

"To fjorder – en kyst"

- 200 km lang kystlinje
- to attraktive fjorder
- over 60 strender i nærhet til skog og mark
- tettsteder med egenart og sommeridyll
- tilrettelagt kyststi tilgjengeliggjør nærhet til sjøen
- gjestehavner og uthavner
- mange naturkvaliteter i kombinasjon med kulturminner og besøksgårder
- aktiviteter og opplevelser på og i nærheten av sjøen
- varierte friluftsopplevelser på land
- naturen gir gode rammebetingelser og en stor variasjon for å utvikle nye opplevelser og aktiviteter, hele året.

«Bærekraftige arrangementer»

- Asker har fortinn som arrangørsted.
- for de som skal møtes gjennom jobben, frivillige organisasjoner eller for de som vil delta på idretts- eller kulturarrangementer
- gode ressurser i kommunen for idrettsarrangementer spesielt på og ved fjorden, i sykkelsporten og i marka
- hallidretter ikke de store publikumsarenaene, men det er rikelig med anlegg. Kan utvikle flere breddeidrettsarrangementer.
- kurs og konferansemarkedet er det ubenyttede ressurser for å bruke fasiliteter i egen kommune
- beliggenhet og nærmarked vil være fremst på bærekraftige arrangementer, der hensynet til miljø, lokalsamfunn og lokal verdiskaping prioriteres

Askers «grunnfjell» som opplevelsesdestinasjon

- mange tettsteder med sin egen karakter
- 200 kilometer kystlinje
- varierte områder med skog og mark
- rik på kulturhistorie med et sammensatt og mangfoldig kulturtilbud
- trilobitter er mest kjente fossile dyrene

- Sammensatt næringslivet med verdensledende bedrifter
- Ressurssterk lokalbefolkningen med høy utdanning
- Norges åttende største kommune i Norge (målt i innbyggertall)

- Sammensatt og god tilbud til frivillige
- idretten arbeider målrettet med utvikling av tilbud og anlegg for innbyggerne
- utvikling av opplevelser for lokalbefolkningen og tilreisende, både historisk, i nåtid og for fremtiden.

2. Målgrupper



Aktive i naturen

Dette er en person som søker til naturen for å gjøre enkle aktiviteter som å spasere, går på tur, padle litt, være om bord på en båt, nyte den vakre naturen og naturfenomener.

Lokalmat, lokal kultur og historie er viktig for disse gjestene som i tillegg også er opptatt av kunnskap om ny steder.

Naturopplevelsene er viktige, aktivitetene er til for å nyte naturen for å bli beriket og få påfyll av ny energi

Lokal historie, lokal kultur, matopplevelser og ny kunnskap om steder, folk og kulturer er viktig for disse gjestene

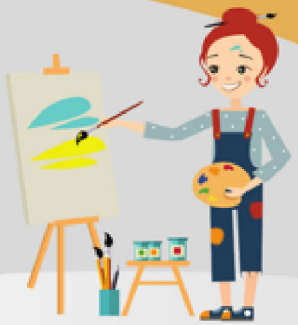


Familier

Familier vil gjerne oppleve noe sammen, barn og voksne utfordrer hverandre, leker og pleier samværet. Samtidig er det viktig at barna også kan være for seg selv, slik at de voksne kan "ta seg litt igjen"- Det er stor forskjell på barnefamilier med barn opp til skolealder, sammenlignet med de som har barn fra skolealder og opp til 12-13 og de som har tenåringer i følget sitt.

Felles behov er at de:

•Vil ha familietid, pleie flokken
•Vil at barna skal ha det fint
•Vil ikke ha unødig stress
•Vil ha mye og relevant info
•Opptatt av å dokumentere
•Ønsker praktiske, trygge og fleksible løsninger



Kulturinteresserte

Vi deler gjerne de kulturinteresserte inn i de som søker "Kulturarv og historie", de som vil ha "Kunst og scene kultur", "De allsidige kunstinteresserte" og sist men ikke minst de "Lokalkultur interesserte".

Fellestrekk er at de:

•Liker å bli utfordret kulturelt og intellektuelt
•Ønsker kompetente guider
•Kan mye selv, har intellektuell tilnærming til de han/hun møter
•Opptatt av nye perspektiver
•Vil gjerne fortelle andre som sin nye opplevelse



Arrangører

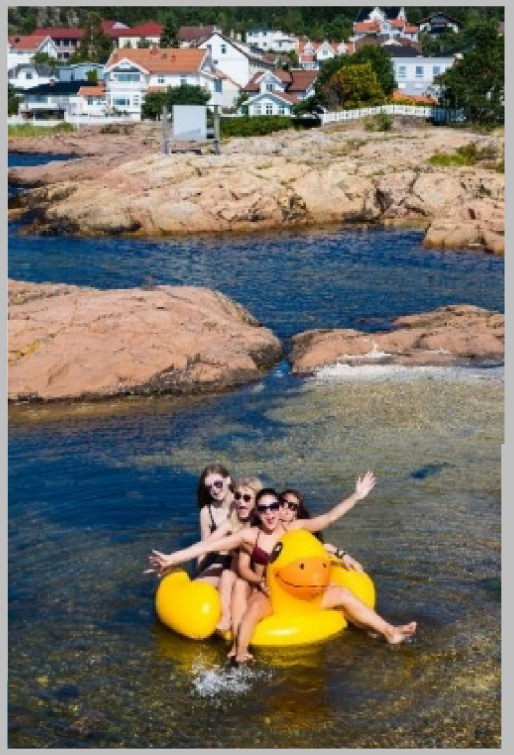
Detteomfatter kurs- og konferansearrangører, idrettsarrangører, kulturarrangører og de som arrangererer ulike events i målgruppa. Fellestrekk er at de:

- Søker leverandører som har kapasitet, kvalitet og kompetanse for gjennomføring av sitt arrangement
- For enkelte arrangører er avstand til arrangementsstedet en viktig faktor (kort reisetid)
- Beslutningsprosessen er ulik, arrangører av større arrangementer har en lengre og mer omfattende beslutningsprosess og har derav behov for mye informasjon og oppfølging underveis i prosessen
- Arrangørene er svært opptatt av kvalitet i alle ledd i leveransen da de står ansvarlig ovenfor deltakere og interessenter

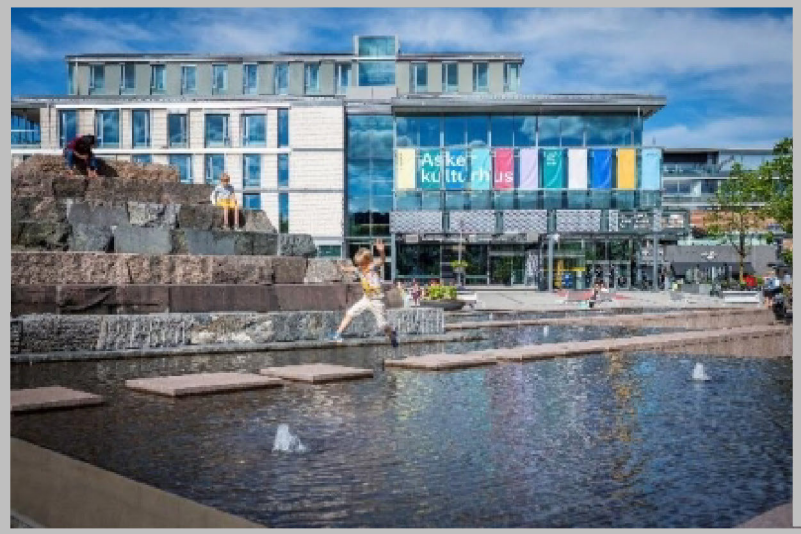
Primærmålgruppen er egne innbyggere, 98 000
Sekundærmålgruppen er Oslo regionen, befolkning som bor to timer rundt Asker, 1,7 mill..

3. Ansvarlig markedsføring

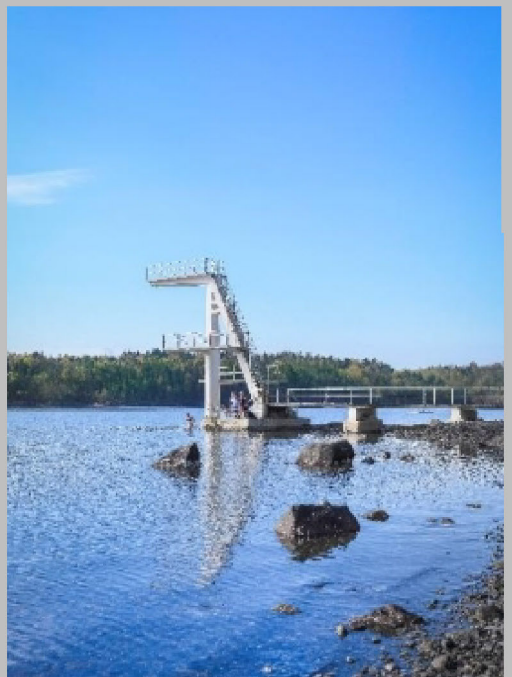
Ansvarlig markedsføring handler om at der er samsvar mellom det en kommuniserer og det en leverer.



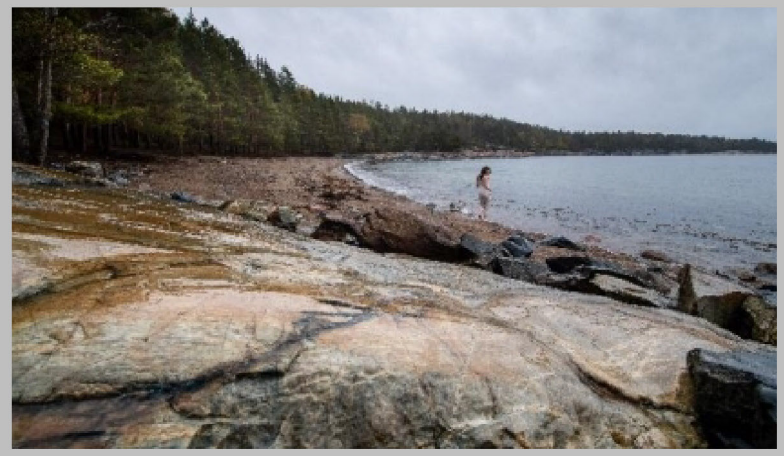










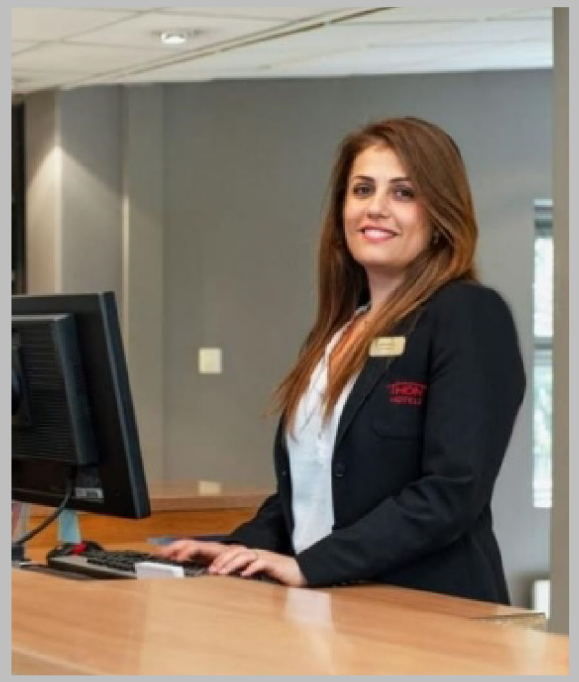




4. Vertskapsfunksjon

Vertskap skal settes i system og Asker skal utvikle en felles kvalitet i vertskaps-rollen.



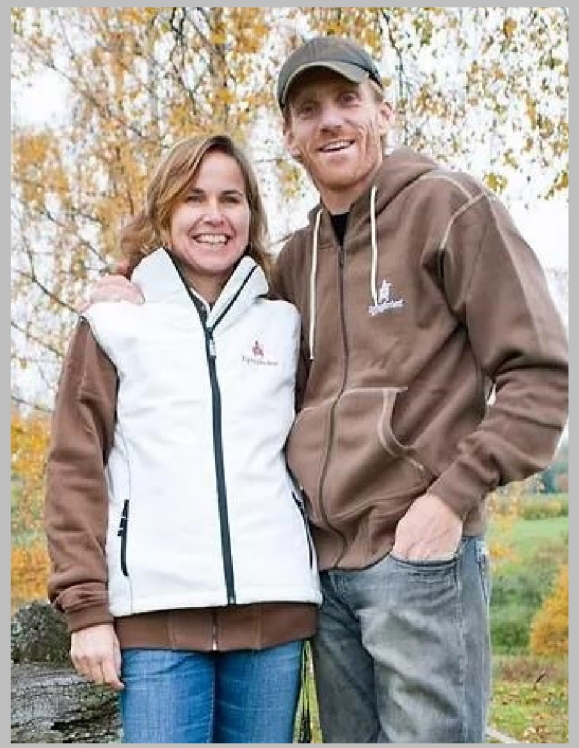












Hvordan følger Asker kommune opp handlingsplanen?

- Handlingsplanen følger opp strategier i vedtatte temaplaner, som medborgerskap, næring, kultur, fysisk aktivitet og handling mot klimaendringene.

- Tiltakene skal drive handlingsplanen fremover



Tiltakene skal drive reiselivet videre

Samhandlingsarena
Jevnlige møter med aktørene

Merkevareplattform for Asker
Utvikle merkevarestrategi for Asker som opplevelsesdestinasjon

Bærekraftig utvikling
«merket for bærekraftig Reisemål»

Kompetanseheving
Program for aktørene med gjennomføring av ulike kurs

Arrangements strategi for Asker
Beskrive en felles strategi for Asker

Studietur
Til en annen destinasjon
For læring og motivasjon

Asker Vert
Vertskapsprogram for Asker

Sammenhengende konsepter
Utvikle pakker

Lokale historier
Folkemøter med innspill til historier

Turist i egen kommune
Innbyggerne blir kjent med egen kommune, bygge stolthet

Asker i mitt hjerte
Skape Asker ambassadører

Folkemøter
Møte for innspill og informasjon om utviklingstiltak

Attraksjons- og Produksjonsutvikling
Workshop om produktutvikling

Hyttebrukere
Informasjon til brukere

Implementering av tjenestetilbud
Rigge parkering, toalett og renovasjon i forhold til besøk

Digital destinasjons- og arrangements guide
Synliggjøre attraksjonene i Asker kommune

Kommunens roller

Produkteier



Rammesetter



Utviklingspartnere

Asker Næringsforening

VISIT GREATER OSLO

CIRCULAR NORWAY

Norsk Senter for Sirkulær Økonomi

Vertskapsfunksjon





Arbeidet med Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringen i Asker startet mars 2021 med møter, samlinger, studietur og kick off.

2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. Prosjektleder i 2469 har vært Børre Berglund for et team bestående av medarbeidere i 2469 og eksterne leverandører.

www.2469reiseliv.no

Foto: Ronny Boysen

Asker kommune

Leieavtale Slemmestad innbyggertorg

- uenighet mellom Asker kommune og Slemmestad Brygge AS om fastsettelse av leien
- enighet om øvrige forhold i leieavtalen.

Asker kommune

Bakgrunn for uenigheten

- Samarbeidsavtale fra 2010; særlig punkt 3 avsnitt 3 – 6
- Samarbeidsavtale fra 2018; særlig punkt 4 og 6
- Intensjonsavtale fra 2021; særlig punkt 2 kulepunkt 1
- Forhandlinger mellom partene siden høsten 2022

Asker kommune

Intensjonsavtalens formulering:

- Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap blir enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.

Asker kommune

«Markedsmessig leie» – to ulike forståelser

- Markedsleie – den leien som vanligvis oppnås for tilsvarende lokaler med liknende avtalevilkår i tilsvarende geografiske område

- Leien skal beregnes som en funksjon av Utleiers kostnader forbundet med etablering av leieobjektet i henhold til omforent kravsspesifikasjon, hensyntatt et markedsmessig avkastningskrav, aktuell risiko og restverdi ved utløpet av leieperioden

Takstkommisjonens konklusjoner:

- Markedsleie:

  IBT 2.650,- pr kvm

  Sekkefabrikken 1.500,- pr kvm

- Leie som funksjon av kost:

  Null avkastning:

  IBT 3.025,- pr kvm

  Sekkefabrikken 3.150,- pr kvm

  Med avkastning:

  IBT 3.384,- pr kvm

  Sekkefabrikken 3.525,- pr kvm

Asker kommune

Administrativ enighet 29/30. juni

- Leien for IBT fastsatt til 3.100,- pr kvm forutsatt:
- godkjennelse av formannskap og styret i SB
- fullt innsyn i underlag for beregning av utleiers kostnader (inklusive fordeling av kostnader) og eventuell justering av leien
- innsyn skal avdekke hva som er korrekt håndtering av prisstigning i byggeperioden

Asker kommune

Innsyn 3. august

- Veridians konklusjon i notat av 7. august:
- Pga manglende innsyn i hele prosjektet umulig å vurdere byggekostnadene for IBT relativt mot øvrige elementer i prosjektet
- Enkelte kostnader for p-kjeller og øvrige næringsarealer burde ikke vært tatt med
- Prisstigning hensyntatt to ganger

CWR og SB 23. august:

Leien på 3.100,- fremforhandlet mellom to profesjonelle parter og resultat av kommersielle forhandlinger dvs leien fremkommer ikke etter anvendelse av metoden «leie som funksjon av kost»

SB Plikt til å bygge – Asker kommune rett til å leie



- Når det gjelder risikoen for forsinkelser er de til stede, men etter kommunedirektørens mening er SB uansett pliktig til å bygge Slemmestad innbyggertorg. Uenigheten gjelder kun leieprisen, noe som iht. avtalen ved uenighet vil avgjøres av domstolene. Slik at utbygging kan starte uavhengig av en evt. rettslig prosess.

Asker kommune

Asker kommune

Formannskapet 19.09.2023

Månedsrapport juli 2023

Dyrtid !



Utgangspunkt for budsjettåret 2023

- **Merforbruk** i Asker kommune på 66 millioner kroner
- **Ikke kompensert prisstigning** på over 100 mill. kroner (komp. skatt, men ikke videreført)
- **Lavere skatteinntekter pga. endring i formueskatten** og innbyggere flyttet til Sveits 50 – 60 mill. kr.
- **Renten er blitt satt opp** fra 2,75% til 4 %, med økte rentekostnader på 37 mill pr. % poeng
  - **Prognose for årsresultatet 0 og 0,5 %.**

    Målet er 3 % netto driftsresultat
  - **Den økonomiske situasjonen er fortsatt svært krevende**, omstillingstiltakene gir ønsket effekt og vi forbereder oss på et vanskelig år i 2024, med ytterligere 120 millioner i omstilling.
  - Et **program med ulike omstilling forslag legges frem,** som administrative omstillingstiltak, **politiske tiltak av prinsipiell karakter, strukturtiltak og gebyrer** og en løpende tilpasning av bemanningen i tjenesteområdene, der vi ligger **vesentlig høyere i ressursbruk** sammenlignet med andre kommuner.

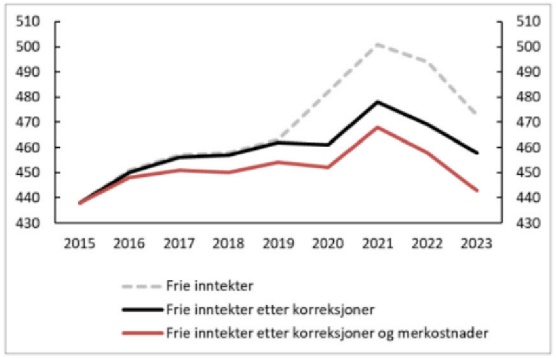


Asker kommune

Sterk kostnadsvekst gir betydelig nedgang i realinntektsnivået

- **Uventet høy prisvekst i 2022 ble ikke kompensert. Utfordringen for kommunesektoren er at den høye prisveksten i 2022 også får effekt for 2023 (og i prinsippet all fremtid).**

- **For økt prisvekst i 2023 kompenseres kommunene i RNB ved:**
  - **Økt skatteanslag** med ca. 74 mill. kroner – en risiko
  - Netto kostnadsvekst kompenseres i **rammetilskuddet** 39,6 mill. kroner.



Figur 2.7 Utviklingen i frie inntekter med korreksjoner[1,2]. Mrd. 2023-kroner. 2015 til 2023

[1] Den grå linjen er korrigert for oppgaveendringer, engangsoverføringer mv.
[2] Den røde linjen er i tillegg justert for merkostnader til demografi. Det er i tillegg justert for pensjon i 2023. Historisk inngår merkostnader til pensjon i kostnadsveksten.

Kilde: Kommunal- og distriktsdepartementet og Finansdepartementet

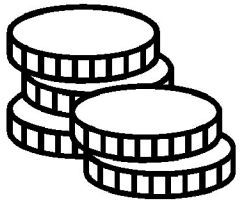


Asker kommune

Status juli

Anslaget på deflator i Revidert Nasjonalbudsjett virker realistisk:

- Krona er sterkere
- Lav vekst i byggekostnadene
- Høyere KPI anslag
- Lave kraftpriser – men de svinger mye



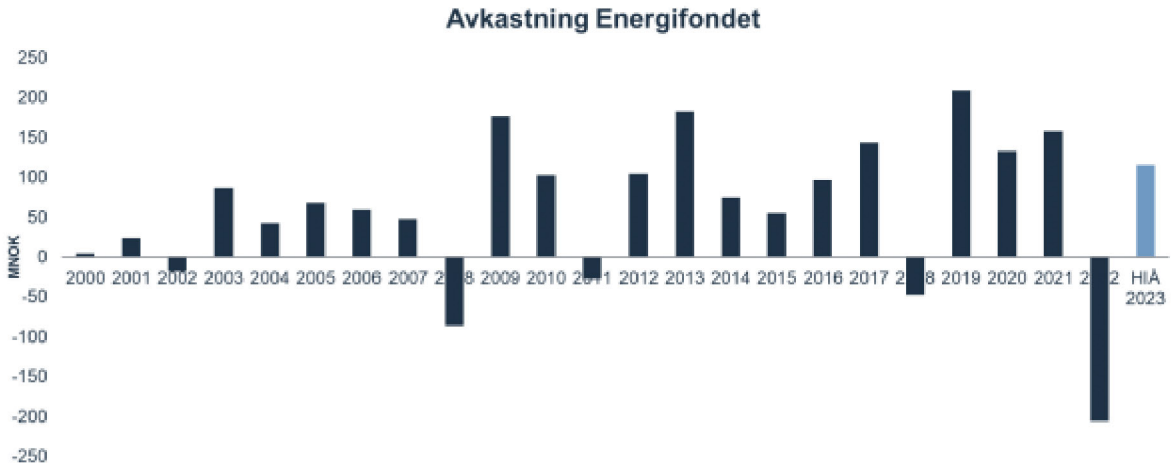
- Det ligger også an til at **skatteanslaget kan bli noe høyere enn anslått i RNB.** Det vil være i tråd med Asker kommunes budsjetterte skatteinntekter for 2023.

Asker kommune

Energifondet – God avkastning så langt i 2023

<u>Energifondets avkastning er positiv med 7,7 prosent, tilsvarende 115 mill. kroner</u>, ved utgangen av **2. tertial 2023**. Fondets referanseindeks er opp 7,6 prosent i samme periode.

- Avkastningen i Energifondet er god så langt i år til tross for bankuro og fortsatt hyppige renteøkninger. God avkastning i internasjonale aksjemarkeder, en svakere norsk krone og høyere renter i obligasjonsfondene har bidratt til avkastningen.
- Fondets avkastning må sees over tid. Kommunens finansreglement legger til grunn en rullerende investeringshorisont på ti år.



Asker kommune

Økonomisk prognose for 2023 – juli

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev. bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Administrasjon og ledelse	252 292	248 753	3 539	1,4 %	409 387	407 387	2 000
Oppvekst	1 679 411	1 685 505	-6 094	-0,4 %	2 980 722	2 980 722	0
Velferd	1 259 385	1 343 083	-83 699	-6,6 %	2 256 036	2 282 536	-26 500
Samfunnstjenester	312 514	337 132	-24 618	-7,9 %	725 383	757 383	-32 000
Samfunnsutvikling	37 295	43 235	-5 940	-15,9 %	71 484	86 484	-15 000
Medborgerskap	203 508	206 880	-3 372	-1,7 %	342 144	348 144	-6 000
Tjenesteovergripende	24 414	23 963	450	1,8 %	-103 047	-103 047	0
Sum bevilgninger drift, netto	**3 768 818**	**3 888 551**	**-119 733**	**-3,2 %**	**6 682 110**	**6 759 610**	**-77 500**

Prognose for tjenesteområdene: 77,5 mill. kroner i merforbruk.

- Brukerstyrt personlig assistanse (BPA)
- Sosialhjelp
- Kjøp av utenbygds plasser innenfor psykisk helse og rus
- Økt grunnbemanning
- Innleie av legevikarer
- Vaksinasjon covid-19
- Vannforbruk, AB vannverk og renter
- Byggesak - inntekter

Det jobbes aktivt med tiltak for å nå budsjettbalanse

Asker kommune

Økonomistatus oppsummert

- **Årsprognosen for tjenesteområdene** er et merforbruk på 77,5 mill. kroner.
- **Skatteinntektene viser en vekst på 3,8 prosent sammenlignet med i fjor.** Kommunene samlet har en vekst på 2,4 prosent.
- **Energifondets verdi har ved utgangen av juli økt med 104 mill. kroner** siden starten av året, tilsvarende 7,0 prosent. Årsbudsjettet er 82,5 mill. kroner.
- **Høyere utbytte og renteinntekter bedrer årsprognosen med 30,3 mill. kroner.** Samlet sett rapporteres det om et merforbruk på 47,2 mill. kroner mot budsjett 2023.



- **Prognose: 0 - 0,5 % netto driftsresultat i 2023.**

Asker kommune

ØKONOMISK BÆREKRAFT

Fase 1 - 2023: "Hverdagseffektivisering"

Etablere et kunnskapsgrunnlag for videre omstilling

30 mill. kroner

0,5 % av netto driftsrammene

Fase 2 - 2024: Bemanningstilpasning - kostnadseffektive tjenester

120 mill. kroner

1,9 % av netto driftsrammer

Fase 3 - 2025: Strukturgrepene

50 mill. kroner

0,8 % av netto driftsrammer

Merforbruk på tjenesteområdene i 2023: 77,8 mill. kroner

Omstillingstiltak prinsipiell karakter, strukturtiltak og gebyrer

Ansettelsesstopp

Bemanningstilpasning og optimalisering av bruken av personalsressurser.

Redusere vikar innleie og overtid

Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Formannskapet	19.09.2023 kl. 12:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:
Politisk.sekretariat@asker.kommune.no.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

Sakskart

Saker til behandling		
147/23	23/17071-1	Godkjenning protokoll formannskapet 5. september 2023
148/23	23/05137-1	Sammen for Asker - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak i 2023
149/23	23/14956-1	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune og samarbeidsavtale fra 2018
150/23	23/08587-1	Slemmestad avløpspumpestasjon - kontrahering av entreprenør
151/23	23/08396-1	Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

152/23	23/15728-1	Månedsrapport juli 2023
153/23	23/15344-1	Redusert foreldrebetaling for SFO høsten 2023
154/23	23/10892-2	Høringssvar - forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven
155/23	23/15838-4	Husleiegaranti Asker husflidslag
156/23	23/16695-1	Kommunal støtte til Åros frivilligsentral

Referatsaker

Asker, 07.09.2023
Lene W. Conradi
Ordfører

Asker kommune

Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
19.09.2023	12:00 – 15:45	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	Fritak i sak 149 og 150
Varamedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	Deltok i sak 149 og 150
Utvalgsmedlem	Cecilie Lindgren (H)	Til kl. 14:00, sak 149 og 150
Varamedlem	Waldemar R. Garntangen (H)	Fra kl. 14:00, sak 147,148,151 flg.
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	Fra kl. 14:00, sak 147,148,151 flg.
Varamedlem	Paal Steine (MDG)	Til kl. 14:00, sak 149 og 150.
Utvalgsmedlem	Ole-Jacob Johansen (FrP)	
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Oddvar Igland (Sp)	
Varamedlem	Helge Haugen (MDG)	Martin Berthelsen (SV)
Utvalgsmedlem	Torleiv Ole Rognum (KRF)	

Forfall:

Utvalgsmedlem	Martin Berthelsen (SV)	

Møtet ble satt med 13 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Ordfører foreslo å behandle sak 150 først, så sak 149, og deretter følge sakskartet. Dette fikk enstemmig tilslutning.

Fra administrasjonen møtte:

Kommunedirektør	Lars Bjerke
Direktør økonomi	Randi Sandli
Direktør Samfunnsutvikling	Eli F. Aubert
Protokollfører	Trine Groven

Saksliste

Side

Saker til behandling

147/23	23/17071-1	Godkjenning protokoll formannskapet 5. september 2023	4
148/23	23/05137-1	Sammen for Asker - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak i 2023	4
149/23	23/14956-1	Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune og samarbeidsavtale fra 2018	5
150/23	23/08587-1	Slemmestad avløpspumpestasjon - kontrahering av entreprenør	7
151/23	23/08396-1	Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak	8
152/23	23/15728-1	Månedsrapport juli 2023	9
153/23	23/15344-1	Redusert foreldrebetaling for SFO høsten 2023	10
154/23	23/10892-2	Høringssvar - forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven	11
155/23	23/15838-4	Husleiegaranti Asker husflidslag	12
156/23	23/16695-1	Kommunal støtte til Åros frivilligsentral	13

Referatsaker

Saker til behandling

147/23 Godkjenning protokoll formannskapet 5. september 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	147/23

Ordførerens forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 5. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 5. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

148/23 Sammen for Asker - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak i 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	29/23
2 Formannskapet	19.09.2023	148/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Sammen for Asker - endelig handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene vedtas.
2. Tiltaksplan for iverksettelse av handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene tas til orientering.

Behandling

Rådgiver Ann Kristin Hagby presenterte saken

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Sammen for Asker - endelig handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene vedtas.
2. Tiltaksplan for iverksettelse av handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene tas til orientering.

149/23 Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune og samarbeidsavtale fra 2018

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	149/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Dersom kommunedirektøren ikke oppnår enighet om leiesum med Slemmestad Brygge AS basert på tidligere inngåtte avtaler, og slik det beskrives i saken, gis kommunedirektøren fullmakt til at uenighet om leiesum bringes inn for domstolene til endelig avgjørelse. Kommunedirektøren orienterer formannskapet løpende om videre fremdrift.

   Alternativt:

2. Formannskapet godkjenner vedlagte avtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune om leie av 4.999 m² brutto areal i Vaterlandsveien 1-11, gnr. 238 bnr. 491 med leiepris kr 3 100 pr kvm eks mva. og justert for endring i konsumprisindeksen fra mai 2023. Leieavtalen inngås for 30 år med opsjon på forlengelse i ytterligere 10 + 10 år på markedsmessige vilkår. Kostnader til husleie, og øvrige kostnader til drift og inventar, søkes innarbeidet i handlingsprogrammet 2024 – 2027.

Behandling

Varaordfører Monica V. Bratlie (H) hadde allerede bedt om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Bratlies søknad var enstemmig innvilget, under behandlingen av sak 150/23. Waldemar R. Garntangen (H) hadde tatt sete.

Ivar Granum (A) tok opp spørsmålet om egen habilitet i saken, og redegjorde for at daglig leder Tom Bratlie i Slemmestad Brygge AS også er styreleder i et aksjeselskap der Granum er deleier. Granum ble enstemmig ansett som ikke inhabil, og tok igjen sete.

Ordfører tok opp spørsmålet om habilitet for seg selv, Håvard Vestgren (H), Kari Sofie Bjørnsen (H) og Cecilie Lindgren (H), og redegjorde for relasjonen mellom dem og varaordfører Bratlies ektefelle; daglig leder i Slemmestad Brygge AS. Ole J. Johansen (FrP) ble enstemmig valgt til å være ordstyrer i deres fravær. Conradi, Vestgren, Bjørnsen og Lindgren ble alle ansett som ikke inhabile, og tok igjen sete.

Adv. Per Ivar Finne, kommuneadvokaten, presenterte saken.

Kari Sofie Bjørnsen (H) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av H,V,KrF, Sp:

Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at partene gjenopptar forhandlingene og blir enige om en leiepris med prisregulering med Slemmestad Brygge AS. Saken fremlegges for formannskapet 10. oktober.

Bjørnsens forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at partene gjenopptar forhandlingene og blir enige om en leiepris med prisregulering med Slemmestad Brygge AS. Saken fremlegges for formannskapet 10. oktober.

150/23 Slemmestad avløpspumpestasjon - kontrahering av entreprenør

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	19.09.2023	150/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet som prosjektert og herunder inngå nødvendige kontrakter innenfor en kostnadsramme på 50 millioner kroner eks. mva.
2. Prosjektet finansieres innenfor vedtatt budsjettramme til rehabilitering/utbygging av vann og avløpsanlegg

Behandling

Varaordfører Monica V. Bratlie (H) ba om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Bratlies søknad ble enstemmig innvilget, og Waldemar R. Garntangen (H) tok sete.

Ordfører tok opp spørsmålet om habilitet for seg selv, Håvard Vestgren (H), Kari Sofie Bjørnsen (H) og Cecilie Lindgren (H), og redegjorde for relasjonen mellom dem og varaordfører Bratlies ektefelle; daglig leder i Slemmestad Brygge AS. Ivar Granum (A) ble enstemmig valgt til å være ordstyrer i deres fravær. Conradi, Vestgren, Bjørnsen og Lindgren ble alle ansett som ikke inhabile, og tok igjen sete.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet som prosjektert og herunder inngå nødvendige kontrakter innenfor en kostnadsramme på 50 millioner kroner eks. mva.

2. Prosjektet finansieres innenfor vedtatt budsjettramme til rehabilitering/utbygging av vann og avløpsanlegg

151/23 Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	25.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	30/23
3 Formannskapet	19.09.2023	151/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill.

152/23 Månedsrapport juli 2023

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	19.09.2023	152/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Månedsrapport juli tas til orientering.

Behandling

Kommunedirektøren presenterte saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Månedsrapport juli tas til orientering.

153/23 Redusert foreldrebetaling for SFO høsten 2023

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	19.09.2023	153/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Innkreving av foreldrebetaling i skolefritidsordningen (SFO) for 1. og 2. trinn reduseres slik oversikten viser:

Type opphold	**Pris vår 2023**	**Ny pris høst 2023**
5 dager per uke	2220	1851
4 dager per uke	1776	1184
3 dager per uke	1333	444
2 dager per uke	889	Gratis
Morgenplass 5 d/ uke	1310	Gratis
Feriedager per dag	197	164
Enkeltdager per dag	164	137

2. De reduserte satsene benyttes for perioden 1. august til 31. desember.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Innkreving av foreldrebetaling i skolefritidsordningen (SFO) for 1. og 2. trinn reduseres slik oversikten viser:

Type opphold	Pris vår 2023	Ny pris høst 2023
5 dager per uke	2220	1851
4 dager per uke	1776	1184
3 dager per uke	1333	444
2 dager per uke	889	Gratis
Morgenplass 5 d/ uke	1310	Gratis
Feriedager per dag	197	164
Enkeltdager per dag	164	137

2. De reduserte satsene benyttes for perioden 1. august til 31. desember.

154/23 Høringssvar - forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven

Behandlet av **Møtedato** **Saksnr.**

1 Formannskapet	19.09.2023	154/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune sender vedlagte høringssvar til Kunnskapsdepartementet.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune sender vedlagte høringssvar til Kunnskapsdepartementet.

155/23 Husleiegaranti Asker husflidslag

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	19.09.2023	155/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård deflatorjusteres fra 2024. Ønsket økning i grunnbeløp og utvidelse av leieperioden avslås.

   Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av

aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp senest i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård deflatorjusteres fra 2024. Ønsket økning i grunnbeløp og utvidelse av leieperioden avslås.

   Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp senest i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

156/23 Kommunal støtte til Åros frivilligsentral

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	156/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I 2023 tildeles Åros frivilligsentral kroner 100 000, som tas fra formannskapets konto.

2. I tråd med Forskrift om frivilligsentraler og vedtatte retningslinjer for kommunalt tilskudd inviteres frivilligheten til å gi innspill på prosessen rundt vurdering av søknader for etablering, samt nedleggelse av kommunale frivilligsentraler.

3. Kommunedirektøren kommer tilbake før årsskiftet 2023/2024 med en ny sak om videre tilskudd til Åros frivilligsentral og eventuell avvikling av Hurum frivilligsentral etter medvirkningsprosess med frivilligheten og berørte ansatte og deres organisasjoner.

4. Kommunedirektøren kommer tilbake i løpet av første halvår 2024 med en vurdering av om øvrige kommunale frivilligsentraler bør avvikles.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I 2023 tildeles Åros frivilligsentral kroner 100 000, som tas fra formannskapets konto.

2. I tråd med Forskrift om frivilligsentraler og vedtatte retningslinjer for kommunalt tilskudd inviteres frivilligheten til å gi innspill på prosessen rundt vurdering av søknader for etablering, samt nedleggelse av kommunale frivilligsentraler.

3. Kommunedirektøren kommer tilbake før årsskiftet 2023/2024 med en ny sak om videre tilskudd til Åros frivilligsentral og eventuell avvikling av Hurum frivilligsentral etter medvirkningsprosess med frivilligheten og berørte ansatte og deres organisasjoner.

4. Kommunedirektøren kommer tilbake i løpet av første halvår 2024 med en vurdering av om øvrige kommunale frivilligsentraler bør avvikles.

Referatsaker

1.	Ordfører orienterte om at kommunen i brev av 18.9. har anmodet Statsforvalteren om meklingsmøte om innsigelsene til kommuneplanens arealdel.
2.	Ordfører orienterte om at spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG) om regler og dispensasjoner i strandsonen (Storsandveien 79 og 81), fremmet i formannskapets møte 5.9., er besvart skriftlig. Spørsmål og svar ligger på kommunens nettside, under «Spørsmål til og svar fra ordfører».
3.	Ordfører viste til et spørsmål fra Bård Kjetil Dahl (R) om inkassosaker i 2023, som også ligger under «Spørsmål til og svar fra ordfører».
4.	Oddvar Igland (Sp) stilte spørsmål om status i arbeidet med Torstad grusbane. Kommunedirektøren besvarte spørsmålet.
5.	Ivar Granum (A) stilte spørsmål om kommunens tildelingspraksis for boliger i Boligsameiet Toieåsen. Ordfører besvarte spørsmålet.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/17071-1

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Godkjenning protokoll formannskapet 5. september 2023

Ordførerens forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapets møte 5. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

Sammendrag og konklusjon
Utkast til protokoll fra formannskapets møte 5. september 2023 følger vedlagt.

Lene W. Conradi
Ordfører

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/17071

Saksbehandler
Julie Benedicte Bøye

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	147/23

Godkjenning protokoll formannskapet 5. september 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 147/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapets møte 5. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Møteprotokoll

Formannskapet

Dato	Tid	Sted
05.09.2023	11:00 – 13:55	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lene W. Conradi og varaordfører Monica Vee Bratlie.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Ordfører	Lene W. Conradi (H)	Gikk kl. 12.00
Varaordfører	Monica Vee Bratlie (H)	Møteleder fra kl. 12.00
Utvalgsmedlem	Cecilie Lindgren (H)	
Utvalgsmedlem	Håvard Vestgren (H)	
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Ivar Granum (A)	
Utvalgsmedlem	Marianne Riis Rasmussen (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Varamedlem	Trond Røed (H)	Ole-Jacob Johansen (FrP)
Utvalgsmedlem	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Utvalgsmedlem	Oddvar Igland (Sp)	
Varamedlem	Helge Haugen (MDG)	Martin Berthelsen (SV)
Utvalgsmedlem	Torleiv O. Rognum (KrF)	

Forfall

Utvalgsmedlem Martin Berthelsen (SV)
Utvalgsmedlem Ole-Jacob Johansen (FrP)

Fra administrasjonen møtte:

Kommunedirektør	Lars Bjerke
Direktør økonomi	Randi Sandli
Direktør samfunnsutvikling	Eli F. Aubert

Direktør samfunnstjenester	Ragnar Sand Fuglum
Direktør medborgerskap	Christer Best Gulbrandsen
Protokollfører	Hilde Haugstad

Det var ingen merknader til innkallingen og møtet ble satt med 13 medlemmer.

Saksliste

			Side
Saker til behandling			
141/23	23/16022-1	Godkjenning protokoll formannskapet 22. august 2023	3
142/23	23/08917-1	Samarbeidsavtale med Asker kirkelige fellesråd	3
143/23	23/09831-5	Nye samarbeidsavtaler med paraplyorganisasjoner	4
144/23	23/10834-1	Kommunal overtakelse av deler av Peter Loranges kunstsamling til Slemmestad innbyggertorg	5
145/23	23/12777-1	Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn	6
146/23	23/15442-1	Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova	8
Referatsaker			

Saker til behandling

141/23 Godkjenning protokoll formannskapet 22. august 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	05.09.2023	141/23

Ordførerens forslag til vedtak:

1. Protokoll fra formannskapet møte 05. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra formannskapet møte 05. september 2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

142/23 Samarbeidsavtale med Asker kirkelige fellesråd

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	32/23
2 Formannskapet	05.09.2023	142/23

Kommunedirektøres forslag til vedtak:

1. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker kirkelige fellesråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

Behandling

Marianne Riis Rasmussen tok opp spørsmålet om egen habilitet, på grunn av rollen som medlem av Asker Kirkelige Fellesråd. Ordfører viste til kommuneadvokatens konklusjon om at det ikke var inhabilitet. Riis Rasmussen ble på dette grunnlag enstemmig ansett som habil i saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker kirkelige fellesråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

[Lagre vedtak]

143/23 Nye samarbeidsavtaler med paraplyorganisasjoner

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	35/23
2 Formannskapet	05.09.2023	143/23

Kommunedirektøres forslag til vedtak:

1. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker kulturråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

2. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker Idrettsråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker kulturråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

2. Samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Asker Idrettsråd godkjennes i tråd med omforent utkast.

[Lagre vedtak]

144/23 Kommunal overtakelse av deler av Peter Loranges kunstsamling til Slemmestad innbyggertorg

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Formannskapet	05.09.2023	144/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune overtar vederlagsfritt 60 kunstverk fra Peter Loranges kunstsamling, mot å forplikte seg til å oppfylle giverens ønske om at kunsten skal stilles ut og gjøres tilgjengelig på det planlagte innbyggertorget på Slemmestad.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å forhandle om ytterligere vilkår giveren ønsker å innta i gavebrevet.
3. Kommunedirektøren forutsettes å samarbeide med utbygger og brukerne av innbyggertorget for å tilpasse for kunstsamlingen i det nye bygget.

   Nødvendige investeringer for å tilrettelegge for fremtidige utstillinger finansieres gjennom Asker kommunes vedtatte kunstordning.

4. Forvaltning og drift av kunstsamlingen finansieres av årlige avsatte midler til kulturformål.

Behandling

Innstilligen i 4 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune overtar vederlagsfritt 60 kunstverk fra Peter Loranges kunstsamling, mot å forplikte seg til å oppfylle giverens ønske om at kunsten skal stilles ut og gjøres tilgjengelig på det planlagte innbyggertorget på Slemmestad.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å forhandle om ytterligere vilkår giveren ønsker å innta i gavebrevet.
3. Kommunedirektøren forutsettes å samarbeide med utbygger og brukerne av innbyggertorget for å tilpasse for kunstsamlingen i det nye bygget.

   Nødvendige investeringer for å tilrettelegge for fremtidige utstillinger finansieres gjennom Asker kommunes vedtatte kunstordning.
4. Forvaltning og drift av kunstsamlingen finansieres av årlige avsatte midler til kulturformål.

[Lagre vedtak]

145/23 Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Kommunedirektøres forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

   - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet

gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

- Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

- Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

    - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

[Lagre vedtak]

146/23 Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	84/23
2 Formannskapet	05.09.2023	146/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

Behandling

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål fra Marianne Riis Rasmussen (A) om ansettelsesstopp blant sykepleiere i Asker kommune.
2.	Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål fra Hanne Lisa Matt (MDG) om regler og dispensasjoner i strandsonen. Kommunen kommer tilbake med svar.
3.	Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum svarte på spørsmål fra Elisabeth Holter-Schøyen (V) om kommunens beredskapsplaner og tiltak ved ekstemvær.
4.	Kommunedirektør Lars Bjerke svarte ut spørsmål fra Ivar Granum (A) om bostedsberedskap i kommunen og viktigheten rundt tilgang til varmestue for de med behov.
5.	Kommunedirektør Lars Bjerke svarte ut spørsmål fra Helge Haugen (MDG) om lokalisering og prosjektering av kulturskolen.
6.	Rådgivere samfunnstjeneste Kristin Hagby og Gro Bjørnstad Jerpåsen innledet til presentasjon Mulighetsstudie Rødtangen kulturminnepark. Landskapsarkitekt og prosjektleder i Asplan Viak Knut Bjørgum presenterte studiet.
7.	Rådgiver Ingvild Hjortdahl Becke presenterte befolkningstallene 2023 i Asker kommune.
8.	Kommunesjef Tor Arne Midtbø presenterte oppfølgingen av kommuneplanen.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05137-1

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandles av
Utvalg for medborgerskap
Formannskapet

Møtedato
01.06.2023
19.09.2023

Sammen for Asker 2030 - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Sammen for Asker - endelig handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene vedtas
2. Tiltaksplan for iverksettelse av handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene tas til orientering

1. Sammendrag og konklusjon

Premissene for handlingsplanen ble lagt gjennom et bredt samarbeid mellom Asker kommune og aktører i reiselivsnæringen og frivilligheten. Handlingsplanen iverksetter viktige strategier fra Asker kommunes temaplaner, blant annet temaplan for næring og temaplan for medborgerskap. Utkast til handlingsplan ble lagt frem til orientering før jul. Handlingsplanen har etter dette blitt jobbet videre med. Planen skal nå endelig vedtas. I tillegg skal viktige tiltak for å iverksette planen behandles.

Handlingsplanen legger opp til å bygge en profil for Asker kommune gjennom å løfte frem tre produktkonsepter. Disse konseptene er «Skattkisten», «To fjorder – en kyst» og «Bærekraftige arrangementer». Hovedmålet for handlingsplanen er at opplevelsesnæringen i Asker i 2030 har en verdiskaping på kr. 580 mill. Dette er en økning på 50 % sammenlignet med 2019. Første delmål er å skape 300 nye

arbeidsplasser. Andre delmål er å videreutvikle attraktive tettsteder i Asker ut fra deres helt særegne kvaliteter. Utvikling av produktkonseptene, tydeliggjøring av målgruppene, vertskapsrollen samt ansvarlig markedsføring blir prioriterte arbeidsområder. En viktig del av dette er også nettverksbygging og kompetansedeling.

Målet med å satse på reiseliv og opplevelser er å utvikle og styrke samspillet mellom stedene, samarbeid på tvers av bransjer (innen reiselivsnæringene), kommunen og frivillige for å stimulere til bærekraftig næringsutvikling og for å bidra til at Asker kommune er et godt sted å bo, drive næring og komme på besøk. Handlingsplanen danner et grunnlag for å løfte Asker som et naturlig og kortreist sted å besøke.

Det er viktig at denne planen bidrar til å sikre eksisterende arbeidsplasser, legge til rette for utvikling av nye arbeidsplasser og øke verdiskaping i kommunen samt bidra til stolthet og kjennskap til hva Asker kan tilby innbyggere og besøkende. Handlingsplanen er i sin helhet vedlagt saken og kommunedirektøren anbefaler at den vedtas endelig.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Opplevelsesnæringene er viktige for utviklingen av Asker som attraktiv bo- og arbeidskommune og bidrar med god tettstedsutvikling. Næringene skaper lokale arbeidsplasser, attraktive tilbud for lokalbefolkningen og kan være en viktig motor i lokal samfunnsutvikling. Opplevelsesnæringene trenger allianser og en bred politisk og samfunnsmessig forankring. De må være påkoplet det strategiske partnerskapet som en viktig del av Asker kommunes arbeid for å understøtte verdiskapning.

Formannskapet vedtok i januar 2023 sak med orientering om arbeidet med handlingsplanen.[1] Kommunedirektøren viser til denne saken for mer om prosessen som har ledet frem til ferdig handlingsplan. Handlingsplanen svarer også ut en av strategiene i Asker kommunes temaplan for næring og er en viktig komponent for å sikre et fremtidsrettet, innovativt og bærekraftig næringsliv i kommunen. Denne saken redegjør for den endelige handlingsplanen og viser til hvilke tiltak som er tenkt at skal prioriteres først.[2]

2.1. Asker som opplevelsesdestinasjon

Asker kommune er en langstrakt kommune med 200 km kystlinje, seks kommersielle overnattingsbedrifter, fire campingplasser, et 70-talls serveringssteder og et bredt utvalg opplevelsesleverandører. Asker hadde 149 244 kommersielle overnattinger i 2019 og en verdiskaping innen reiselivet på kr. 360 mill. Kommunen er med sine

[1] Sak 0009/23 Politiske møter og dokumenter | Asker kommune
[2] Temaplan næring (framsikt.net)

over 4.000 fritidsboliger en av Norges største hyttekommuner og den fjerde største når det gjelder sommerhytter. Reiselivet er en avgjørende driver for samfunnsutvikling i flere deler av kommunen som består av mange tettsteder med sine unike særpreg.

Kultur er både historie og nåtid i Asker. Kommunen har steder, bygninger, minnesmerker og foreninger som bygger opp om kommunens kulturelle bakgrunn. Opplevelsesdestinasjonen Asker har et godt og attraktivt kulturtilbud i hele kulturfeltet som tilbys publikum og gjennom aktiv deltakelse for lokalbefolkningen. Askers landskap karakteriseres av profilene til noen fjelltopper, små dalfører, mange vann og en skjærgård med kyststien som gir turmuligheter langs hele kysten. Flere av stedene i Asker har badestrender i sentrum og store deler av marka er tilgjengelig for friluftsopplevelser hele året.

Opplevelsesnæringen i Asker er sammensatt og bedriftene er av ulik i størrelse, modenhet og betydning for lokalsamfunnet. Driftsmarginen (forholdet mellom driftsresultat og omsetning) i reiselivsbedriftene i Asker er lav med et gjennomsnitt i 2019 på 2,2 % målt mot landsgjennomsnittet som er 3,5 %. I 2019 var det totalt 1065 sysselsatte i reiselivsnæringen i Asker. Dette utgjør rundt 4 % av alle sysselsatte i kommunen.

Asker som opplevelsesdestinasjon har balanse mellom tilreisende og lokalbefolkning. Asker har en annerledes sesongprofil enn sammenlignbare reisemål som har relativt jevn omsetning gjennom hele året i de største overnattingsbedriftene, og har sommeren som høysesong for andre bedrifter i opplevelsesnæringen. I tillegg til overnattingsgjester på de kommersielle bedriftene (150 000 overnattinger) var det i 2019 over 74 000 overnattinger gjennom Airbnb i kommunen. Med et gjennomsnitt på 86 hyttedøgn i året, gir dette noe over 347 000 gjestedøgn på private hytter i Asker per år.

Styrkene ved Asker som opplevelsesdestinasjon er – i tillegg til beliggenheten - naturen med kystlinjen, de koselige små stedene og nærhet til marka. Dette i kombinasjon med kulturhistorien og et fremoverlent næringsliv. Frivilligheten står sterkt i Asker, spesielt innen idretten. Svakheten ved opplevelsesnæringene i Asker er mangel på attraksjonskraft og en tydelig profil. Det er imidlertid en positiv prognose for markedsutviklingen mot 2030 og en tydeligere posisjonering i målgruppene for Asker.

2.2. Endelig handlingsplan: Mål, strategier og innhold

Hovedmålet for utviklingen av opplevelsesnæringen i Asker peker mot 2030, og er å øke verdiskapningen i opplevelsesnæringene til kr. 540 mill. Verdiskapningen er i dag på om lag kr. 360 mill. 1334 mennesker er sysselsatt i reiseliv og opplevelsesnæring i Asker i dag. Sentralt i dette er at det i 2030 skal være 300 nye

arbeidsplasser i næringen og å få videreutviklet attraktive tettsteder. I tillegg er det av stor viktighet å engasjere lokalbefolkningen.[3]

Strategiske valg for fase 1, 2023-25 følges opp gjennom konkrete tiltak i handlingsplanen som er felles plan for næringsaktørene og kommunen.

De prioriterte strategiene i perioden 2023-25 er:

1. *Utvikle sterkere attraksjonskraft, styrke samhandlingen og kompetansen i næringen, i det frivillige og i kommunen.*

2. *Tydelig og effektiv markedsføring ovenfor egen lokalbefolkning, hyttebrukere og målgrupper innenfor to-timers omkrets fra Asker.*

Asker mangler i dag nødvendig attraksjonskraft i form av tilrettelagte helårige opplevelseskonsepter for å utvikle opplevelsesnæringen videre. Destinasjonen har svært gode ressurser, både i form av natur, kultur, stedene og ikke minst i innbyggerne og bedriftene, for å produsere opplevelser som er etterspurt i markedet. Ressursene skal styres i retning av noen valgte produktkonsepter til helhetlige produkter, sammenhengende turer, helgeopphold, arrangementer og dagsturer, tilpasset behovene i luke målgrupper. Handlingsplanen prioriterer produkt- og attraksjonsutvikling, sammen med innsatser for bedre samhandling og kompetanseutvikling.

Samhandling mellom aktørene, mellom aktørene og kommunen samt i forhold til frivilligheten, infrastruktur og kompetanse, har et forbedringspotensial. Derfor er dette prioritert som en av de viktigste innsatsene i perioden 2023-25. Opplevelsesprodukter er komplementære og bedriftene må samhandle tett for å få frem de beste opplevelsene. Infrastruktur og tilrettelegging er en viktig faktor, derfor må også samhandlingen mellom næringen og kommunen utvikles videre.

2.3. Samskaping, frivillighet og lokalt eierskap

Gjennom arbeidet med handlingsplanen har det vært et viktig premiss at opplevelsesnæringene ikke vil lykkes i å utvikle seg uten samskaping og aktive lokalsamfunn. Utvikling av reiselivsnæringen krever samspill mellom mange aktører, også aktører som i utgangspunktet ikke ser på seg selv som en del av næringen. Handlingsplanen Sammen for Asker inkluderer satsninger på natur, kultur, mat og reiseliv.

Internt i kommunen har hele bredden av kommunens organisasjon og fagmiljøer bidratt i arbeidet og kommet med viktige bidrag. Planen omfatter alt fra kyststier, hoteller og lokale produkter til rammevilkår og tettstedsutvikling. Den legger til rette for at reiselivet skal være verdifullt for lokalsamfunn, bedrifter, ansatte i næringen,

[3] Se vedlegg 2 for mer om mål og tiltak koblet til målene.

miljøet og selvsagt gjester som besøker Asker. Planen vil fungere som et verktøy for å koble sammen miljøer og mobilisere ressurser mot felles mål.

2.4. Destinasjonsledelse

Utvikling av opplevelsesnæringen i Asker er et sammensatt utviklingsløp som involverer mange ulike aktører. Dette arbeidet ivaretar samarbeidet mellom alle de aktørene som i fellesskap, formelt eller uformelt, leder utviklingen på reisemålet og i lokalsamfunnet. Handlingsplanen viser at gode opplevelsesdestinasjoner har lykkes med en felles ledelse på lokalsamfunnsnivå og et forpliktende samarbeid mellom de private næringsaktørene, de lokale interessentene og det politiske beslutningsnivået.

I løpet av handlingsplanperioden vil det bli vurdert løsninger og samarbeidsformer for en mulig destinasjonsledelse. Foreløpig er det en del av planen at kommunen tar en aktiv rolle og er en del av arbeidet med å skape en felles arena.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Bærekraft er et viktig premiss for utvikling av opplevelsesnæringene i Asker. Søkelys på bærekraft er avgjørende for reiselivsnæringens langsiktige konkurranseevne. En bærekraftig kommuneøkonomi er avhengig av et velfungerende næringsliv, vekst i kortreiste arbeidsplasser i tillegg til en positiv folketallsutvikling. Bærekraftig tettstedsutvikling, engasjerte medborgere og et innovativt næringsliv med reiselivsaktører som fremmer Askers lokale fortrinn er vesentlige elementer for å sikre økonomisk bærekraft.

Asker vil, med sin beliggenhet og nærmarked, kunne ligge i teten på bærekraftige arrangementer, der hensynet til miljø, lokalsamfunn og lokal verdiskaping prioriteres. Bærekraft er et viktig premiss for utvikling av en fremtidig opplevelsesnæring i Asker. Søkelys på bærekraft er avgjørende for reiselivsnæringens langsiktige konkurranseevne. En bærekraftig kommuneøkonomi er avhengig av et velfungerende næringsliv, vekst i kortreiste arbeidsplasser i tillegg til en positiv folketallsutvikling.

Bærekraftig reiseliv er å skape et reiseliv og en reiselivsnæring som tar vare på behovene til de reisende og lokalbefolkningen i dag, uten å skade naturressursene og ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å reise, se eller bo og oppleve det samme. Bærekraft i opplevelsesnæringen bygger helt konkret også på ti prinsipper, som er omtalt i sak 0057/22.

4. Tidligere behandling

Sak 0062/21 Reiseliv i Asker kommune – Handlingsplan for opplevelsesnæringene basert på kystkultur, historie og reiseliv pekte ut en retning for samskaping og prosess. Sak 0057/22 Orientering om arbeidet med Asker kommunes handlingsplan for opplevelsesnæringene beskrev hvordan arbeidet hadde foregått samt innretningen på handlingsplanen.

5. Kommunedirektørens vurdering

Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene er et viktig redskap for å bygge Asker som opplevelsesdestinasjon og mobilisere ressurser i tettstedene våre, i lokalmiljøene, i lag, foreninger, næringsliv og i kommunen. Tittelen «Sammen for Asker» peker nettopp på at det er fellesskapet og de felles målene i planen som vil gjøre at Asker lykkes.

Kommunedirektøren mener at Asker kommune skal ta en aktiv rolle sammen med alle aktørene i å bygge en destinasjonsledelse. Arbeidet fremover vil vise hvordan denne funksjonen best kan ivaretas over tid. Asker kommune er i en presset økonomisk situasjon og det er viktig å mobilisere krefter i sivilsamfunnet og i næringslivet for å bidra til å utvikle opplevelsesnæringene i Asker. Fra kommunens side, har arbeidet høy prioritet og kommunen stiller med kompetanse, koordinering og tilrettelegging, men dette arbeidet må skje innenfor eksisterende økonomiske rammer.

Kommunedirektøren anbefaler at den endelige tiltaksplanen vedtas og vil gi honnør til alle gode krefter som har stått på for å legge et godt grunnlag for vekst og utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Sammen for Asker 2030 Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring
1 tiltaksplan 2023-2025 Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring
Kunnskapsgrunnlag Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05137

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	29/23
2 Formannskapet	22.08.2023	

Sammen for Asker - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak i 2023

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 01.06.2023 sak 29/23

Behandling

Leder Kari Sofie Bjørnsen (H) innledet kort til saken. Rådgiver Ann Kristin Hagby svarte på spørsmål.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Sammen for Asker - endelig handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene vedtas
2. Tiltaksplan for iverksettelse av handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene tas til orientering

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05137

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	29/23
2 Formannskapet	19.09.2023	148/23

Sammen for Asker - endelig handlingsplan for opplevelsesnæringene og konkretisering av tiltak i 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 148/23

Behandling

Rådgiver Ann Kristin Hagby presenterte saken

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Sammen for Asker - endelig handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene vedtas.

2. Tiltaksplan for iverksettelse av handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringene tas til orientering.



Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker

«Sammen for Asker 2030»

01.01.2023



Innhold

0	**Handlingsplanen på en side**	4
	- mål og strategier	5
1.1	Bakgrunn og formål	6
1.2	Organisering av arbeidet	7
1.3	Kort om Asker som opplevelsesdestinasjon	8
1.4	Fakta om kommunen	9
2	**Mål og strategier**	
2.1	Forutsetning for å lykkes	10
2.2	Målbilde, hovedmål og delmål	12
2.3	Strategier	13
2.4	Føringer	15
3	**Handlingsplan 2023-25**	**16**
	Tiltak – se eget vedlegg	
3.2	Implementering og KPI-er	23

Forsidefoto: Torbjørn Tandberg

Sammendrag

Gjennom et bredt og entusiastisk samarbeid mellom Asker kommune og aktører i reiselivsnæringen og frivilligheten er premisser for denne handlingsplanen for opplevelsesnæringene lagt. Handlingsplanen skal bidra til å iverksette viktige strategier fra Asker kommunes temaplaner.

Firmaet 2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. 2469 Reiselivsutvikling har nå utarbeidet et forslag til en handlingsplan, basert på bred medvirkning med samarbeidspartnere.

Handlingsplanen foreslår å bygge en profil for Asker kommune gjennom å løfte frem tre produktkonsepter. Disse konseptene er «Skattkisten», «To fjorder – en kyst» og «Bærekraftige arrangementer».

Handlingsplanen legger vekt på at Asker har behov for å koordinere sine reiselivsaktiviteter, ulike tiltak for å styrke kommunens profil, innsats for å tilrettelegge for besøkende og mottak av forespørsler knyttet til arrangementer.

Dette gjelder både kommunen selv og andre aktørers innsats. Andre vellykkete reiselivskommuner har organisert seg i form av en samlet desitinasjonsledelse. Dette er en arbeidsform som også er i tråd med Askers involverende medborgerskapstilnærming.

Handlingsplanen for opplevelsesnæringene synliggjør et stort potensial for vekst i Askers arbeidsplasser og omsetning innenfor reiseliv og bli konkretisert og videreutviklet sammen med næringsliv, lag, organisasjoner og interesserte innbyggere.



Foto: Vibeke Glosli

0. Handlingsplanen på en side

Mål 2030

Hovedmålet for utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon er å øke verdiskapingen i reiseliv/opplevelsesnæringen fra 360 mnok i 2019 til 540 mnok i 2030. Delmål er å skape 300 nye helårsarbeidsplasser, styrke attraktiviteten i tettstedene og engasjere lokalbefolkning

Strategi 2023-25

Hovedstrategien er å utvikle sterkere attraksjonskraft, styrke samhandlingen og kompetansen i næringen, i det frivillige og i kommune. 70 % av alle ressurser benyttes til dette.

Delstrategi er tydelig og effektiv markedsføring ovenfor lokalbefolkningen og målgrupper innenfor 2-timers omkrets av Asker. 30 % av alle ressurser benyttes til dette

Føringer

Bærende produktkonsepter

Det er valgt tre "Bærende produktkonsepter" som legger føringer for attraksjonsutvikling, kommunikasjon og andre prioriteringer. De tre er:
"Skattekisten"
"To fjorder - en kyst"
"Bærekraftige arrangementer"

Prioriterte målgrupper

Basert på behov for opplevelser er de tre forbruker målgruppene som Asker prioriterer: "Aktive i naturen", "Familier" og "Kultur-interesserte".
I tillegg prioriterer Asker "Arrangører" av møter, eventer, kultur- og idretts-arrangementer

Ansvarlig markedsføring

Det skal være samsvar mellom lokalbefolkningens ønsker og verdier, og de markedstiltak som gjennomføres. Det er vesentlig å få rett gjest, på rett sted, til rett tid, slik at verdiene som skapes lokalt er større enn de som forbrukes

Fokus vertskap

Det er det gode vertskapet som utgjør forskjellen på en god og en ekstra god opplevelse. Asker vil utvikle en felles kvalitet i vertskaps-rollen og arbeid med vertskap skal settes i system både ovenfor lokabefolkning og besøkende

Tiltak 2023-25

Det er til sammen beskrevet 16 tiltak til gjennomføring i perioden 2023-25. Enkelte av tiltakene er engangs tiltak, men andre er av mer løpende karakter.

Seks ulike KPI-er er beskrevet sammen med forslag til organisering, ansvar og kostnadsbudsjett for gjennomføring av handlingsplanen

«Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker» presenteres i et oversiktsbilde til venstre på siden.

Som det fremgår har handlingsplanen målsettinger mot 2030, men fase 1 gjelder kun for perioden 2023-25. Gjennomføring av planen er delt inn i tre-års faser:

- Fase 1 : 2023-25
- Fase 2 : 2026-28
- Fase 3 : 2029-31

Foruten kvantifiserbare og evaluerbare mål inneholder planen en hovedstrategi og en delstrategi for fase 1.

Det er dessuten i prosessen med utarbeidelse av planen identifisert og definert fire ulike føringer for gjennomføring av tiltakene.

Det er utformet i alt 16 tiltak som skal gjennomføres i fase 1, 2023-25. Enkelte av tiltakene er engangstiltak, mens andre er løpende og av mer varig karakter.

I alt 6 KPI-er (delmål) er formulert og gjennomføringen av planen i fase 1 måles og evalueres med bakgrunn i disse delmålene.

Organisering og ansvar for gjennomføringen er beskrevet sammen med et forslag om å lage en kommunikasjonsplan i forbindelse med implementeringen av planen.







Sammen for Asker 2030

mål og strategi

1.1 Bakgrunn og formål

Etter sammenslåingen av Hurum, Røyken og Asker til en felles kommune vil Asker kommune satse på utviklingen av opplevelsesnæringen og reiseliv som et element for å styrke kommunens attraktivitet som en god bo-, nærings- og besøkskommune.

Hovedformålet for denne planen er å bidra til å sikre eksisterende arbeidsplasser, legge til rette for utvikling av nye arbeidsplasser og øke verdiskaping i kommunen samt bidra til stolthet og kjennskap til hva Asker kan tilby innbyggere og besøkende.

De tidligere kommunene har alle arbeidet med reiseliv og opplevelser ut fra egne forutsetninger og ressurser, og to av de tre kommunene har hatt en reiselivsplan. Prosessen bak denne planen danner grunnlaget for en samkjøring og et mer målrettet arbeid for å styrke opplevelsesnæringen ytterligere. Det er opprettet en arbeidsgruppe og en ressursgruppe som over tid har jobbet med grunnlaget for handlingsplanen.



Foto: Torbjørn Tandberg



Deler av Ressursgruppen på RIB-tur (foto: Jostein Heidenstrøm)

1.2 Organisering av arbeidet

Handlingsplanen er utarbeidet av 2469 Reiselivsutvikling på oppdrag av Asker kommune. Arbeidet var organisert med en styringsgruppe (Direktørgruppen) som beslutningsgruppe og en arbeidsgruppe som har fått følgende mandat «Å utvikle en handlingsplan for opplevelsesnæringen med tiltak på kort og lang sikt». Gjennom planen skal Asker kommune bidra med gode rammebetingelser og tilrettelagt infrastruktur, som skal stimulere til bærekraftig reiseliv, med høy lokal verdiskaping, basert på kystnære og naturbaserte fortrinn.

Asker kommune skal bidra til å bygge merkevaren Asker, det skal være et godt sted å bo, drive næring og godt sted å komme på besøk

Planarbeidet startet med en digital Kick off 22 juni 2021 på kulturhuset i Asker, med deltagere som senere ble med i ressursgruppen bestående av i underkant av 30 personer fra opplevelsesnæringen, kultursektoren, frivilligheten, politikere og kommunen. Ressursgruppen har underveis i prosessen aktivt diskutert og gitt innspill til handlingsplanen. Dette i form av en workshop 2. desember 2021 på Grønnsand gjestegård, i tillegg ble det holdt workshop 24. november 21 med lokalsamfunnsutvalget på Tofte, workshop 9. desember 21 med ledergruppen i Medborgerskap, samt en studietur i egen kommune 15.- 16. februar 2022. Det er videre gjennomført to innspills møter med ressursgruppen ledet av 2469 Reiselivsutvikling henholdsvis 13. september 2022 på Asker museum og 10. oktober 2022 på Quality Hotell Leangkollen.

Mellom møtene er det kommet innspill og forslag fra enkeltaktører og personer, og det er avholdt et eget teams-møte med de største hotellene i kommunen.

Arbeidsgruppen for handlingsplanen har bestått av rådgivere fra ulike områder i Asker kommune, representant fra Visit Greater Oslo og Asker Næringsforening. Sammen har de koordinert prosessen rundt utvikling av handlingsplanen.


Foto: Jostein Heidenstrøm

1.3 Kort om Asker som opplevelsesdestinasjon

Asker kommune er en langstrakt kommune med 200 km kystlinje, 6 kommersielle overnattingsbedrifter, 4 campingplasser, 70 talls serveringssteder og et bredt utvalg opplevelsesleverandører. Asker hadde 149 244 kommersielle overnattinger i 2019 og en verdiskaping innen reiselivet på 360 mnok. Kommunen er med sine over 4.000 fritidsboliger en av Norges største hyttekommuner og 4. største når det gjelder sommerhytter. Reiselivet er en avgjørende driver for samfunnsutvikling i flere deler av kommunen som består av mange tettsteder med et særpreg.

Askers landskap karakteriseres av profilene til noen fjelltopper, små dalfører, mange vann og en skjærgård med kyststien som gir tilrettelagte turmuligheter langs hele kysten. Flere av stedene i Asker har badestrender i sentrum og store deler av marka er tilgjengelig for friluftsopplevelser hele året.

Kultur er både historie og nåtid i Asker som har steder, bygninger, minnesmerker og foreninger som bygger opp om kommunens kulturelle bakgrunn. Opplevelsesdestinasjonen Asker har et godt og attraktivt kulturtilbud i hele kulturfeltet som tilbys publikum og gjennom aktiv deltakelse for lokalbefolkningen.

Opplevelsesnæringen i Asker er sammensatt og bedriftene er ulik i størrelse, modenhet og betydning for lokalsamfunnet. Driftsmarginen i reiselivsbedriftene i Asker er svært lav med et gjennomsnitt i 2019 på 2,2 % målt mot landsgjennomsnittet som er 3,5 %. I 2019 er det totalt 1 065 sysselsatte i reiselivsnæringen i Asker. Dette utgjør rundt 4 % av alle sysselsatte i kommunen.

Asker som opplevelsesdestinasjon beskrives i dag som i balanse mellom tilreisende og lokalbefolkning. Asker har totalt sett en noen annerledes sesongprofil enn sammenlignbare reisemål med relativt jevn omsetning gjennom hele året i de største overnattingsbedriftene, og med sommeren som høysesong for andre bedrifter i opplevelsesnæringen. I tillegg til overnattingsgjester på de kommersielle bedriftene var det i 2019 over 74 000 overnattinger på Airbnb-anlegg i kommunen. Om vi legger til grunn at hyttebrukerne i Asker er på hyttene sine i gjennomsnitt 86 døgn i året, gir dette noe over 347 000 gjestedøgn på private hytter i Asker per år.

Styrkene ved Asker som opplevelsesdestinasjon er ved siden av beliggenheten, naturen med kystlinjen, de koselige små stedene og nærhet til marka. Dette i kombinasjon med kulturhistorien og et fremoverlent næringsliv. Frivilligheten står sterkt i Asker, spesielt innen idretten. Svakheten er mangel på attraksjonskraft og en tydelig profil, mens mulighetene ligger i en positiv prognose for markedsutviklingen mot 2030 og en tydeligere posisjonering i målgruppene av Asker.

1.4 Fakta om kommunen

Asker er i dag både bygd og småby med Asker sentrum som kommunens hovedsenter. Det bor 97 129 innbyggere i kommunen (Q2/2022) som består av lang kystlinje, hyggelige småbyer og dyrket mark. I 2020 ble Asker en ny storkommune, bestående av de tidligere kommunene Hurum, Røyken og Asker. Kommunen har et flateinnhold på 376 km2 med 20 mil kystlinje og er landets åttende største kommune. Vekstbransjene i Asker har vært tele, IKT, fiske, havbruk og private helsetjenester. Asker har det femte høyeste utdanningsnivået i befolkningen av alle landets kommuner.

Kommunevåpenet er inspirert av Askers tilknytningen til kysten. Seilene symboliserer drivkraft og fremdrift, og antallet henviser til at tre kommuner er gått sammen og blitt én ny kommune fra 2020.



2. Mål og strategier

2.1 Forutsetninger for å lykkes

Før vi presenterer mål for utvikling av opplevelsesnæringen i Asker peker vi på noen forutsetninger som må være på plass for å lykkes med utviklingen.

Differensierte virkemidler

Opplevelsesnæringen i Asker er sammensatt og bedriftene er ulik i størrelse, modenhet og betydning for lokalsamfunnet. Konsekvensen av dette er at det må brukes differensierte virkemidler i ulike deler av kommunen for å tilrettelegge leveranser som svarer markedets forventninger og som fungerer positivt for lokalsamfunnet. Forutsatt tilpassede virkemidler, god koordinering, samarbeid og gjennomføringsevne vil opplevelsesaktørene i Asker ha gode muligheter sammen med kommunen å utvikle opplevelsesnæringen til en viktig fremtidsnæring.

Balanse

Asker beskrives som opplevelsesdestinasjon i dag som «i balanse mellom tilreisende og lokalbefolkning». Med få innbyggere er noen av stedene og lokalsamfunnene i Asker sårbare for «overturisme». Samtidig er bedriftene sårbare for «underturisme», dvs. for få besøkende året i gjennom eller i noen sesonger. I utviklingen av opplevelsesnæringen frem mot 2030 er det viktig bevare denne balansen. I dette arbeidet er bruk av virkemidler som kommunikasjon, pris, kanalisering og regulering for å kontrollere en ønsket trafikkøkning når den kommer viktig. Dette krever et godt samarbeid mellom offentlige og private aktører.

Rolleavklaring

Asker kommune har en viktig rolle i utvikling av opplevelsesnæringen i kommunen. Ved å initiere utvikling av en revidert Handlingsplan for opplevelsesnæringen i kommunen, indikeres at opplevelsesnæringen kan utvikles til en prioritert og større næring i kommunen. Dette må da komme til uttrykk i kommunens næringsplan og budsjetter. Kommunen har ansvar for å gi forutsigbare rammer for næringen og i planprosesser bør det være en intensjon om å involvere opplevelsesaktører på et tidlig tidspunkt slik at et samspill danner grunnlaget for en fremtidsrettet utvikling og at denne tar hensyn til fastboende, midlertidige innbyggere (hyttebrukere) og besøkende. Plan- og bygningsloven er et viktig verktøy i en slik sammenheng. Aktører i opplevelsesnæringen har på sin side et ansvar for å bidra med reiselivsfaglig kompetanse både i de politiske organ og inn til kommuneadministrasjonen, samt å bidra til stedsutvikling.


Foto: Torbjørn Tandberg

Markedsorientering

Når opplevelsesdestinasjoner skal utvikles erfarer vi at det er effektivt å sette potensielle og eksisterende kunders behov i fokus, foran behovet til aktørene og hva de vil utvikle. «Reason to go" er et sentralt begrep i denne sammenhengen og vi forstår det som opplevelser eller kombinasjonen av opplevelser som forløser etterspørselen og gjør stedet "en reise verdt". Hva som er "reason to go" varierer mellom målgrupper inndelt etter behov. I denne sammenhengen understreker vi betydningen av å gjør valg – både av målgrupper og prodduktkonsepter. Ingen kan være «alt for alle».

Hele året

Asker har i dag totalt sett en noen annerledes sesongprofil enn sammenlignbare reisemål med relativt jevn omsetning gjennom hele året i de største overnattingsbedriftene, og med sommeren som høysesong for andre bedrifter i opplevelsesnæringen. En forutsetning for en vellykket satsning på opplevelsesnæringen i Asker er å legge vekt på helårsturisme og helårig sysselsetting. Dette krever først og fremst et attraktivt og profesjonelt opplevelsestilbud i alle sesonger, der aktørene har tilgang til kundene gjennom effektive systemer for booking/salg, logistikk og kvalitetsutvikling.



Foto: Cafe Juno

Erfaringer fra andre steder i Norge er at det er ulike målgrupper med andre behov, interesser og preferanser enn de kommer i hovedsesongen, som kommer til de ulike årstidene.

Lokale premisser

Tilreisende vil gjerne ha innsikt i det lokale livet nå og i et historisk perspektiv. Dette samsvarer med sterke trender der autentisitet og samhandling med lokalsamfunnene en besøker er etterspurt. Det er vesentlig å identifisere hva lokalbefolkningen selv mener er historiene om sitt hjemsted og legge opp til en profesjonell og tilpasset formidling av den. Asker har mange ulike historier å fortelle, det forutsettes at disse historiene er vel forankret hos innbyggerne rundt om i kommunen.

Tilgang arbeidskraft

Opplevelsesnæringen skaper flere jobber og har et stort behov for faglært arbeidskraft. Bedriftene trenger for eksempel flere kokker som kan ta vare på den norske matkulturen og servitører som virkelig kan faget. Lav status, lav lønn og ubekvemme arbeidstider er største hindre for økt rekruttering til opplevelsesnæringen. Dette kan endres ved at en i fellesskap i Asker påvirker omdømmet til næringen, legger til rette for arbeidsplassattraktivitet rundt om i kommunen og bidrar med informasjon og tilrettelegging rundt tilbud om utdanning, etterutdanning og andre kompetansetiltak.

Destinasjonsledelse

Utvikling av opplevelsesnæringen i Asker er et sammensatt utviklingsløp som involverer mange ulike aktører. For å lykkes med dette må det på plass en tydelig «Destinasjonsledelse» som en egen funksjon. Denne ivaretar samarbeidet mellom alle de aktørene som i fellesskap, formelt eller uformelt, leder utviklingen på reisemålet og i lokalsamfunnet. En god destinasjonsledelse utøves på lokalsamfunnsnivå i et forpliktende samarbeid mellom de private næringsaktørene, de lokale interessentene (for eksempel andre næringer og innbyggere) og det politiske beslutningsnivået. En fungerende destinasjonsledelse er ofte en forutsetning for å lykkes med en ansvarlig utvikling av opplevelsesnæringen.

2.2 Målbilde, hovedmål og delmål

Vi beskriver første et målbilde for utvikling av opplevelses-næringen i Asker frem mot 2030. Målbildet er en ønsket og en kvalitativ beskrivelse for hvilken opplevelsesnæring vi har i Asker i 2030.

«I 2030 er Asker førstevalg for natur- og kulturbaserte opplevelser i Osloregionen. På de ulike stedene og i lokalsamfunnene i Asker er opplevelsesnæringen anerkjent som den lønnsomme, lokale verdiskaperen innenfor rammene av ei bærekraftig utvikling.

Blant tilreisende er Asker kjent som det inspirerende valget for dags- og helgebesøk, arrangementer og kurs- og konferanser. Asker leverer best på opplevelser innenfor rammen av natur og naturbaserte aktiviteter i kombinasjon med historie, lokal kultur, måltidsopplevelser og ulike kultur- og idrettsarrangementer.

Enkelt å finne, lett å like og «value for money hele året», er familiene, de kulturinteresserte og de aktive, samt arrangørene sin beskrivelse av Asker som destinasjon.

Lokalbefolkningen setter stor pris på opplevelsestilbudet og oppfatter Asker som et godt sted å bo og et godt sted å jobbe. Store deler av lokalbefolkningen benytter tjenester innen opplevelsesnæringen og de rike mulighetene for opplevelser på egen hånd i kommunen, hele året.

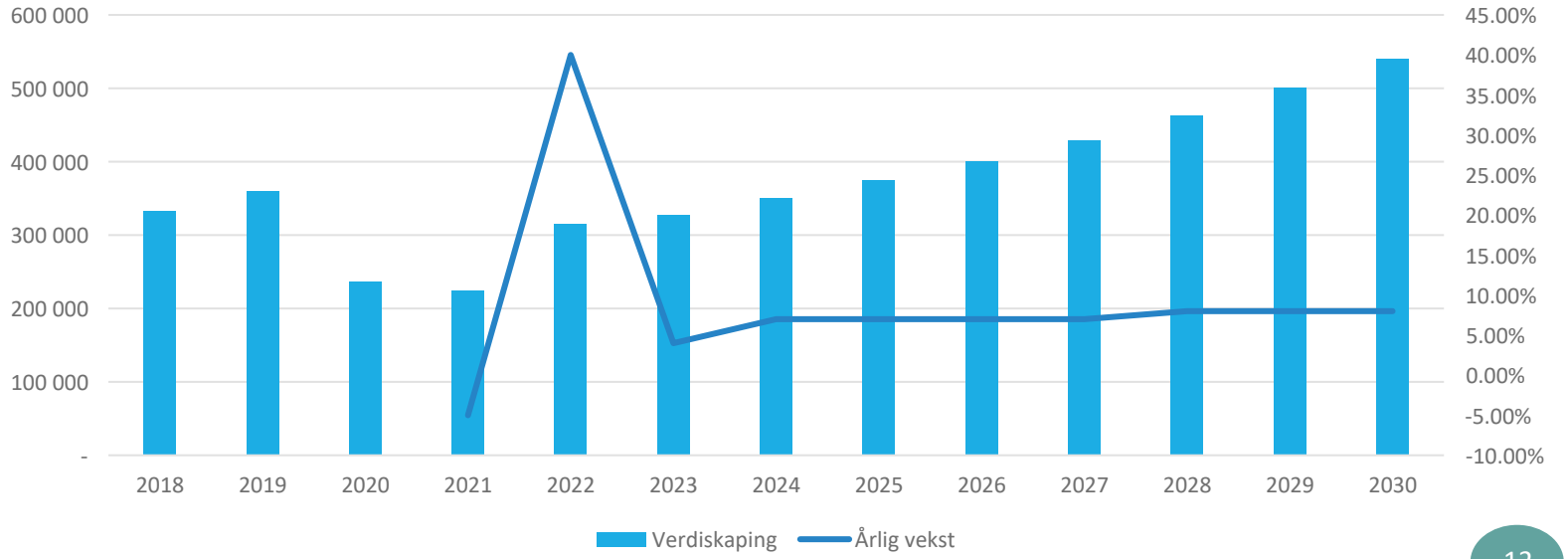
Investorer, finansinstitusjonene og virkemiddelapparatet beskriver opplevelsesnæringen i Asker som fremoverlent, innovativ og med en tydelig identitet.»

Målbildet er ment som en beskrivelse av hva opplevelsesnæringen i Asker er for ulike interessenter og kunder i 2023

Hovedmålet er at opplevelsesnæringen i Asker i 2030 har en verdiskaping på 580 millioner kroner. Dette er en økning på 50 % sammenlignet med 2019 og er noe over gjennomsnittet for prognoser for den nasjonale utviklingen i samme periode**.** **Første delmål** er å skape 300 nye arbeidsplasser. **Andre delmål** er å videreutvikle attraktive tettsteder ut fra deres særegne kvaliteter**.** Verdiskaping er definert som bedriftenes lønnskostnader og driftsresultat før skatt, avgifter, nedskrivninger og avskrivninger. Som det fremgår av fig 1 under vil verdiskapingsveksten være unaturlig høy i reetableringsfasen etter pandemien. Den årlige veksten i perioden 2024 til 2030 er beregnet til mellom 6-8 % vekst, noe som er litt over prognoser for den nasjonale veksten. Dette begrunnes med Askers beliggenhet, økt forbruk blant nordmenn i hjemmemarkedet og gevinster som hentes ut ev en mer målrettet utvikling av opplevelsesnæringen i kommunen.



Figur 1, Målsetting i form av verdiskaping i opplevelsesnæringen i Asker mot 2030



2.3 Strategier

Hovedmålet for utviklingen av opplevelsesnæringen i Asker formuleres mot 2030. I et marked som raskt endrer seg er det imidlertid hensiktsmessig at strategiperiodene rulleres hver tredje år. De overordnede strategiske retningene det er hensiktsmessig å velge mellom i utvikling av opplevelsesnæringen i Asker er i en vekststrategi som følger:

a. Fortsatt markedsføring av etablerte produkter, arrangementer, steder og attraksjoner i etablerte markeder

b. Fortsatt eller ny markedsføring av etablerte produkter, arrangementer, steder og attraksjoner i nye markeder

c. Utvikling av nye konsepter, produkter, reiseruter, arrangementer og andre opplevelser

d. Utvikling av infrastruktur, kompetanse, samhandling og andre tiltak som tilrettelegger for utvikling av opplevelsesnæringen i Asker

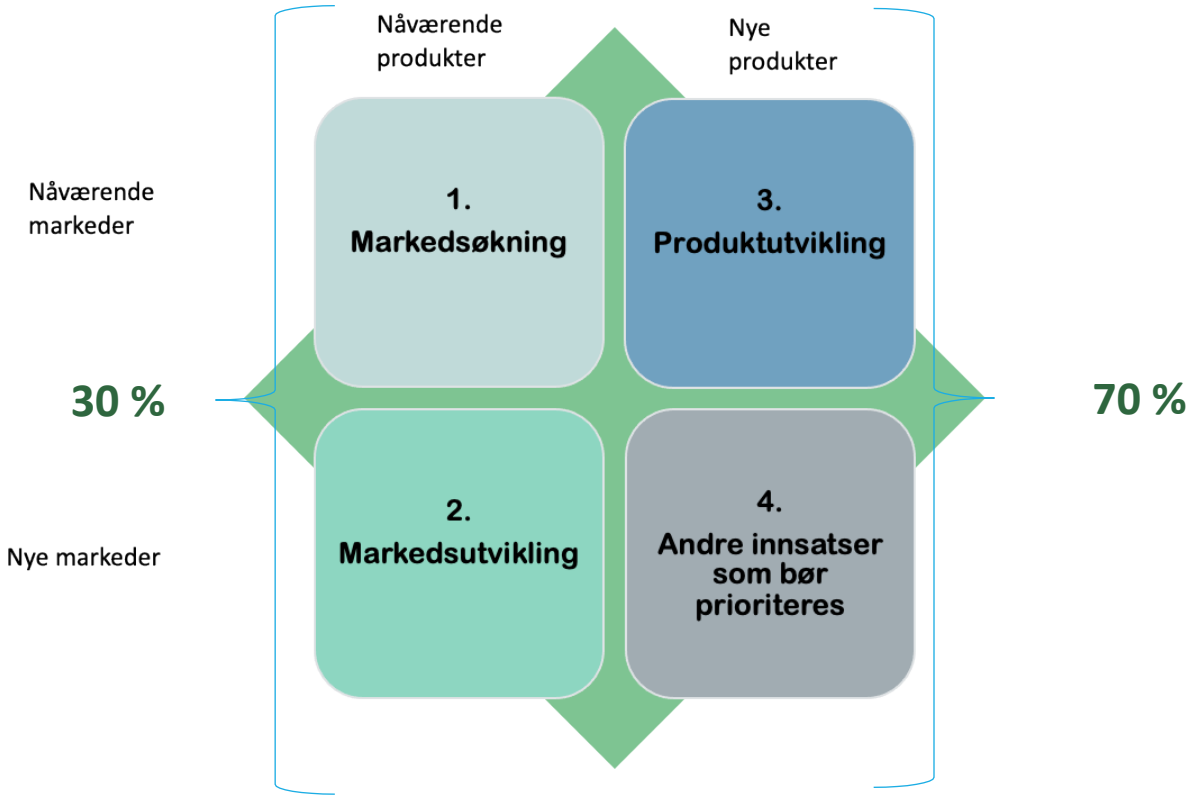
I det følgende presenteres begrunnede strategiske valg for fase 1, 2023-25. Valgene er tydelige og vil følges opp gjennom konkrete tiltak i handlingsplanen som er felles plan med prioriteringer for næringsaktørene og kommunen.

De prioriterte strategiene for utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon i perioden 2023-25 er som følger:

1. **Hovedstrategi:** Utvikle sterkere attraksjonskraft, styrke samhandlingen og kompetansen i næringen, i det frivillige og i kommune. 70 % av alle ressurser benyttes til dette

2. **Delstrategi:** Tydelig og effektiv markedsføring ovenfor egen lokalbefolkning, hyttebrukere og målgrupper innenfor 2-timers omkrets av Asker 30 % av alle ressurser benyttes til dette

Figur 2, Valg av utviklingsstrategi for Asker



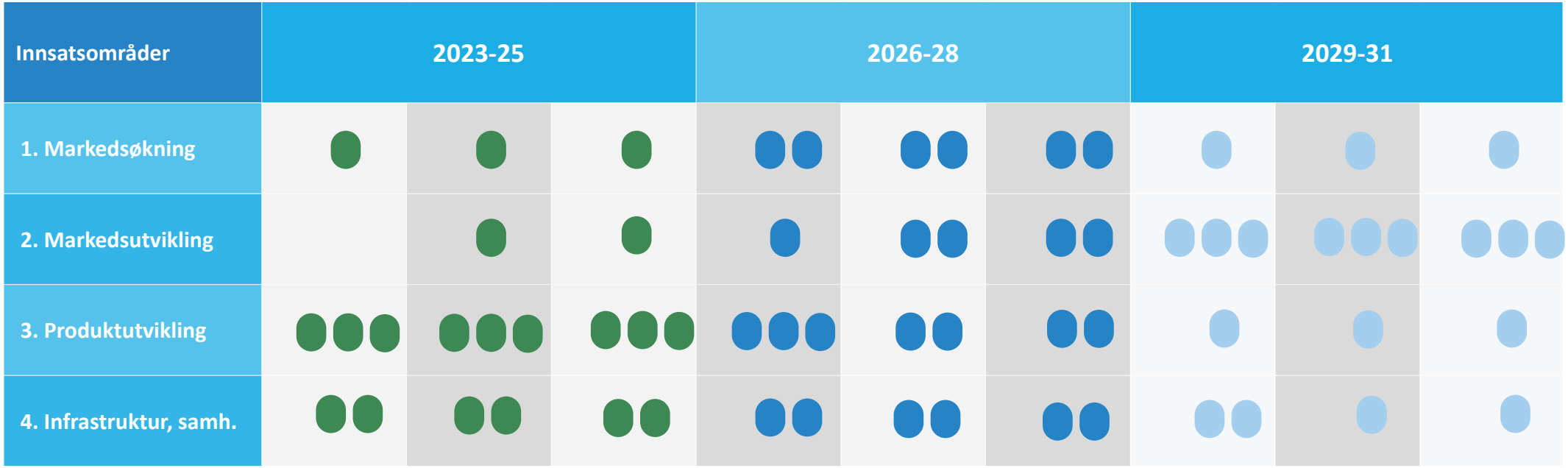
Strategivalget betyr at Asker som opplevelsesdestinasjon i fase 1, 2023 – 25 prioriterer ressursbruken på utvikling av attraksjonskraft, samhandling og kompetanse. Noen ressurser skal gå med til markedsarbeid, men i første rekke til å utvikle verktøyene for en mer effektiv markedskommunikasjon på et senere tidspunkt.

Asker mangler i dag nødvendig attraksjonskraft i form av tilrettelagte helårige opplevelseskonsepter for å utvikle opplevelsesnæringen videre. Destinasjonen har svært gode ressurser, både i form av natur, kultur, stedene og ikke minst i innbyggerne og bedriftene, for å produsere opplevelser som er etterspurt i markedet. Ressursene må imidlertid foredles innenfor noen valgte produktkonsepter til helhetlige produkter, sammenhengende turer, helgeopphold, arrangementer og dagsturer, tilpasset behovene i luke målgrupper.

Det er derfor riktig å prioritere produkt- og attraksjonsutvikling, sammen med innsatser for bedre samhandling og kompetanseutvikling, som det viktigste strategiske valget for utvikling av opplevelsesnæringen i Asker i perioden 2023-25.

Samhandling mellom aktørene, mellom aktørene og kommunen samt i forhold til frivilligheten, infrastruktur og kompetanse, har et stort forbedringspotensial i Asker. Det er derfor hensiktsmessig å prioritere dette område som den nest viktigste innsatsen i perioden 2023-25. Opplevelsesprodukter er komplementære og bedriftene må samhandle tett for å får frem de beste opplevelsene. Infrastruktur og tilrettelegging er en viktig faktor, derfor må også samhandlingen med kommunen styrkes.

Figur 3, Vekststrategi for Asker som opplevelsesdestinasjon



I prioritering av ressurser bør 70 % av alle tilgjengelige felles ressurser i perioden 2023-25 gå med til produkt- og attraksjonsutvikling, samt til arbeid for økt samhandling og kompetanseutvikling. 30 % brukes på markedsføring og tilrettelegging for en mer effektiv markedsføring av Asker som opplevelsesdestinasjon.

Det legges til grunn at den enkelte bedriften gjør egne valg i forhold til markedsføring og salg av egne produkter. Når det gjelder felles markedsføring foreslås at denne tones ned i perioden 2023-25 inntil attraksjonskraften i opplevelsesdestinasjonen Asker er styrket. Det anbefales å vente med å gjennomføre markedstiltak i første del av perioden 2023-25 mot nye målgrupper, men forsterke denne i løpet av neste strategiperiode (2026-28).

I siste del av strategiperioden, med oppstart fra 2027 er det mer hensiktsmessig å sette større trykke på markedsføringen, både ovenfor egne innbyggere (markedsøkning) og ikke minst ovenfor nye målgrupper.

Det poengteres at de strategiske valgene for første strategiperiode 2023-25 ligger fast. Ved rullering vil det gjøres en evaluering som legger grunnlaget for endelig beslutning av prioriterte strategiske valg for kommende 3 års periode.

2.4 Føringer

I tillegg til valg av hovedstrategi og delstrategi, foreslås følgende føringer for det videre arbeidet med utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon:

1. Valg av «Bærende produktkonsepter» som grunnlag for styrking av attraksjonskraft og utvikling av merkevareplattform
2. Valg av målgrupper definert etter behov
3. Avklaring og grunnleggende føringer i markedskommunikasjon gjennom prinsippene for »Ansvarlig markedsføring»
4. Fokus på vertskapsrollen

Føringene som berører alle sider av arbeidet med utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon er diskutert på samlinger med ressursgruppen i møter 9. september og 10. oktober. Dette gjelder spesielt for valg av målgrupper og bærende produktkonsepter.

Når det gjelder føringer som angår ansvarlig markedsføring og vertskapsrollen, er disse fremkommet som resultat av analyser og forslag fra 2469 Reiselivsutvikling som prosessleder og ekstern faglig ressurs i arbeidet.

Alle de fire føringene er beskrevet nærmere på de følgende sidene.


Foto: Ann Kristin Hagby

Bærende produktkonsepter



Valget av de bærende produktkonseptene skal bidra til å tydeliggjøre hva Asker er best på som opplevelsesdestinasjon.

De representerer satsingsområder for utvikling av flere attraksjoner og produkter, og er viktige bærebjelker for Asker som opplevelsesregion, også i framtiden. Bærende produktkonsepter med en tydelig lokal «flavour» gjør det lettere å differensiere opplevelsene i Asker fra tilsvarende opplevelser-, aktiviteter og produkter andre steder.

Bærende produktkonseptene blir et nyttig utgangspunkt både for å utforme en tydeligere posisjonering og merkevarestrategi, og felles ambisjoner for utvikling av opplevelser og kommunikasjon for reisemålet totalt sett og for de enkelte aktørene på reisemålet.

I tillegg til de bærende produktkonseptene kommer «sekundærprodukter» som er aktiviteter og opplevelser som representerer viktige tilleggsverdier ved Asker. Dette er aktiviteter og opplevelser som sammen skal bidra til at regionen framstår som særegen og autentisk, og som bygger opp under Asker sin identitet.

De tre valgte konseptene (se figur 4) egner seg godt som verktøy for stedsutvikling og som grunnlag for å utvikle opplevelser og tilbud som er attraktiv både for tilreisende og for lokalbefolkningen.

De bærende produktkonseptene må være forankret i Askers «grunnfjell» som opplevelsesdestinasjon. I «grunnfjellet» finner vi elementer som Asker kan bruke i sin opplevelsesproduksjon. Disse kan være ressurser i form av natur og kultur, mennesker og bedrifter – infrastruktur og andre ressurser vi kan produsere opplevelser på.

De tre valgte bærende produktkonseptene for Asker utfyller hverandre og gir tilsammen Asker en retning for differensiering, sammenlignet med andre opplevelsesdestinasjoner.

Figur 4, Bærende produktkonsepter for Asker som opplevelsesdestinasjon

Kommunikasjon

Basert på produktkonseptene og identiteten til Asker som opplevelsesdestinasjon utvikles en tydelig profil for destinasjonen

«Skattekisten»

- rik på natur kultur og geologi
- variert næringsliv med spisset kompetanse og fremtredende bedrifter i ulike bransjer
- ressurssterke innbyggerne som representerer et mangfold av ulike kulturer
- nærhet til skog og sjø
- i kombinasjon med kultur-opplevelser.
- interessant kulturhistorie og et godt kulturtilbud
- skape nye opplevelser basert på lokal kulturhistorie
- rike mattradisjoner og variert lokalmatproduksjon
- gode måltidsopplevelser fra norske kjøkkenet og et bredt internasjonalt kjøkken.

"To fjorder – en kyst"

- 200 km lang kystlinje
- to attraktive fjorder
- over 60 strender i nærhet til skog og mark
- tettsteder med egenart og sommeridyll
- tilrettelagt kyststi tilgjengeliggjør nærhet til sjøen
- gjestehavner og uthavner
- mange naturkvaliteter i kombinasjon med kulturminner og besøksgårder
- aktiviteter og opplevelser på og i nærheten av sjøen
- varierte friluftsopplevelser på land
- naturen gir gode rammebetingelser og en stor variasjon for å utvikle nye opplevelser og aktiviteter, hele året.

«Bærekraftige arrangementer»

- Asker har fortinn som arrangørsted.
- for de som skal møtes gjennom jobben, frivillige organisasjoner eller for de som vil delta på idretts- eller kulturarrangementer
- gode ressurser i kommunen for idrettsarrangementer spesielt på og ved fjorden, i sykkelsporten og i marka
- hallidretter ikke de store publikumsarenaene, men det er rikelig med anlegg. Kan utvikle flere breddeidrettsarrangementer.
- kurs og konferansemarkedet er det ubenyttede ressurser for å bruke fasiliteter i egen kommune
- beliggenhet og nærmarked vil være fremst på bærekraftige arrangementer, der hensynet til miljø, lokalsamfunn og lokal verdiskaping prioriteres

Askers «grunnfjell» som opplevelsesdestinasjon

- mange tettsteder med sin egen karakter
- 200 kilometer kystlinje
- varierte områder med skog og mark
- rik på kulturhistorie med et sammensatt og mangfoldig kulturtilbud
- trilobitter er mest kjente fossile dyrene

- Sammensatt næringslivet med verdensledende bedrifter
- Ressurssterk lokalbefolkningen med høy utdanning
- Norges åttende største kommune i Norge (målt i innbyggertall)

- Sammensatt og god tilbud til frivillige
- idretten arbeider målrettet med utvikling av tilbud og anlegg for innbyggerne
- utvikling av opplevelser for lokalbefolkningen og tilreisende, både historisk, i nåtid og for fremtiden.

Prioriterte målgrupper

Primærmålgruppen er egne innbyggere, 98 000

Sekundærmålgruppen er Oslo regionen, befolkning som bor to timer rundt Asker, 1,7 mill..

Av de potensielle gjestene prioriterer Asker tre målgrupper i forbrukermarkedet og en målgruppe i den profesjonelle markedet.

Det finnes flere ulike måter å dele inn markedet på. Den mest vanlige, og ikke spesielt lønnsomhetsorienterte, er demografi. Problemet med demografi er at det innenfor en demografisk gruppe ofte vil være store forskjeller med hensyn til valg av opplevelser eller reisemål, fordi at behovene i de ulike målgruppene er svært forskjellige.

Asker som opplevelsesdestinasjon har ikke opplevelser, reiselivsprodukter eller arrangementer som appellerer til hele markedet og velger derfor å prioritere enkelte markedssegmenter fremfor andre.

I forbrukermarkedet prioriteres målgruppene definert ut fra felles behov. Disse målgruppene er:

- «Aktive i naturen» – de har behov for å være aktive, men setter også krav til naturopplevelsen og liker friluftsliv konseptet
- «Familier» - skal ha opplevelser sammen, er opptatt av fleksible løsninger og å pleie flokken. Familier deles gjerne i tre mindre gruppen etter alderen på barna
- «Kulturinteresserte» - deler vi gjerne i tre under grupper, felles for de alle er at de liker å blir utfordret noe kulturelt og intellektuelt

En fjerde målgruppe for Asker som opplevelsesdestinasjon er «Arrangøren». Dette er en profesjonell målgruppe og består av kurs- og konferansearrangører, idrettsarrangører og kulturarrangører. Bearbeiding av denne målgruppen er svært annerledes enn bearbeiding av forbrukermarkedet og krever en langsiktig relasjonsbygging til representanter for arrangørene.

Se figur 5 for en nærmere beskrivelse av behovene i de ulike målgruppene.

Utfyllende om målgrupper basert på behov. Behovssegmenter er ikke statiske og forbrukere er innom flere behovssegmenter gjennom året og de ulike fasene i livet. De grunnleggende behovene er konstante på tvers av segmentene og gjennom en opplevelse søker vi flukt eller noe annerledes enn det daglige

Forbrukere ønsker å dra hjem rikere enn da de reiste hjemmefra, oppleve vakker natur og utvide horisonten. De ønsker å spise god mat, at det er enkelt å komme seg til opplevelse og at den har 'value for money'. De siste årene er det en tydelig høyere verdsetting av meningsfulle opplevelser og kultur. I dag kjøpes først og fremst mening, posisjon og tilhørighet, men hvordan forbrukerne oppnår dette, varierer innen hvert segment.


Foto: Vibeke Glosli

Prioriterte målgrupper.

Figur 5, Behovsmålgrupper for Asker som opplevelsesdestinasjon



Aktive i naturen

Dette er en person som søker til naturen for å gjøre enkle aktiviteter som å spasere, går på tur, padle litt, være om bord på en båt, nyte den vakre naturen og naturfenomener.

Lokalmat, lokal kultur og historie er viktig for disse gjestene som i tillegg også er opptatt av kunnskap om ny steder.

Naturopplevelsene er viktige, aktivitetene er til for å nyte naturen for å bli beriket og få påfyll av ny energi

Lokal historie, lokal kultur, matopplevelser og ny kunnskap om steder, folk og kulturer er viktig for disse gjestene



Familier

Familier vil gjerne oppleve noe sammen, barn og voksne utfordrer hverandre, leker og pleier samværet. Samtidig er det viktig at barna også kan være for seg selv, slik at de voksne kan "ta seg litt igjen"- Det er stor forskjell på barnefamilier med barn opp til skolealder, sammenlignet med de som har barn fra skolealder og opp til 12-13 og de som har tenåringer i følget sitt.

Felles behov er at de:

•Vil ha familietid, pleie flokken
•Vil at barna skal ha det fint
•Vil ikke ha unødig stress
•Vil ha mye og relevant info
•Opptatt av å dokumentere
•Ønsker praktiske, trygge og fleksible løsninger



Kulturinteresserte

Vi deler gjerne de kulturinteresserte inn i de som søker "Kulturarv og historie", de som vil ha "Kunst og scene kultur", "De allsidige kunstinteresserte" og sist men ikke minst de "Lokalkultur interesserte".

Fellestrekk er at de:

•Liker å bli utfordret kulturelt og intellektuelt
•Ønsker kompetente guider
•Kan mye selv, har intellektuell tilnærming til de han/hun møter
•Opptatt av nye perspektiver
•Vil gjerne fortelle andre som sin nye opplevelse



Arrangører

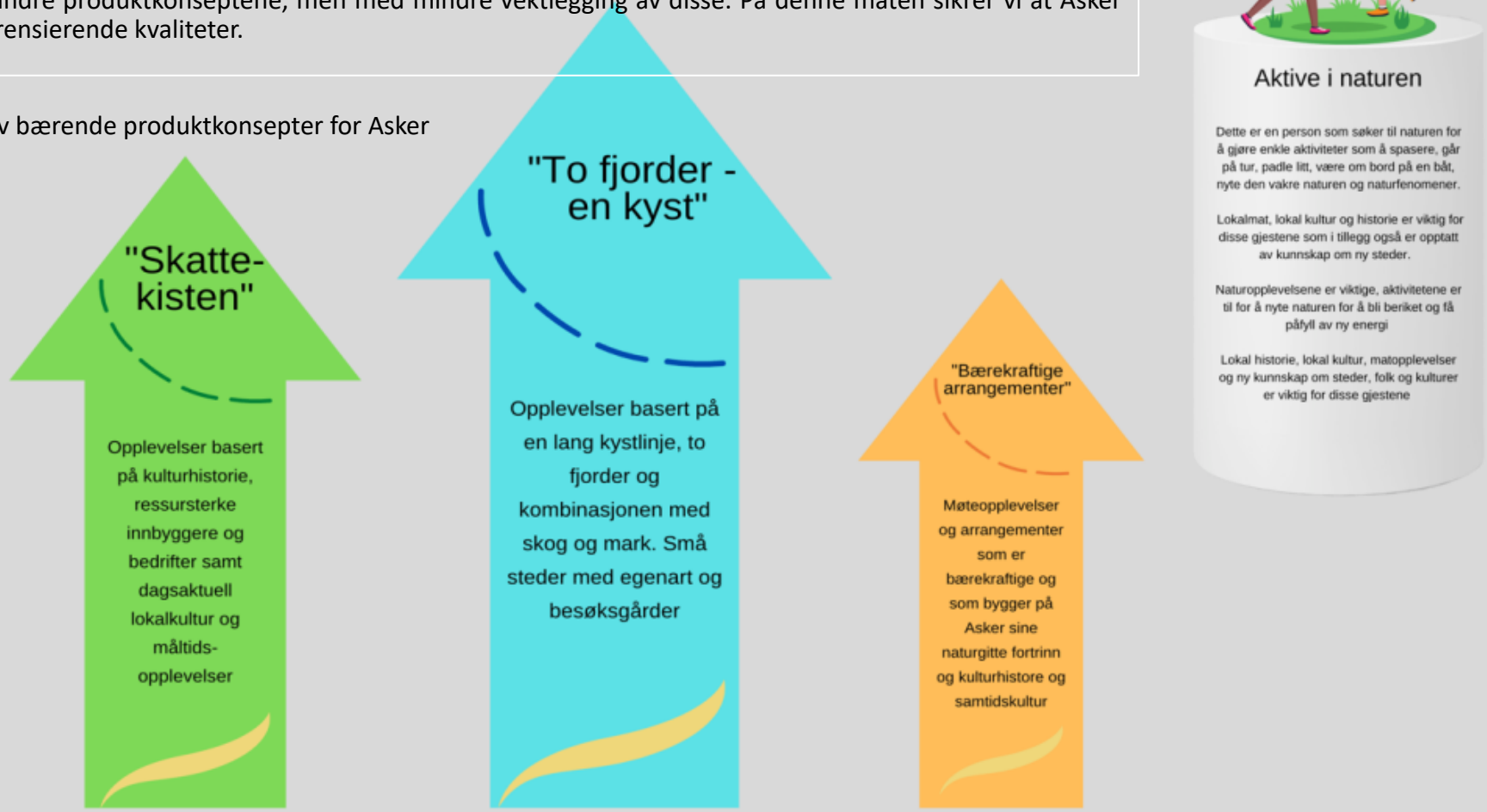
Detteomfatter kurs- og konferansearrangører, idrettsarrangører, kulturarrangører og de som arrangererer ulike events i målgruppa. Fellestrekk er at de:

- Søker leverandører som har kapasitet, kvalitet og kompetanse for gjennomføring av sitt arrangement
- For enkelte arrangører er avstand til arrangementsstedet en viktig faktor (kort reisetid)
- Beslutningsprosessen er ulik, arrangører av større arrangementer har en lengre og mer omfattende beslutningsprosess og har derav behov for mye informasjon og oppfølging underveis i prosessen
- Arrangørene er svært opptatt av kvalitet i alle ledd i leveransen da de står ansvarlig ovenfor deltakere og interessenter

Et eksempel på bruk av de bærende produktkonseptene:

Etter å ha utviklet flere attraktive opplevelser innenfor det bærende produktkonseptet «To fjorder- en kyst», starter en tyngre bearbeiding av målgruppen »Aktive i naturen». I kommunikasjonen rettet spesifikt mot denne målgruppen legger en vekt på og trekker frem differensierende kvaliteter ved Asker ved å benytte «To fjorder – en kyst» som prioritert produktkonsept, i kombinasjon med de to andre produktkonseptene, men med mindre vektlegging av disse. På denne måten sikrer vi at Asker blir posisjonert med differensierende kvaliteter.

Figur 6, Eksempel på bruk av bærende produktkonsepter for Asker



Ansvarlig markedsføring

Ansvarlig markedsføring handler om å til enhver tid ha samsvar mellom det det en kommuniserer og det en leverer.

I tillegg til å kunne levere det som loves, skal opplevelsesnæringen i Asker bidra til å gjøre lokalsamfunnene gode steder å bo og besøke. Bolyst og opplevelses- og reiselyst går hånd i hånd.

Når det gjelder markedskommunikasjon vil Asker som opplevelsesdestinasjon sørge for at det er samsvar mellom lokalbefolkningens ønsker og verdier, og de markedstiltak som gjennomføres.

Ansvarlig markedsføring som metode vil gi økt bevissthet rundt hvilke konsekvenser ulike markedstiltak har.

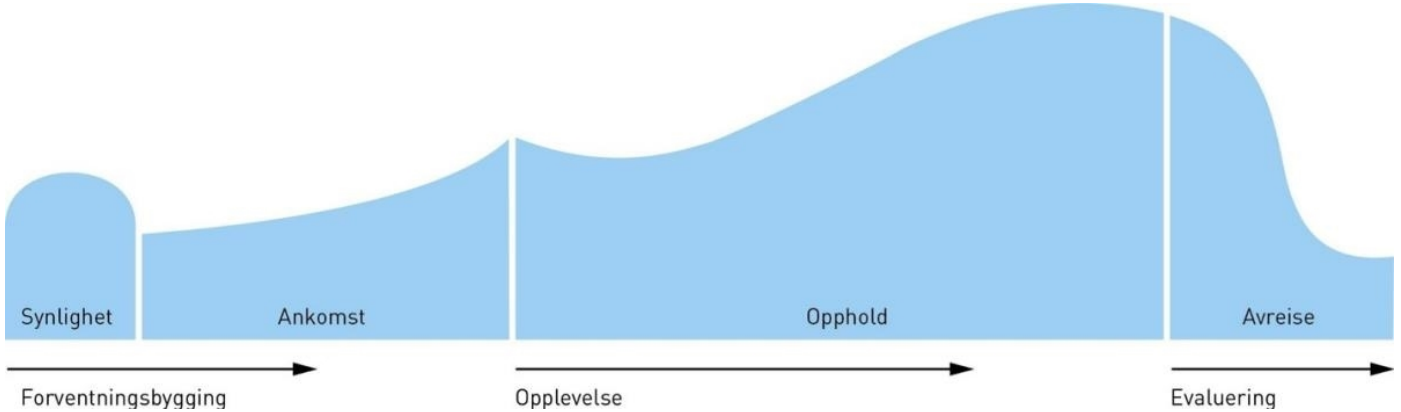
Gjester og lokalsamfunn skal passe hverandre og det er vesentlig å få rett gjest, på rett sted, til rett tid, slik at verdiene som skapes lokalt er større enn de som forbrukes.

I markedsføringen vil Asker sammen med Visit Greater Oslo ta kunnskapsbaserte og strategiske valg om hvilke gjester som er de mest verdifulle for Asker og hvilke premisser som må ligge til grunn for at ønsket effekt oppnås lokalt.

Gjennom markedsføringen sørges det for at gjesten er godt forberedt ved ankomst. Dette betyr en sannferdig billedbruk, realistiske beskrivelser og at markedsføringen løfter forventningen akkurat til det nivået som de ulike aktørene og stedene kan levere på.

En vil også se til at alle databaserte kommunikasjons-aktiviteter er i tråd med gjeldende regelverk for markedsføring og personvern, samt at de er i samsvar med de samtykker som den enkelte gjest, bruker eller kunde har gitt.

Figur 7, Markedsføring og forventninger (Visit Norway)



Det å forstå ulike adferdsmønstre, kundebehov og forventninger vil være helt sentrale for å forstå mulige konsekvenser økt vekst vil kunne påføre lokalbefolkning, verneverdier, kulturminner, dyreliv, vegetasjon og naturområder.

Det handler både om gjestenes forventninger før de kommer til Asker, hvordan de beveger seg og oppfører seg på reisemålet og hvilke tilbud, hva slags kunnskap de har om for eksempel friluftsliv, bekledning eller lokale skikker samt hvilken veiledning, informasjon og tilrettelegging som finnes på de ulike stedene i Asker.

Det er viktig å benytte opplevelsesnæringens kanaler til å gi besøkende og lokalbefolkning riktig og god informasjon om hvordan gjester skal ferdes i naturen, ved å koordinere fagkunnskap med de ulike forvaltningsmyndighetene og gi det en tilgjengelig språkdrakt.

Figur 7 er utviklet for reisende som besøker destinasjoner, men er også gjeldende for lokalbefolkningen og deres bruk av naturen og opplevelsestilbudene i Asker.

Vertskapsrollen i opplevelsesnæringen i Asker er ikke definert. Med det forståes at hverken hovedansvar for ivaretakelse av rollen, hvilke vertskapskvaliteter Asker har/skal utvikle ovenfor lokalbefolkning og besøkende, eller hvorfor og hvordan en skal jobbe med å utvikle vertskapsrollen, ikke er besluttet i fellesskap.

Det er det gode vertskapet som utgjør forskjellen på en god og en ekstra god opplevelse. Vertskapsarbeid er tradisjonelt forbundet med reiselivsbransjen, men er relevant for alle typer bransjer og en viktig del av stedsutviklingen. Destinasjoner som jobber systematisk med utvikling av vertskapsrollen blir kjent med tilreisendes og lokalbefolkningens forventninger, yter litt mer enn forventet og sørger samtidig for god tilgjengelighet og respons. Vertskapet har fokus på mersalg, de holder omgivelsene i god stand og de har alltid fokus på sisteinntrykk og gjensalg.

I de fleste tilfeller kjenner tilreisende til Asker før de ankommer destinasjonen. Informasjonen på nettet er derfor en veldig viktig brikke i vertskapsarbeidet. Hvordan presenterer vi oss? Hvordan jobber vi med det digitale vertskapet? Er det lett å finne informasjon om Asker på nettet? Hvor brukervennlige er kanalene våre? Hvor raskt responderer vi i de ulike kanalene? Er vi tilgjengelige på flere språk?

I dag er mange gjester svært kunnskapsrike om stedene de besøker, også Asker. Produktkunnskapen er like tilgjengelig for kunden som for verten. En må derfor være forberedt på å møte kunder som har spisset kompetanse om Asker og en må sørge for at alle medarbeiderne i førstlinen har høy produktkunnskap og godt utviklet generell kunnskap om Asker.

Fornøyde kunder og høyere omsetning er hovedmålene bak et hvert mersalg. Et godt mersalg vil ofte gi kundene en ekstra god opplevelse. Mersalg er å tillegge produktet en ekstra verdi, og er en flott mulighet til å komme i dialog med kundene på. Når kunden er i god flyt i en opplevelse er motivasjonen for å kjøpe mer tilstede.

Asker trenger å utvikle en felles kvalitet i vertskapsrollen. Vertskap skal settes i system, retningslinjer og verdier som skal prege Asker-verten skal utvikles Dette er en langsiktig og permanent innsats, og et »Vertskaps-kurs» alene vil gjøre ikke en forskjell. Det skal jobbes kontinuerlig med å utvikle vertskap til en konkurransefaktor for Asker.

Fra å ha en utfordring med vertskapsrollen slik den tilfeldig fylles i dag, skal en gjennom systematisk arbeid på alle områder som beskrevet ovenfor og over tid, utvikle vertskapsrollen til å øke tilstrømming av nye gjester, øke tilfredsheten hos de som besøker og bor i Asker, og øke omsetning gjennom mersalg. En ønsker totalt sett å styrke Asker sitt omdømme ved å satse tungt på utvikling av vertskapsrollen.

Figur 8, Ti nøkler Vertskapskultur (Marit Torkelson, Vertskapet)



3.2 Implementering og KPI-er*

Det videreføres en ressursgruppe for gjennomføring av handlingsplanen bestående av representanter fra fra Visit Greater Oslo, Asker næringsforening og Asker kommune. Ressursgruppen ledes av Asker kommune og møtes i utgangspunktet 4 ganger i året, men med en mulig høyere møtefrekvens i starten av implementeringsarbeidet.

Gruppen inviterer flere personer og miljøer inn i forhold til hvilket tema, aktivitet eller tiltak det jobbes med.

I gjennomføring av planen sørger ressursgruppen for at arbeidet jevning blir evaluert mot KPI-er som listet i figur 8 på neste side.

Det utvikles også en kommunikasjonsplan for implementeringen med hensikt å holde alle interessenter oppdatert på hva om gjøres, av hvem og hvilke mål og effekter de enkelte tiltakene har. Dette for å sørge for at alle får samme informasjon på likt som grunnlag for god involvering.

I det forberedende arbeidet med implementeringen, i fasen som gjerne betegnes som «fra ord til handling», er budsjetter og ressurser til å arbeide med implementering av planen ofte en kritisk faktor.

Planprosessen som har forløpt med entusiasme og gode innspill, samt planen som gir tydelig retning, vil ikke gi effekter om det ikke er nok tilgjengelige ressurser, både i form av tid og kroner, til gjennomføring av planen.

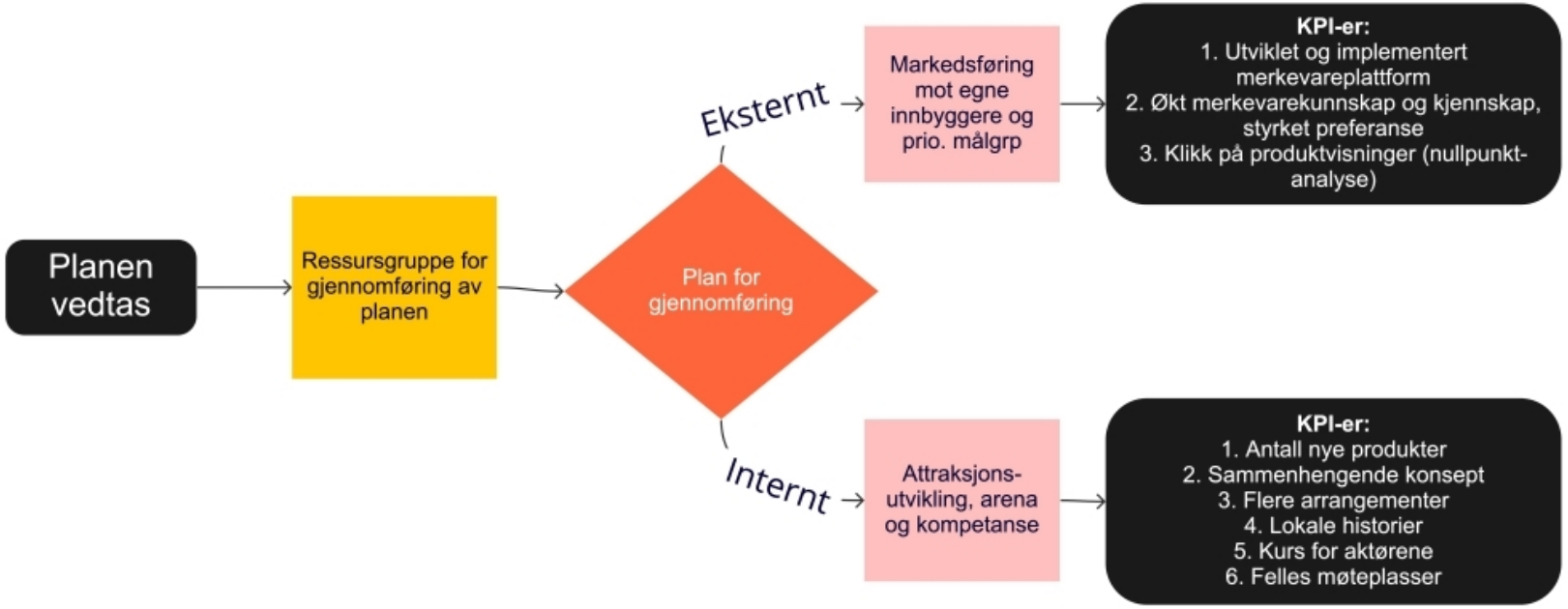
Årlige evalueringer og en større evaluering etter 2 ½ år er nødvendig for eventuelt å endre innsatsen underveis, og for å utforme en revidert handlingsplan for neste 3 års perioden. Evalueringen bør omfatte innspill fra alle berørte samt en status for de kvantitative målsettingene.



Når det gjelder KPI-ene er det i første periode av handlingsplanen viktigst å holde et øye med de «interne» KPI-ene. Det vil si de indikatorene som gir tilbakemelding på om vi er på riktig vei i forhold til hovedstrategien for perioden som er prioritering av produkt- og attraksjonsutvikling, samhandling og kompetanseutvikling. En nærmere forklaring av KPI-ene følger her:

1. **Antall nye produkter**. Det skal utvikles nye helhetlige konsepter innenfor de tre prioriterte produktkonseptene, pakker for dagsopphold og helgeturer, samt helt nye attraksjoner. Dette tallfestes av ressursgruppen for gjennomføring.
2. **Sammenhengende konsept.** Det skal utvikles sammenhengende konsepter som gjelder for hele kommunen, for eksempel «På lading i Asker» , men ikke begrenset til dette. Antall konsepter tallfestes av ressursgruppen.
3. I perioden bør det tallfestes **hvor mange nye og flere arrangementer** som skal finne sted i Asker, eller der Asker blir valgt som arrangørsted. Dette tallfestes ifm arbeid med en arrangement strategi (tiltak 7)
4. Lokalbefolkningen inviteres til å **definere lokale historier** om sitt lokalmiljø. Antall historier kvantifiseres av ressursgruppen
5. Det gjennomføres kompetansehevende kurs for aktørene, **antall deltakere per kurs** kvantifiseres av ressursgruppen
6. Det skal jevnlig være tilbud om møteplasser for aktørene og representanter for kommunen samt frivilligheten. **Antall deltakere på samhandlingsarena** kvantifiseres av ressursgruppen

Figur 8, Implementering av planen, organisering og KPI-er, første tre års perioden (2023-25)



* KPI -måleindikator



Arbeidet med Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringen i Asker startet mars 2021 med møter, samlinger, studietur og kick off.

2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. Prosjektleder i 2469 har vært Børre Berglund for et team bestående av medarbeidere i 2469 og eksterne leverandører.

www.2469reiseliv.no

Foto: Ronny Boysen



Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker 2023-25

Tiltaksplan 2023-2025

01.01.2023

MÅL					
Hovedmål Øke verdiskapningen til 540 mnok i 2023 i Askers reiseliv og opplevelsesnæring					
Delmål 1 300 arbeidsplasser		Delmål 2 Styrke attraktive tettsteder		Delmål 3 Engasjert lokalbefolkning	
Strategi 1 Utvikle attraksjonskraft		Strategi 2 Styrke samhandling og kompetanse i næring, frivillige og kommune		Strategi 3 Tydelig og effektiv markedsføring til relevante målgrupper	
Lokal KPI					
Antall nye produkter	Sammenhengende konsepter (pakker)	Flere arrangementer	Lokale historier	Kurs for aktørene	Felles møteplasser

3.1 Tiltak I det følgende presenteres tiltak for utvikling og vekst i opplevelsesnæringen i Asker for perioden 2023-25.

	TILTAK / STRATEGI	INNHOLD OG RESULTAT	EFFEKT	MÅL
1	**Attraksjons- og produktutvikling /H** Tre produktutviklings workshoper	**Flere attraktive konsepter og produkter** knyttet til et eller flere kassaapparater rettet inn mot målgruppene i alle sesonger, i hele kommunen utvikles	**Økt omsetning** for aktørene gjennom flere besøkende eller forlenget oppholdstid for besøkende eller merforbruk blant lokalbefolkningen	Hovedmål
2	**Lokale historier / H og D** 5 folkemøter med innspill til historier	Forankrede **historier om Asker**, stedene, kulturen og historien, utformet av lokalbefolkningen, næringslivet og frivilligheten	**Styrking av identiteten** av Asker som opplevelsesdestinasjon, forankring i lokalsamfunnene som grunnlag for vekst og utvikling av opplevelsesnæringen	Hovedmål Delmål 2 Delmål 3 Strategi 1
3	**Sammenhengende konsepter / H** Utvikle flere sammenhengende turer og konsepter basert på fortrinn Asker har	Utvikling av konseptet **«Ladestasjon Asker»,** reiserute eller flere opplegg/turer som fungerer som «opplading» eller «lading» for lokalbefolkning og tilreisende. Samt andre konsepter som destinasjonen kan utvikle	**Økt omsetning** gjennom flere tilreisende og økt forbruk på reiselivs/opplevelses-tjenester fra egen befolkning	Hovedmål Delmål 3 Strategi 2
4	**Samhandlingsarena/ H** Jevnlige møter mellom aktørene, det offentlige og frivilligheten med aktuelle tema og kompetanseutv.	2-4 **møter mellom næringsaktører, frivillighet, kommune**, annet næringsliv og andre relevante deltakere per år. Halvdags møte med relevant fagtema samt status / diskusjoner for gjennomføring av Handlingsplanen	**Bedre informasjon** og styrket **samhandling** mellom aktørene, frivilligheten og kommunen, med målsetting om felles anlagt utviklingsarbeid for økt verdiskaping	Hovedmål Delmål 2 Strategi 2
5	**Merkevareplattform for Asker / D** Utvikling av merkevarestrategi for Asker som opplevelsesdestinasjon	En **tydelig plattform** som gir føringer **for kommunikasjon**, kulturbygging og leveranser, bygd på «Bærende produktkonsepter»	**Asker blir kjent** for kvaliteter som bygger på destinasjonens kvaliteter	Delmål 1 Strategi 1 Strategi 3
6	**Bærekraftig utvikling / H** Avklare og gjennomføre prosess for «Merket for Bærekraftig Reisemål»	**Kvalifisere Asker** til å motta Innovasjon Norge sitt Merke for Bærekraftig reisemål. Gjennomføre en prosess over 2 år som involverer næring, kommune, hyttebrukere, gjester og frivillighet	Strukturert arbeid med bærekraftig utvikling og oppnåelse av **Merket som Bærekraftig reisemål** som grunnlag for ansvarlig utvikling	Hovedmål Delmål 2 Strategi 3

Hovedstrategi (H): Prioritering av attraksjonsutvikling, samhandling og kompetanseutvikling
Delstrategi (D): Utvikling av kommunikasjonsplattform og ansvarlig markedsføring

	TILTAK / DELSTRATEGI	INNHOLD OG RESULTAT	EFFEKT	
7	**Arrangement strategi for Asker / H** Beskrive en felles arr.strategi for Asker, idrett – kultur – kurs/konf	I et samarbeid med relevante aktører **utforme en strategi** basert på bærekrafts prinsippene med definerte mål og tiltak for å utvikling Asker som en attraktiv arrangørkommune	**Tiltrekke flere arrangementer** gjennom hele som styrker omsetningen i bedriftene og som bygger profilen til Asker og	Hovedmål Delmål 1 Strategi 2
8	**Kompetanseheving / H** Program for aktørene med gjennomføring av ulike kurs	**Gjennomføring av kurs** i Innovasjon Norge sitt kompetanse-program for reiselivsnæringen eller andre bransjetilpassede kurs, eksempelvis; Opplevelseskurset, Pakking, distribusjon og salg og Vertskapskurs.	**Styrket kompetanse** blant næringsaktørene, kommuneansatte og frivillige, samt økt samarbeid mellom disse i opplevelsesproduksjon og produktutvikling, som grunnlag for økt salg	Hovedmål Strategi 2
9	**Asker i mitt hjerte / H** Skape Asker ambassadører for å tiltrekke flere møter/arr til Asker	**Utforming av informasjonsmateriell** og dialog med bedrifter og organisasjoner, skoler og fagmiljøer/personer i Asker som kan tiltrekke arrangementer innen sitt område/fagfelt til Asker	**Flere arrangementer** til Asker som grunnlag for økt omsetning i hotellene, serveringsbedriftene og blant kultur-aktører og aktivitetsleverandører	Hovedmål Delmål 3 Strategi 3
10	**Folkemøter / H** Møter for innspill fra lokal-befolkningen og informasjon om utviklingstiltak og annet	Det er vesentlig å **ha med lokalbefolkningen på laget i utvikling av destinasjonen**. Det gjennomføres åpne folkemøter for å presentere planer, nye tiltak og effekter så langt av satsingen. På møtene får lokalbefolkningen også anledning å komme med sine innspill til utviklingen	Utviklingen av Asker som opplevelses-destinasjon skal også ta opp i **seg lokal-befolkningens behov** slik at disse også får tilrettelaget tilbud og tar del i utviklingen	Hovedmål Delmål 3 Strategi 2
11	**Studietur / H** Til en annen destinasjon for læring og motivasjon, bygging av fellesskap, 2-3 dg med overnatting	Gjennomføring av en **studietur** i perioden for næringsaktører, repr. For kommunen og frivilligheten til sted/by med relevans for Asker og som har satset på kulturturisme og lykkes med det som grunnlag for bygging av ny sesong. Møter med bedrifter, repr offentlig. Inntil 15 delt	**Inspirasjon, motivasjon og høsting av andres erfaringer for å utvikle Asker som opplevelsesdestinasjon**. Samt skape samhold mellom aktørene i Asker. Turen skal dekke en eller flere av de bærende produktkonseptene Asker satser på	Hovedmål Delmål 2 Strategi 1

Hovedstrategi (H): Prioritering av attraksjonsutvikling, samhandling og kompetanseutvikling
Delstrategi (D): Utvikling av kommunikasjonsplattform og ansvarlig markedsføring

	TILTAK / DELSTRATEGI	INNHOLD OG RESULTAT	EFFEKT	
12	**Turist i egne kommune / H – D** Innbyggerne blir kjent i egen kommune, bygge stolthet	Gjennom dette opplegget skal Askers **egne innbyggere kunne bruke regionens opplevelsestilbud** til en god pris, slik at de blir kjent med egen kommune og gode ambassadører for de ulike opplevelsestilbudene i Asker	Økt omsetning for aktørene, bedre kunnskap og **større stolthet blant egne innbyggere** for Asker som opplevelsesdestinasjon	Hovedmål Delmål 1 Delmål 3 Strategi 3
13	**Asker Vert / H** Vertskapsprogram for Asker som gir merverdi for lokalbefolkning og tilreisende (meromsetning)	Utvikle et **vertskapsprogram** for Asker som opplevelses-destinasjon mot definerte målgrupper i kommunen. Eksempelvis; kommunens egne ansatte, reiselivsnæringen og servicenæringen i kommunen. Målet er økt stolthet og et lokalt vertskap som hjelper besøkende og lokale til opplevelsene i kommunen.	Mersalg, **økt tilfredshet** blant lokal-befolkning og tilreisende med Asker, styrket **omdømme og økt stolthet**	Hovedmål Delmål 1 Strategi 2
14	**Hyttebrukerne / H – D** Informasjon til brukere av hytter i Asker for økt kjøp av tjenester	Det gjennomføres en kartlegging blant brukere av de mer enn 4 000 hyttene i Asker for avdekke behov. **Nyhetsbrev til hyttebrukerne** med info 2 – 3 ganger i året	**Bedre dialog med hyttebruker** som grunnlag for økt trivsel og meromsetning av kommersielle tjenester	Hovedmål Strategi 3
15	**Tilpassing av tjenestetilbud / H** Som er relevant for besøks og opplevelsesnæring	Relevante tilbud for besøks- og opplevelsesnæringer implementeres i drifts- og vedlikeholdsplaner i kommunen, i tillegg utvikles relevant **kommunal infrastruktur**	**Sikre tilpassede tilbud** slik at attraksjonskraft vedlikeholdes og utvikles, samt å unngå slitasje på lokalsamfunn	Hovedmål Delmål 2 Strategi 2
16	**Digital destinasjons- og arrangements guide / H** Synliggjøre attraksjonen i Asker kommune	**Synliggjøre Asker** som en attraktiv kommune for opplevelses- og aktivitetsbasert turisme, gjennom en destinasjons- og arrangementsguide. Utvikle og tilrettelegge for mer aktivitet hele året, der folk bor. Rettet mot besøkende og lokalbefolkning.	**Lett tilgjengelig og synlige opplevelser** som kulturminner, turmuligheter og andre attraksjoner.	Hovedmål Delmål 2 Strategi 3

Hovedstrategi (H): Prioritering av attraksjonsutvikling, samhandling og kompetanseutvikling
Delstrategi (D): Utvikling av kommunikasjonsplattform og ansvarlig markedsføring



Arbeidet med Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringen i Asker startet mars 2021 med møter, samlinger, studietur og kick off.

2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. Prosjektleder i 2469 har vært Børre Berglund for et team bestående av medarbeidere i 2469 og eksterne leverandører.

www.2469reiseliv.no

Foto: Ronny Boysen



Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker 2023-25

Kunnskapsgrunnlag

01.01.2023

Innhold

0	**Handlingsplanen på en side**	4
	- bakgrunn, nøkkeltall og organisering	
1	**Bakgrunn, formål og organisering**	**5**
1.1	Opplevelsesnæringen og stedsutvikling	6
1.2	Fremtidens opplevelsesnæring	8
2	**Asker som opplevelsesdestinasjon**	
2.1	Kommunens prioritering av opplevelsesnæringen	9
2.2	Attraksjonskraft og ressursgrunnlag	10
3	**Organisering av opplevelsesnæringen og utviklingsprosjekter**	
3.1	Verdikjede og økosystem	11
3.2	Utviklingsprosjekter i Asker	12
4	**Økonomiske nøkkeltall og overnattinger**	
4.1	Verdiskaping	14
4.2	Sysselsetting	15
4.3	Driftsmargin og totalkapitalrentabilitet	16
4.4	Bedriftenes egenkapitalandel	17
4.5	Kommersielle overnattinger	18
4.6	Airbnb	19
4.7	Private hytter og feriehus	19
5	**Analyser**	
5.1	Swot Analyse Asker som opplevelsesdestinasjon	20
5.2	Barrierer	21
6	**Markedsutvikling og overordnede strategier**	
6.1	Nasjonal reiselivsstrategi	22
6.2	Fylkeskommunale og regionale planer	22
6.3	Rollefordeling	23
6.4	Markedsutvikling, prognoser og trender	24

Forsidefoto: Torbjørn Tandberg

Sammendrag

Gjennom et bredt og entusiastisk samarbeid mellom Asker kommune og aktører i reiselivsnæringen og frivilligheten er premisser for denne handlingsplanen for opplevelsesnæringene lagt. Handlingsplanen skal bidra til å iverksette viktige strategier fra Asker kommunes temaplaner.

Firmaet 2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. 2469 Reiselivsutvikling har nå utarbeidet et forslag til en handlingsplan, basert på bred medvirkning med samarbeidspartnere.

Handlingsplanen foreslår å bygge en profil for Asker kommune gjennom å løfte frem tre produktkonsepter. Disse konseptene er «Skattkisten», «To fjorder – en kyst» og «Bærekraftige arrangementer».

Handlingsplanen legger vekt på at Asker har behov for å koordinere sine reiselivsaktiviteter, ulike tiltak for å styrke kommunens profil, innsats for å tilrettelegge for besøkende og mottak av forespørsler knyttet til arrangementer.

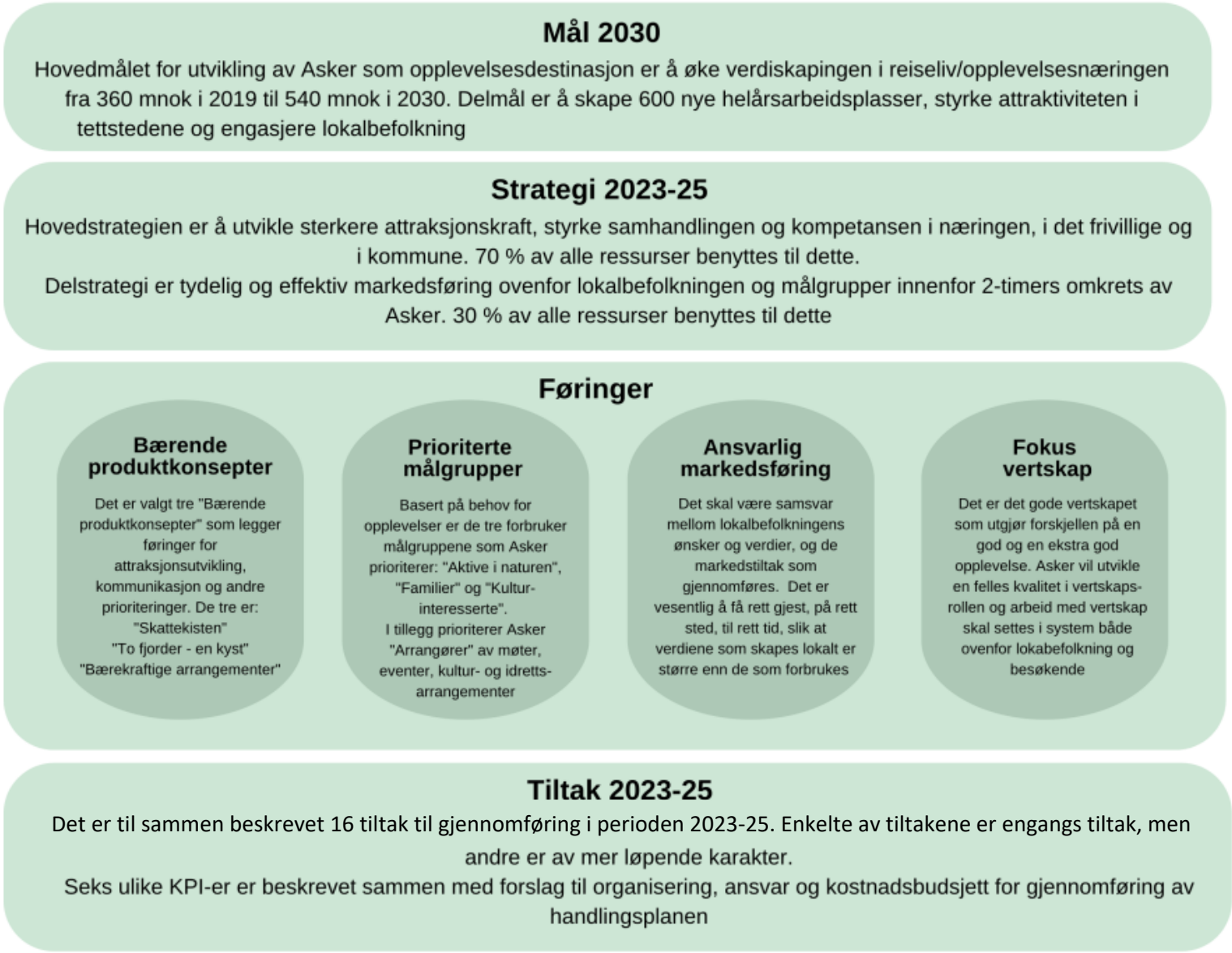
Dette gjelder både kommunen selv og andre aktørers innsats. Andre vellykkete reiselivskommuner har organisert seg i form av en samlet desitinasjonsledelse. Dette er en arbeidsform som også er i tråd med Askers involverende medborgerskapstilnærming.

Handlingsplanen for opplevelsesnæringene synliggjør et stort potensial for vekst i Askers arbeidsplasser og omsetning innenfor reiseliv og bli konkretisert og videreutviklet sammen med næringsliv, lag, organisasjoner og interesserte innbyggere.



Foto: Vibeke Glosli

0. Handlingsplanen på en side



«Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæring i Asker» presenteres i et oversiktsbilde til venstre på siden.

Som det fremgår har planen målsettinger mot 2030, men handlingsplanen gjelder kun for perioden 2023-25. Gjennomføring av planen er delt inn i tre-års faser:

- Fase 1 : 2023-25
- Fase 2 : 2026-28
- Fase 3 : 2029-31

Foruten kvantifiserbare og evaluerbare mål inneholder planen en hovedstrategi og en delstrategi for fase 1.

Det er dessuten i prosessen med utarbeidelse av planen identifisert og definert fire ulike føringer for gjennomføring av tiltakene.

Det er utformet i alt 16 tiltak som skal gjennomføres i fase 1, 2023-25. Enkelte av tiltakene er engangstiltak, mens andre er løpende og av mer varig karakter.

I alt 6 KPI-er (delmål) er formulert og gjennomføringen av planen i fase 1 måles og evalueres med bakgrunn i disse delmålene.

Organisering og ansvar for gjennomføringen er beskrevet sammen med et forslag om å lage en kommunikasjonsplan i forbindelse med implementeringen av planen.

Det er satt opp et samlet kostnadsbudsjett med estimerte eksterne kostnader for gjennomføring av planen i perioden 2023-25.







Kunnskapsgrunnlag

bakgrunn, nøkkeltall og organisering

1.1 Opplevelsesnæringen og stedsutvikling

Reiselivet skiller seg fra andre næringer ved at kunden kommer til produktet, og ikke omvendt. Reiseliv betyr blant annet at en importerer kjøpekraft til et lokalsamfunn.

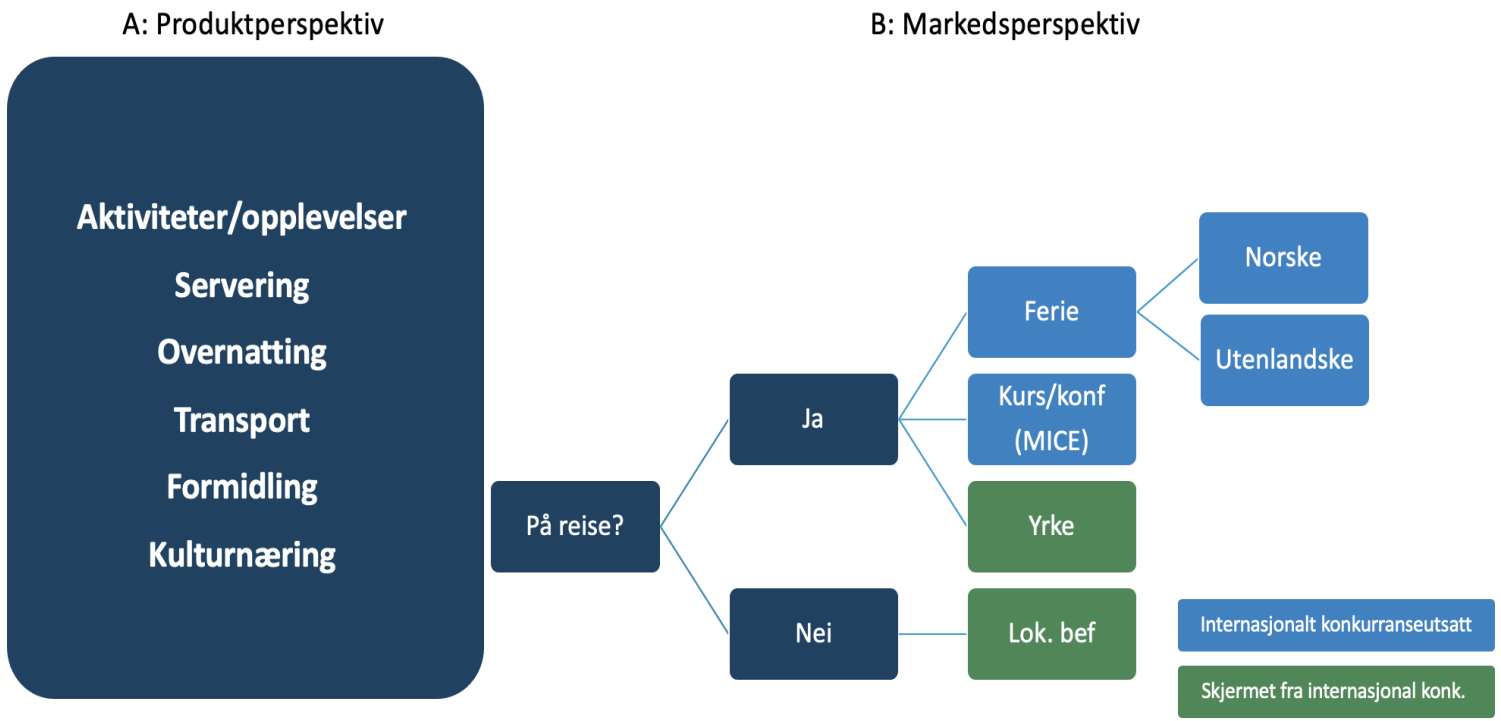
Lokalbefolkningen i Asker og tilreisende har ønsker og behov for en rekke ulike leveranser og tjenester. Reiseliv- og besøksnæring er ikke en bransje i tradisjonell forstand, men kan defineres som en rekke selvstendige næringer som til sammen dekker etterspørsel fra lokalbefolkning og tilreisende.

Dette gjør at definisjonen på reiselivsaktør avhenger av hvilket reiseliv en har på stedet. De vanligste tjenester som etterspørres er transport, overnatting, servering, formidling og informasjon, kultur- og aktivitetstilbud og annen tjenesteyting. På steder med mange hytter og feriehus vil også for eksempel håndverkertjenester og aktører som grunneiere og eiendomsutviklere regnes med som viktige aktører i næringen

Reiseliv og turisme bidrar ikke bare til næringsutvikling og arbeidsplasser, men også til levende byer og lokalsamfunn, både for lokalbefolkningen (bolyst) og for de som er tilreisende (besøksattraktivitet).

Natur- og kulturbaserte goder er kjernen i norske reiselivsprodukter og representerer næringens viktigste ressursgrunnlag. Med utgangspunkt i dette ressursgrunnlaget leverer norske reiselivsbedrifter opplevelser og andre tjenester til et stadig økende antall nordmenn og utlendinger. Vi skiller gjerne ut bransjene opplevelser/aktiviteter, overnatting og servering og kaller de «Innholdsbransjene», eller de bedriftene som skaper reiseanledning eller konsum av opplevelser i lokalmiljøet.

Figur 9, Reiseliv- og opplevelsesnæringen i produkt og markedsperspektivet



Vi definerer i denne sammenhengen opplevelsesnæringen i Asker både i produkt- og markedsperspektivet:

- Produktperspektivet omhandler alle bedrifter innenfor de fem bransjene transport, overnatting, servering, aktiviteter/opplevelser og formidling, samt kulturnæringsaktører
- I markedsperspektivet er det kun yrkesreisende som ikke er påvirkbare, som ikke inngår. Deler av markedet er sterkt konkurranseutsatt, men andre deler som for eksempel lokalbefolkningen er mer skjermet for konkurranse

I denne planen omtaler vi med andre ord reiseliv- og opplevelsesnæringen som bedrifter innenfor de fem nevnte bransjene. I begrepet markedet legger vi ved siden av lokalbefolkningen alle påvirkbare tilreisende.

Lokalbefolkningen er både en betydelig forbruker av opplevelses- og serveringstjenester så vel som en tredjepart som blir påvirket av det samlede omfanget av tilreisende og de positive og negative virkningene som dette kan medføre på destinasjonene. Det er en viktig forskjell mellom tilreisende på den ene side og lokalbefolkningen på den annen. Mens de tilreisende oppsøker destinasjoner for å oppleve attraktive reiselivsprodukter, konsumerer lokalbefolkningen reiselivsproduktene der de bor samtidig som de kan påvirke de besøkendes inntrykk og opplevelse av destinasjonen.

Omdømmet til reiselivet i Asker, særlig med tanke på innvirkning på lokalmiljøet, bærekraftig utvikling og opprettholdelsen av tilgjengelig natur er viktig for å opprettholde den positive veksten og utviklingen vi har opplevd de siste årene. Norske myndigheter har gitt uttrykk for et sterkt ønske om å ivareta og opprettholde et høyt ambisjonsnivå for norske natur. Særlig gjelder dette Nasjonalparkene, verdensarvområdene og kystlinjen vår som en ønsker at skal ha en gjennomgående høy kvalitet og bestå av mest mulig uberørt natur.

Et grunnleggende perspektiv for utvikling av planen for opplevelses- og reiselivsnæringen i Asker er slik vi ser det at reiselivsutvikling og stedsutvikling er to sider av samme sak, og bør også behandles deretter. Stedsutvikling handler om tilrettelegging og fysisk utforming av lokalsamfunnet, der kvalitet, nærhet og tilgjengelighet er viktig. Samme prinsipp gjelder ved utvikling av et reisemål, men her inkluderes også besøkende/tilreisende som målgruppe.

Steder med positiv attraktivitet har større vekst enn hva størrelse og tilgjengelighet skulle tilsi. De har skapt en tiltrekningskraft for næringsliv og andre arbeidsplasser, besøkende og bosetting basert på sitt omdømme, tilgang til boliger og arealer, samt stedlige goder og identitet.

Attraktivitet skapes i samspill mellom kommune, næringsliv, frivillig sektor og andre. Kommunen må med andre ord involvere næringsliv, frivillige organisasjoner og innbyggere for å få til gode prosesser. Her kan reiselivet spille en sentral rolle for å øke et steds attraktivitet.

Dette oppsummeres som følger:

1.Stedsutvikling og reisemålsutvikling smelter sammen. Asker består av en rekke attraktive tettsteder, med særpreg og historie. Friluftsliv, sommerturisme og reiseliv har lange tradisjoner i kommunen, og mange av tettstedene er sterkt preget av rekreative- og kulturelle aktiviteter og opplevelsesnæringer. Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter at disse tradisjonene skal videreutvikles og foredles. Ikke minst vil opplevelses- og reiselivsnæringen være viktig i stedsutviklingen. Som konsekvens av dette må kommunene ta et større ansvar for reiselivsutviklinga, mens reiselivsaktørene må ta et større ansvar for lokalsamfunnsutviklinga

2.Samhandling offentlig - privat. Flere må samhandle og delta aktivt i forpliktende partnerskap for å utvikle stedet og reisemålet. Her ligger løsningen i en effektiv organisering av fellesoppgaver

3.Effekter er økt attraktivitet i alle målgrupper. Tilbud som utvikles rettes inn mot lokalbefolkninga og effekten av satsing på reiseliv er ved siden av verdiskapingsvekst og nye arbeidsplasser, økt stedsattraktivitet


Foto: Vibeke Glosli

1.2 Fremtidens opplevelsesnæring

I dagens og fremtidens reiseliv er det tre suksesskriterier som er viktigere enn alle andre.

a) Kundene som markedsførere

Kundeinnsikt og smartere, motivasjonsbasert kunde-segmentering blir en vesentlig konkurransefaktor i årene som kommer. Det å kommunisere med kundene på deres eget stammespråk og på kanalenes premisser, er nøkkelen til å nå frem. De som ikke bygger sin kommunikasjon på en sann og tydelig historie, som kan relateres til en grunnleggende intensjon om å bidra til mer enn bunnlinje og fortjeneste for eierne, taper. ”Alltid på”-kommunikasjon blir viktigere enn tidsavgrensede kampanjer. Strategiske fortellinger blir viktigere enn slagord og egen beskrivelser. Kundevennlige digitale løsninger og å mestre sosiale medier blir helt sentralt fremover, både for å vinne nye kunder men også for å beholde de en har.

b) Kundeopplevelsen

Gode kundeopplevelser i leveransene, i alle faser av kundereisen og gjennom alle kontaktpunkter med gjestene, blir avgjørende for bedriften og reisemålet. Kvalitet i alle ledd er enda viktigere enn før fordi kundene selv er de viktigste markedsførerne. Kundetilpassede leveranser som fremmer økt betalingsvilje og bedre kundeopplevelser blir viktigere enn standardløsninger og store volum. Den »nye» luksusen er meningsfull tidsbruk i kombinasjon med autentiske opplevelser, kunnskapsformidling basert på ansvarlige og bærekraftige løsninger.

c) Ny løsninger

Rammebetingelsene endrer seg raskere enn før. Å reagere raskt på nye muligheter og håndtere endringer blir stadig viktigere. Utvikling skjer ikke i lukkede prosesser, men er pågående åpne og dynamiske løp

De som bygger endringskultur og som jobber etter dynamiske modeller vinner foran de som følger statiske planer.

I tillegg til disse tre suksesskriteriene er bærekraft en solid premiss for utvikling av en fremtidig opplevelsesnæring i Asker og fokus på bærekraft er avgjørende for reiselivsnæringens langsiktige konkurranseevne.

Bærekraftig reiseliv er å skape et reiseliv og en reiselivsnæring som tar vare på behovene til de reisende og lokalbefolkningen i dag, uten å skade og ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å reise, se eller bo - og oppleve det samme.

Bærekraft i opplevelsesnæringen bygger på disse 10 prinsippene:

1. Kulturell rikdom :
Å respektere, videreutvikle og fremheve lokalsamfunnets historiske kulturarv, autentiske kultur, tradisjoner og særpreg

2. Naturmangfold:
Å bevare og videreutvikle landskapskvalitet, både for by og bygd, slik at landskapets fysiske og visuelle integritet ikke degraderes

3. Klimautslipp og klimatilpassing:
Å støtte bevaringen av naturområder, dyreliv og habitater, og minimere ødeleggelser av disse

4. Rent miljø og ressurseffektivitet:
Å minimere reiselivsbedrifters og turisters forurensing av luft, vann og land (inkludert støy), samt og minimere

5. Lokal livskvalitet og sosiale verdier: Å bevare og styrke livskvaliteten i lokalsamfunnet, inkludert sosiale strukturer, tilgang til ressurser, fasiliteter og fellesgoder for alle, samt unngå enhver form for sosial degradering og utnytting

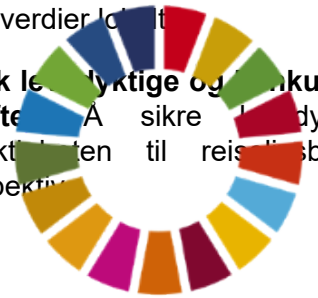
6. Lokal kontroll og engasjement: Å engasjere og gi kraft til lokalsamfunnet og lokale interessenter mht, planlegging, beslutningstaking og utvikling av lokalt reiseliv

7. Jobbkvalitet for reiselivsansatte: Å styrke kvaliteten på reiselivsjobber (direkte og indirekte), inkludert lønnsnivå og arbeidsforhold uten diskriminering ut fra kjønn, rase, funksjonshemminger eller andre faktorer

8. Gjestetilfredshet, trygghet og opplevelseskvalitet: Å sørge for trygge, tilfredsstillende og berikende opplevelser for alle turister uavhengig av kjønn, rase, funksjonshemminger eller andre faktorer

9. Økonomisk levedyktige og konkurransedyktige reiselivsdestinasjoner gjennom lokal verdiskapning: Å sikre levedyktigheten og konkurransedyktigheten til reiselivsdestinasjoner i et langsiktig perspektiv, gjennom å maksimere reiselivets verdiskapning i lokalsamfunnet, inkludert hva turistene lagger igjen av verdier lo[illegible]t

10. Økonomisk le[illegible]dyktige og [illegible]nkurransedyktige reiselivsbedrifte[illegible] Å sikre [illegible]edyktigheten og konkurransedykt[illegible]heten til reis[illegible]sbedrifter i et langsiktig perspek[illegible]



2. Asker som opplevelsesdestinasjon

2.1 Kommunens prioritering av opplevelsesnæringen

Asker kommune er bevisst at tettstedsutviklingen er en viktig del av destinasjonsbyggingen, samt at samarbeidet mellom næringen, lag og foreningene, frivillige og kommunen er vesentlig for å skape utvikling. Her gjengis relevante utkast fra vedtatt planer som tangerer reiseliv og opplevelsesnæringen i Asker kommune, og som viser hvordan kommunen prioriterer utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon.

KOMMUNEPLAN – SAMFUNNSDEL

- Samfunnsdelen utgjør kommunens politiske mål og strategier for utvikling av Asker samfunnet, og omfatter både samfunnsutviklingen og tjenesteutviklingen. Samfunnsutviklingen legger til grunn fortsatt vekst, en tydelig senterstruktur med fokus på eksisterende tettsteder, en bolig- og næringsutvikling som støtter opp under senterstrukturen, en dreining mot mer bærekraftig mobilitet, samt vern av natur- og kulturmiljøer. Det legges vesentlig vekt på samskaping og deltakelse i samfunnsutviklingen, med innbyggere, frivillighet og næringsliv

TEMAPLAN NÆRING

- Asker kommune, næringslivet og tilhørende medlemsorganisasjoner skal **fremme Asker som besøksdestinasjon** gjennom videreutvikling av opplevelsesnæringene.
- Asker kommune skal være en pådriver overfor overordnede myndigheter for å sikre **bedre rammebetingelser for opplevelsesnæringene**.
- Asker kommune skal bidra til at opplevelsesnæringene og landbruksnæringen samarbeider tettere med maritimt næringsliv for å videreutvikle Asker som en **maritim besøksdestinasjon**

TEMAPLAN MEDBORGERSKAP

- **Møteplasser i nærmiljøet** inklusive tilgjengelige fysiske og digitale møteplasser samt å møte folk på innbyggertorgene, som formidlingsarena og sammen skape en møteplass
- **Påvirkningsmuligheter** for å sikre tidlig og bred medvirkning og ved å benytte paraplyorganisasjonene, råd og utvalg som rådgivende organer med særlig fokus på å finne løsninger på felles utfordringer

TEMAPLAN FYSISK AKTIVITET, IDRETT OG FRILUFTSLIV

- **Helhetlig stedsutvikling** sikre og videreutvikle areal for friluftsliv i nærmiljøene og videreutvikle infrastruktur for gjennomgående sti-/tur-/sykkel- og sti-/løypenett som binder boligområder, skoler, friområder og nærmiljøanlegg sammen, tilgjengelig innenfor 500 meter fra der folk bor.
- **Alle i aktivitet** . Utvikle Asker som en attraktiv kommune for opplevelses- og aktivitetsbasert turisme, gjennom en destinasjons- og arrangementsguide. Utvikle og tilrettelegge for mer aktivitet hele året, der folk bor

TEMAPLAN KULTUR

- **Helhetlig stedsutvikling**, arenaer og møteplasser ved å utvikle helhetlige planer for kunst i det offentlige rom, samt utvikle og styrke lokal historie og kulturarv
- Kulturutvikling og næring gjennom å utarbeide en **museumsstrategi** med fokus på formidling av industrihistorien i Asker
- **Kultur hele livet** ved tilrettelegge for et mangfold av kulturfestivaler og større kulturarrangementer samt å utvikle og bruke tilskuddsordninger som stimulerer til opplevelse, deltagelse og utvikling av varierte kunst- og kulturopplevelser

TEMAPLAN FOR HANDLING MOT KLIMAENDRINGER

- **Klimasmart mat.** Sammen legge til rette for at vi velger klimavennlig og kortreist mat samt bidra til å redusere matsvinn i hele verdikjeden
- **Bærekraftig forbruk.** Asker kommune skal, gjennom en effektiv renovasjonstjeneste, arbeide aktivt for at det blir enklere for innbyggere og næringslivet å kildesortere
- **Grønn mobilitet.** Asker kommune skal, i samarbeid med overordnede myndigheter, jobbe aktivt for å gjøre gange, sykkel og kollektivtilbudet mer konkurransedyktig enn bilbruk for innbyggerne. Asker kommune skal øke takten på bygging av sammenhengende gang- og sykkelinfrastruktur med fokus på sikkerhet, lys, helårstilbud og separering av gående og syklende

2.2 Attraksjonskraft og ressursgrunnlag

Asker har en fin blanding av natur- og kulturbasert opplevelser som i først rekke er attraktive for kommunens egne innbyggere og hyttebrukere. Det er imidlertid ingen enkeltstående eller en kombinasjon av flere opplevelser som virkelig setter destinasjonen på kartet som en opplevelsesdestinasjon med sterk attraksjonskraft.

Hensyntatt både kulturtilbudet og tilrettelagte naturopplevelser, er det vanskelig å finne «Primærattraksjoner» i Asker – det vil si attraksjoner eller opplevelse som skaper trafikk, og fremstår som mål og motivasjon for reisen.

Opplevelser som en driver for verdiskaping har endret store deler av reiselivet siden tusenårsskiftet. Det er opplevelsene som setter folk i bevegelse og som skaper "reason to go", det vil si en sterk personlig reisemotivasjon.

Trendene går i retning av økt individualisering og ønske om meningsfulle opplevelser. Framtidas reisende for Asker vil være mer verdiorientert, og samtidig forvente mer sømløse reiser og grønne, smarte løsninger. Markedets økende forventning om kvalitet og verdi for pengene bidrar til at aktørene må øke kundetilpasningen i leveranser og kommunikasjon ytterligere, for slik å skape optimale kundeopplevelser, både innen ferie og fritid og kurs/konferanse og arrangementsmarkedene. Asker har et godt ressursgrunnlag, både på kultur- og natursiden, for å skape disse opplevelsene.

Innen 2050 vil 70 % av verdens befolkning bo i byer. Natur, og spesielt urørt natur, blir et knapphetsgode. God plass, ren natur, mindre folkemengder og møte med lokale mattradisjoner og kultur blir viktig for enda flere i tiden som kommer.

Asker har rike tradisjoner for friluftsliv og gode ressurser for å utvikle dette videre. Friluftslivet og naturbasert reiseliv har forandret seg mye de siste årene. Nye aktiviteter har kommet til, og mange mennesker deltar nå i flere aktiviteter.

Asker har også et ressursgrunnlag i naturen som kan tilrettelegges slik at friluftsliv bidrar til å å utnytte de mulighetene ulike sesonger gir bedre, og kan være en inspirasjon til å utvikle konsepter i reiselivssammenheng året rundt.

Eksempelvis er det i flere målgrupper sterk interessen for en «høste- og sankekultur». Både det å være mer i naturen og interessen for å høste av naturen samt å lære seg mer om bruk og foredling av det som finnes i naturen, er nå sterke etterspørselsestrender. Asker har et godt ressursgrunnlag for å utvikle konsepter og opplevelsesprodukter som kan levere på denne etterspørselen

Gjennom årtider har kulturpolitikken gjort det mulig å ivareta kulturarven, samtidig som en har lagt til rette for å skape nye kulturuttrykk og nye kulturopplevelser. Et av formålene med kulturlivet er å fremme toleranse og forståelse for andre og skape refleksjon og innsikt om verdier, identitet og samfunn. Det er også dette kulturturisme i dag i stor grad handler om. Frem til nylig har kulturturisme gjerne vært forbundet med, på den ene siden; masseturisme til ikoniske steder, monument, bygg mm. og et mer elitepreget, eksklusivt segment i den andre enden.


Foto: Bjørn Heidenstrøm

I dag forstås kulturturisme i tillegg til konkrete attraksjoner, forestilling og opplevelser også som en plattform for å utvikle og formidle lokale verdier og identitet. Interessen for å oppleve lokal kultur, møte lokalbefolkningen, smake på lokale råvarer, ta del i lokale tradisjoner, musikk og scenekunst med mer er økende og gir rom for nye opplevelseskonsepter, også i Asker.

Det er anslått at kulturturisme utgjør om lag 40 % av all europeisk turisme. Det betyr at 4 av 10 ferie- og fritidsreisende velger reisemål basert på stedets kulturelle tilbud. I dette ligger et stort potensial for flere opplevelseskonsepter i Asker.

En sterkere kobling mellom naturbaserte- og kulturbaserte opplevelser er vesentlig for å øke verdiskapingen innen opplevelsesnæringen i Asker.

Noe av infrastrukturen, fellesgodene og opplevelsene som utgjør det totale opplevelsestilbudet i Asker i dag består av innsats basert på frivillig arbeid. Fra tilrettelegging av stier og naturområder til et bredt kunst- og kulturtilbud, festivaler, museer og historiske opplevelser, aktivitetstilbud, konserter og arrangementer, ikke minst idrettsarrangementer og drift av de lokale idrettslagene.

Også på dette området har Asker rike ressurser. En brattere utvikling av næringen og et bedre tilbud til befolkningen og tilreisende, kan skapes gjennom bedre organisering og en felles handlingsplan for arrangementer.

Organisering av og finansiering av goder som mange bruker og er avhengig av, men hvor ansvaret for tilrettelegging av godet er mer uklart, er viktig å avklare i den videre utviklingen av Asker som opplevelsesdestinasjon.

3. Organisering av opplevelsesnæringen og utviklingsprosjekter

3.1 Verdikjede og økosystem

Reiselivet og opplevelsesnæringen karakteriseres av å være en nettverksøkonomi, og en verdikjede satt sammen av mange ulike aktører. I noen grad forstås reiselivet i dag som et samskapende økosystem. Reiselivets kjerneaktører er gjensidig avhengig av hverandre og samfunnet rundt for å skape gode og helhetlige opplevelser. Motivet for en reise er i mange tilfeller ikke et kommersielt produkt i seg selv, men like gjerne å besøke et naturområde, et naturfenomen, et kulturminne eller et attraktiv sted. En reise består av summen av leveranser og opplevelser, både kommersielle og ikke- kommersielle. Når et ledd i økosystemet ikke fungerer, skaper det utfordringer for andre deler av økosystemet.

Verdiskapingen i opplevelsesnæringen baseres på konsumet, og fordeler seg på ulike bransjer og virksomheter som finnes i de ulike lokalsamfunnene, og under reisen til og fra, om kunden er besøkende. Herunder også kulturinstitusjoner, offentlige tjenester, handel, arrangement og aktiviteter. Det er motiv og formål for reisen som i stor grad bestemmer profilen på konsumet, og hvilke typer bedrifter som øker omsetningen fra ulike målgrupper av besøkende eller i lokalbefolkningen.

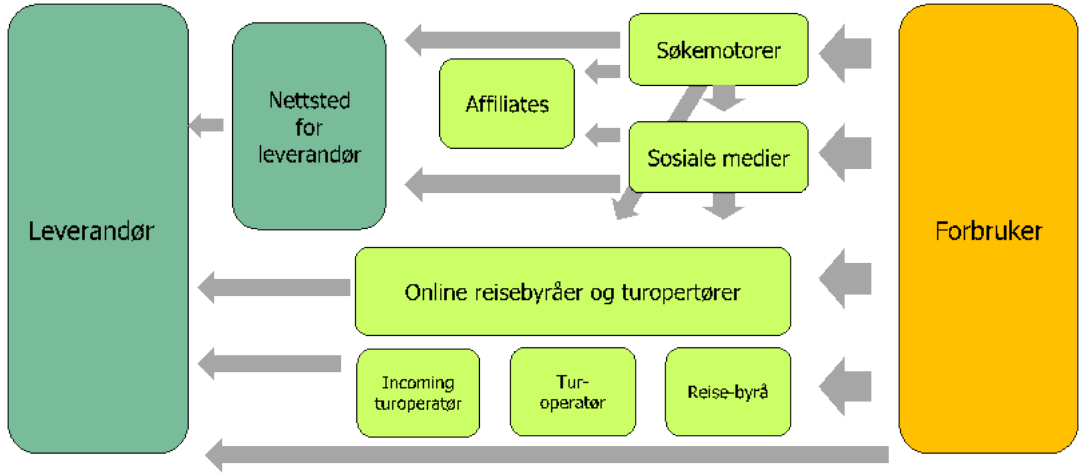
Av totalkonsumet generert av reiselivsaktivitet nasjonalt går 65 % til kjøp av varer og tjenester fra reiselivets kjernenæringer. 35 % til konsum av varer og tjenester fra andre næringer, spesielt handelsnæringen, det vil si overrislingseffekter. Denne egenskapen ved reiselivet har stor betydning for flere steder i Asker.

Innovasjon er prosesser som krever samspill mellom mange forskjellige aktører. Et slikt samspill, mer eller mindre organisert, kalles et innovasjonssystem. Med begrepet innovasjonssystem menes de aktører og aktiviteter som påvirker læring, kunnskapsutvikling og nyskaping. Aktørene kan være bedrifter, forsknings- og utviklingsaktører, offentlige virkemiddelaktører, politiske aktører med ansvar for rammebetingelser, finansmiljø, frivillig sektor, kunder, leverandører med mer. For å kalle det et innovasjonssystem må det være kontakt og utveksling av informasjon, ideer og kompetanse mellom aktørene. For Asker ligger det muligheter for utvikling av opplevelsesnæringen i koblinger med annet næringsliv og lokale kunnskapsmiljøer.

Å utvikle og forsterke samspill mellom viktige aktører innen opplevelsesnæringen i Asker er en viktig strategi framover og må til for å møte nye markedsutfordringer. Opplevelsesnæringen i Asker har behov for å være mer kunnskapsbasert i arbeidet med å ta ut potensialer, og kan spille tettere sammen med relevante kompetansemiljøer i egen region, og bidra til at disse møter næringens behov.

Reiselivet har sin egen organisering på mange reisemål og på regionalt/fylkesnivå gjennom visit-selskapene. I det daglige arbeidet med opplevelsesnæringen i Asker er Asker næringsforening sentral med Visit Greater Oslo som markedsfører av opplevelsene, stedene og produktene.

Figur 10, Reiselivets verdikjede



I figuren over redegjør vi for reiselivets verdikjede der verdikjedeaktørene som gir opplevelsesproduktene en merverdi sett i kundeperspektivet, er lyse grønne. Leverandørene er aktører innen bransjene transport, overnatting, servering, aktiviteter/opplevelser og kultur.

Når vi beskriver opplevelsesnæringen også som et økosystem er det fordi påvirkning og innflytelse på hva som produseres, kvalitet og tilgjengelighet på dette bestemmes av andre enn verdikjedeaktørene. Dette kan være

- Produkteiere: Bedrifter, men også kommuner, havneselskap og andre
- Ressursforvaltere og rammesettere: Statsforvalter, kommune og fylkeskommune
- Koordinatorer og utviklere: Visitselskap, næringsforeninger, nettverk
- Distributører og selgere: Turoperatører, arrangører, reisebyråer og andre salgskanaler
- Lokalsamfunnene: Innbyggere og andre næringsaktører som

3.2 Utviklingsprosjekter i Asker

I Asker er det flere tettsteder som er i ferd med å endre karakter fra industristeder til reiselivsdestinasjoner og opplevelsessentre, først og fremst langs kysten. I denne endringen er det flere prosjekter som også omhandler opplevelsesnæringen. Vi nevner her noen eksempler.

Sætre har endret seg fra å være et tradisjonelt industristed til et moderne servicesenter. Fra 1970-tallet har det vært en kontinuerlig utbygging av nye boligfelt med eneboliger og rekkehus. Nå bygges det i sentrum leiligheter med forretninger i første etasje. Sætre har endret helt karakter, og er blitt et attraktivt tettsted ved fjorden. Med bystrand og gjestebrygge trekker Sætre til seg både nye beboere og besøkende. Trebåtfestivalen har virkelig satt Sætre på kartet som destinasjon.

I støpeskjeen er også Tofte som har et stor potensial med tanke på opplevelsesnæring. Tofte endrer seg fra et ensidig industristed med to treforedlingsfabrikker som har preget stedet til et idyllisk strandsted ut mot Breiangen. Det bygges leilighetsbygg langs fjorden, med en fantastisk utsikt, og innflyttere kommer fra hele Osloregionen. Tofte vil ytterligere forsterkes som reiselivsdestinasjon når det nye museet for polarskuta Maud om noen år står ferdig.

I Slemmestad er en godt i gang med endringsprosesser, de går også fra et industristed til en kystby. Med disse prosjektene er Asker i ferd med å få små kystbyer til å poppe opp langs kysten, i tillegg til de små tettstedene som allerede eksisterer.

I næringslivet har det vært en rekke mindre satsinger de siste årene både med «Ren smak» som hadde sitt utgangspunkt i tidligere Buskerud og inkluderte lokalmatprodusenter og utsalg samt et prosjekt inn under Viken Fylkeskommunes ordning for «KulturArvOpplevelser» som gikk på å knytte opplevelser og servering opp i mot kyststien.



Foto: Vibeke Glosli

I et senere prosjekt, «Smaken av Asker og Bærum», etter initiativ fra landbrukskontoret og med deltakelse fra næringsforeningen og Visit Greater Oslo samt fra gårdsutsalg, og landbruksbaserte opplevelser, ble det utviklet et «Smakskart» som finnes på nettsidene til Visit Greater Oslo.

4. Økonomiske nøkkeltall og overnatting

I denne delen av statusbeskrivelsen tar vi med økonomiske nøkkeltall som beskriver utviklingen i reiselivsnæringen i Asker kommune i perioden 2010-2020 innenfor verdiskaping, lønnsomhet, totalrentabilitet, sysselsetting og egenkapitalandel. Denne delen av statusanalysen er gjort i samarbeid med Menon Economics.

Det er ingen entydige måter å avgrense næringer på, og reiselivsnæringen er spesiell fordi den består av aktører innenfor ulike bransjer/næringer som har til felles at de selger varer og tjenester til lokalbefolkning, turister og yrkesreisende. I statistikken definerer vi derfor reiselivsnæringen til å bestå av alle bedrifter innen bransjene som til sammen utgjør de mest sentrale varene og tjenestene ved en reise: Overnatting, transport, servering, opplevelser og formidling.

Analysen av økonomiske nøkkeltall viser status og utvikling for bedrifter innen disse bransjene i Asker kommune basert på rapportert regnskapsinformasjon.

Fordelen med databasen vi henter regnskapstall fra, er at den inneholder avdelingsdata, det vil si at bedrifter som har avdelinger registrert lokalt, men som eventuelt har hovedkontor andre steder, også er inkludert. På denne måten får vi synliggjort den verdiskapingen og sysselsettingen som faktisk finner sted lokalt, uavhengig av hvor foretaket har valgt å lokalisere hovedkontoret. I tillegg blir sysselsetting og verdiskaping fordelt på fylker og regioner på en riktigere måte.

Populasjonen av bedrifter som utgjør reiselivsnæringen i Asker kommune i denne analysen består av totalt 352 regnskapspliktige foretak fordelt på bransjene transport, overnatting servering, opplevelser og formidling.

Vi gjør oppmerksom på at vi i denne prosessen blant annet har gjort følgende tilpasninger i populasjonen:

- Avinor sine selskaper er tatt ut ettersom de i all hovedsak er relatert til flykontrolltjenester i Røyken
- VY Buss AS (avd Slemmestad, org nr avd. 924 627 077) er tatt ut. Foretaket står oppført med ingen økonomisk aktivitet frem til 2020 hvor det da har en verdiskaping på 140 millioner kroner. Det skaper «støy» i datagrunnlaget. Etter vår forståelse driver virksomheten primært kontraktkjøring på vegne av det offentlig og er således av begrenset relevans.

Når det gjelder overnatting henter vi tall fra SSB's Overnattingsstatistikk i tillegg til SSB's statistikk for hytter og fritidsboliger. For analyse av Airbnb henter vi kildedata frr Airdna.


Foto: Torbjørn Tandberg

4.1 Verdiskaping

Verdiskaping er definert som bedriftenes lønnskostnader og driftsresultat før skatt, avgifter, nedskrivninger og avskrivninger. Verdiskaping er dermed den omsetningen som «blir igjen» i bedriftene etter vare- og tjenestekjøp er foretatt for å avlønne innsatsfaktorene arbeidskraft og kapital.

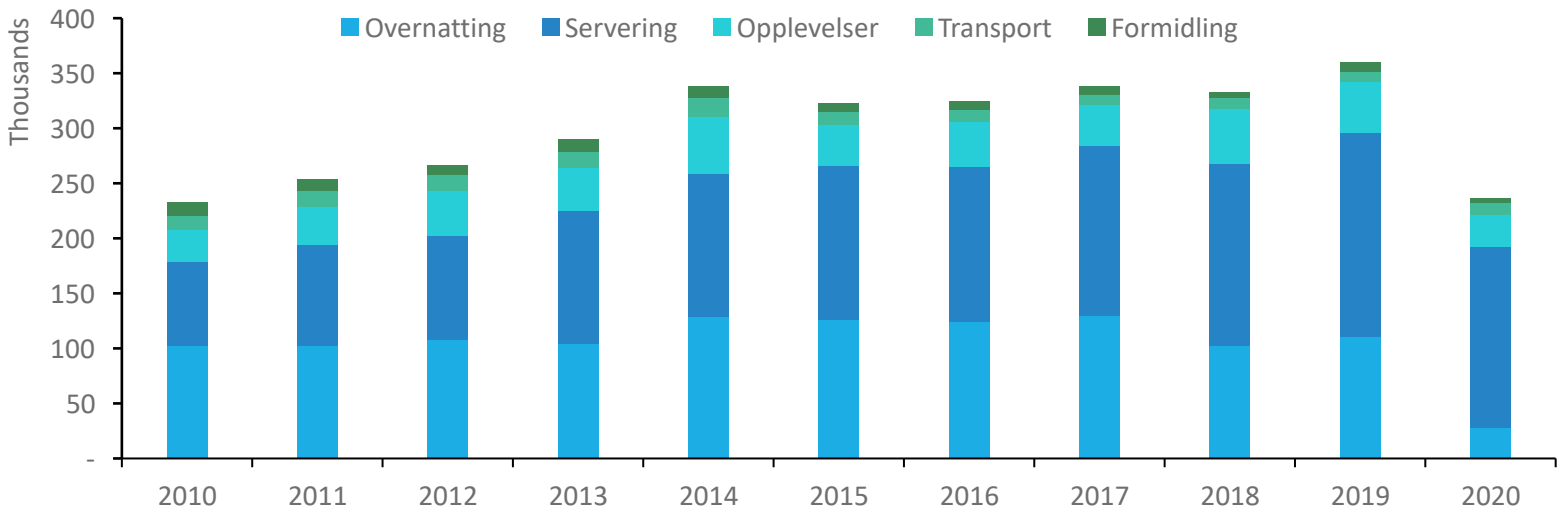
I 2019 er verdiskapingen i reiselivet i Asker kommune 360 mnok. Over 51 % av verdiskapingen skjer i serveringsbedrifter som er den største reiselivsbransjen i Asker. Overnattingsbedriftene hadde i 2019 totalt en verdiskaping på 111 mnok (30,8 %) og opplevelser/aktiviteter utgjorde 12,7 % av verdiskapingen. De minste bransjene er transport med 10 mnok i verdiskaping og formidling med 8 mnok i verdiskaping.

Når det gjelder overnatting kan både oppgangen og nedgangen i 2018 relateres primært til etableringen av og konkursen til Holmsbu Spa & Resort AS.

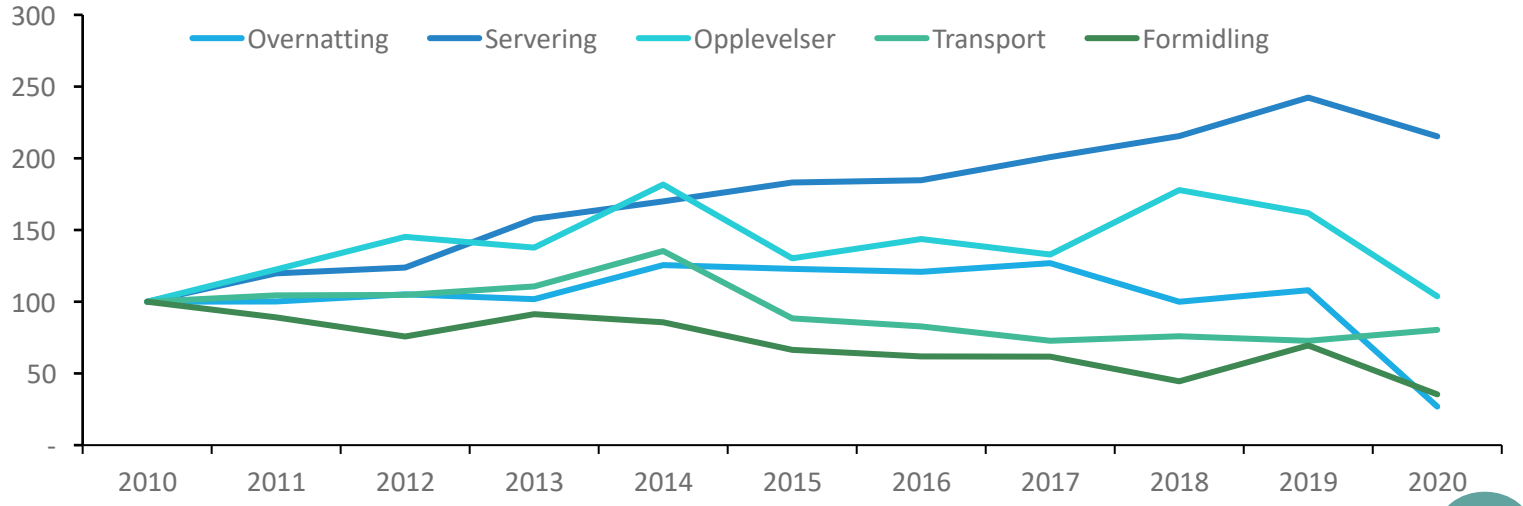
Ser vi nærmere på den indekserte verdiskapingsveksten er det serveringsbransjen som har hatt størst vekst i perioden fra 2010-19 med hele 24,2 % og opplevelser med en vekst på 16,2 %. Overnatting har hatt en noe lavere verdiskapingsvekst (8 %).

Som følge av covid-19 pandemien var det en reduksjon i verdiskapingen i reiselivsnæringen i Asker på 34 % fra 2019 til 2020. Det er en betydelig nedgang i verdiskaping i 2020 i overnattingsbransjen som følge av at fire hoteller hadde om lag en halvering av omsetningen og dermed betydelig lavere verdiskaping. Det var i tillegg ett hotell som gikk konkurs i 2019.

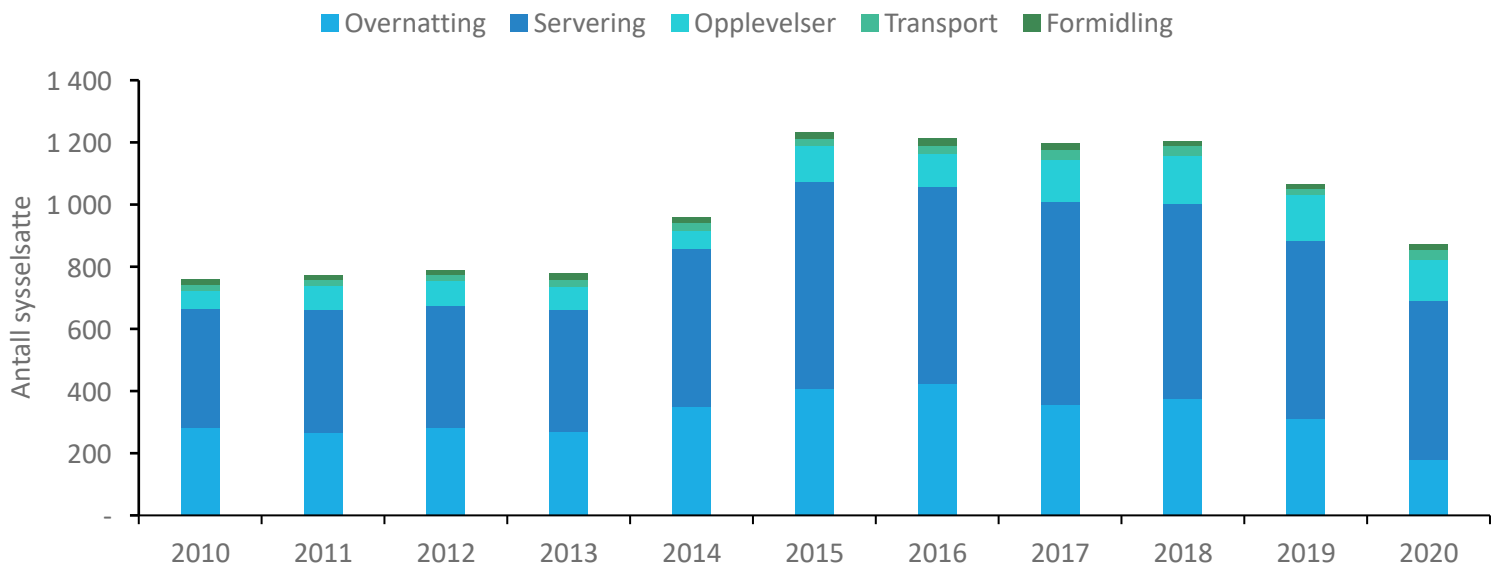
Figur 11, Verdiskaping reiselivsnæring i Asker kommune



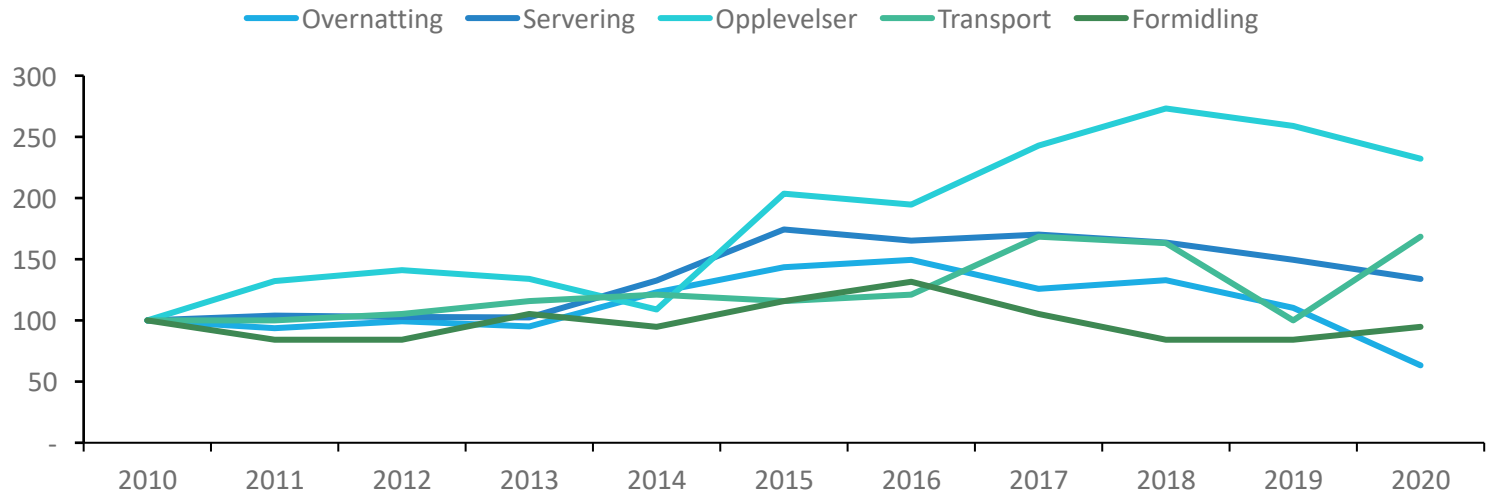
Figur 12, Indeksert verdiskaping reiselivsnæring i Asker kommune



Figur 13, Antall sysselsatte i reiselivsnæring i Asker kommune



Figur 14, Indeksert utvikling antall sysselsatte i reiselivsnæring i Asker kommune



4.2 Sysselsetting

I 2019 er det totalt 1 065 sysselsatte i reiselivsnæringen i Asker. Dette utgjør rundt 4 % av alle sysselsatte i kommunen.

Flesteparten av de sysselsatte i reiselivsnæringen (53 %) jobber i serveringsbransjen og 312 personer er sysselsatt i overnattingsbransjen. I underkant av 14 % er jobber med opplevelser (145 personer) mens transportbransjen og formidlingsbransjen (turoperatører og reisebyråer) er de minste bransjene med henholdsvis 19 og 16 sysselsatte.

Fra 2015 ble det gjort en endring i kravene og terskelen for hvem som skal rapporteres inn som ansatte i en bedrift. Konsekvensen er at flere deltidsansatte ble inkludert i statistikken fra 2015. Det er derfor en økning i antall sysselsatte i 2015 uten at dette nødvendigvis reflekterer en reell økning.

Innenfor bransjen opplevelser er det en oppgang i 2018, som over, skyldes i stor grad etableringen av Altitude Asker.

Nedgangen innen overnatting i 2017 skyldes i hovedsak reduksjon i ansatte hos Holmsbu Spa & Resort og Hegnar Hotell AS. Nedgangen i 2019 skyldes i hovedsak konkursen til Holmsbu Spa & Resort.

Det har vært sterkest vekst i antall sysselsatte i opplevelsesbransjen i Asker med en økning på 25,9 % i 2019 sml med 2010.

Som følge av covid-19 pandemien var det en reduksjon i antall sysselsatte i reiselivsnæringen i Asker på 20 % fra 2019 til 2020.

4.3 Driftsmargin og totalkapitalrentabilitet

Vi benytter driftsmargin som nøkkeltall for å beskrive lønnsomhet i reiselivsnæringen. Driftsmarginen er driftsresultat som prosentandel av driftsinntektene. Dette tallet sier altså hvor stor del av driftsinntektene som er overskudd.

Gjennomsnittlig driftsmargin for den norske reiselivsnæringen er de siste årene før covid-19 pandemien omlag 3,5 %. Opplevelsesnæringen og transportnæringen i Asker har i perioden frem til pandemien ligget over gjennomsnittet, mens snittet for de andre bransjene ligger under gjennomsnittet.

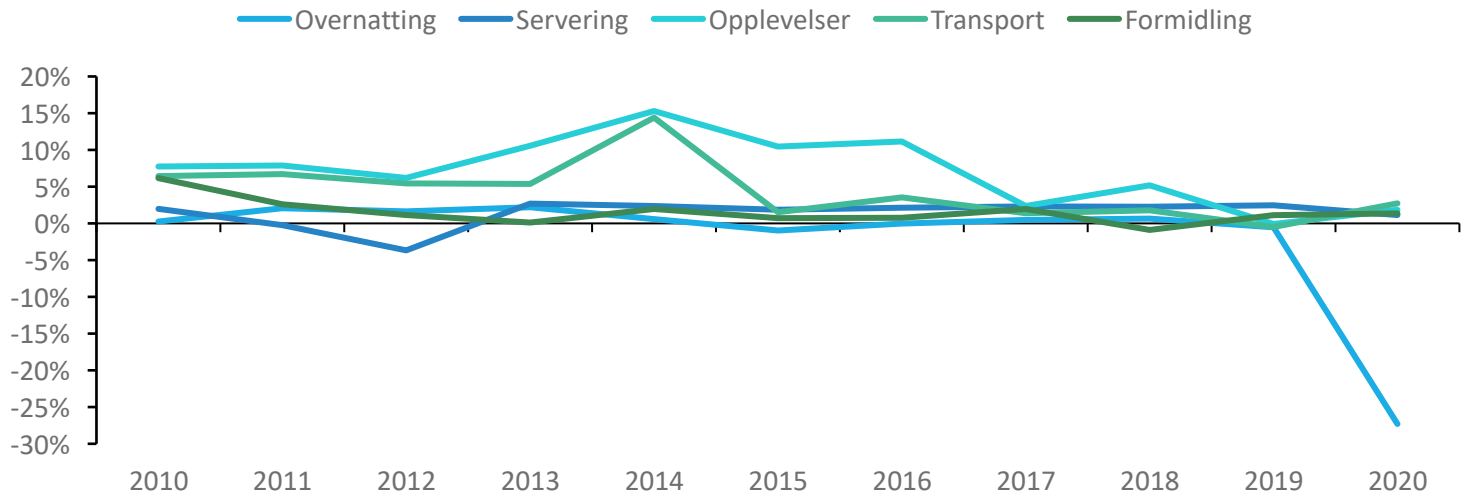
For overnattingsbransjen i Asker må nedgangen i 2020 ses i utviklingen for fire av de større hotellene (covid-19). Oppgangen opplevelsesbransjen og transportbransjen i 2014 skyldes primært et ekstraordinært resultat for et mindre utvalg av bedriftene.

Totalkapitalrentabilitet er et annet nøkkeltall for lønnsomhet som viser den avkastningen bedrift får på sine aktiva. Rentabiliteten er uttrykt i prosent og Den gjennomsnittlige totalkapitalrentabiliteten for alle norske bedrifter ligger på cirka 10%.

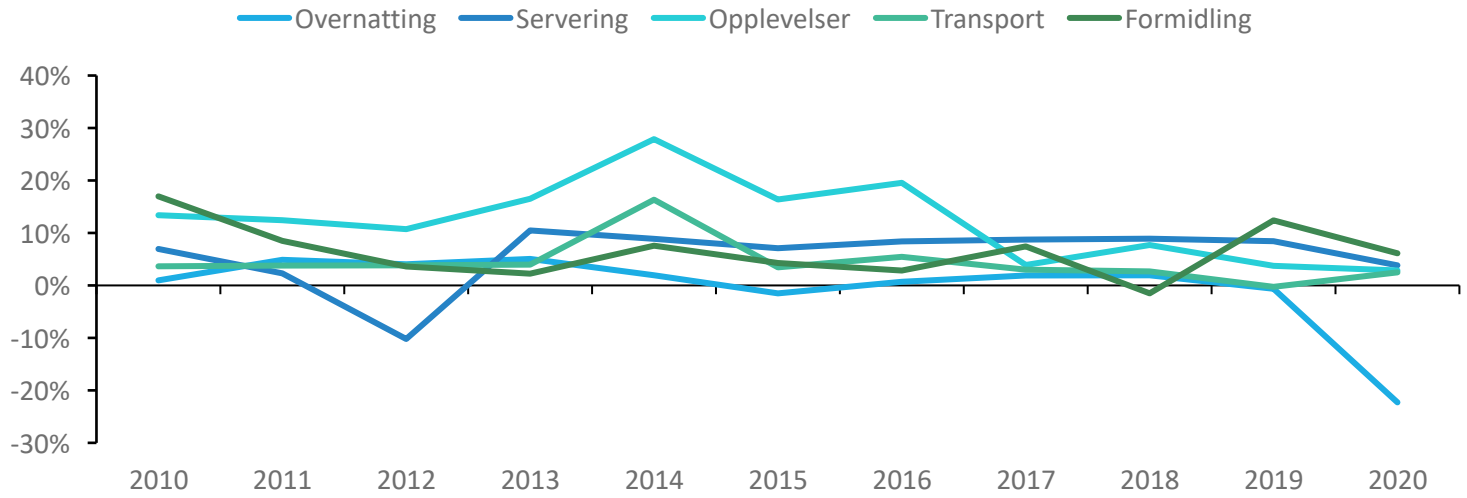
Nedgangen i 2020 for overnattingsbransjen skyldes i hovedsak reduksjon i resultat, før skatt, kombinert med økning i totalkapital og/eller finanskostnader for tre av de største hotellene.

For serveringsbransjen kan nedgangen i 2012 og oppgangen i 2013 relateres til endringer i resultatet før skatt og økning i totalkapital for selskapet enkeltstående selskaper.

Figur 15, Driftsmargin reiselivsbedrifter i Asker



Figur 16, Totalkapitalrentabiliteten for reiselivsbedrifter i Asker



4.4 Bedriftenes egenkapitalandel

Egenkapitalandelen er et mål for hvor mye egenkapital det er i bedriften i forhold til totalkapitalen, som er selskapets balansesum (sum gjeld og egenkapital). Dersom egenkapitalandelen er negativ, innebærer dette at hele aksjekapitalen er tapt.

I 2019 har 60 % av reiselivsbedriftene i Asker en egenkapital-andel som er 20 % eller mer. 17 % har en egenkapitalandel som er mellom 0-20 % og 23 % av bedriftene har en egenkapitalandel som er mindre enn 0 % (negativ egnekapitalandel).

Ser en nærmere på hvilke bedrifter om har negativ egenkapitalandel er over halvparten av disse i serveringsbransjen og 20 % i opplevelsesbransjen.

Overnattingsbransjen og transportbransjen har færrest bedrifter med negativ egenkapital i Asker.

Figur 17, Reiselivsbedrifter i Asker med negativ egenkapitalandel fordelt på bransjer

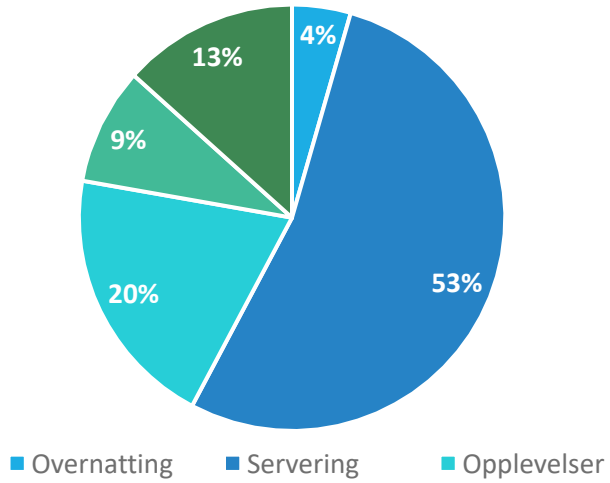



Foto: Vibeke Glosli

4.5 Kommersielle overnattinger

Antall kommersielle gjestedøgn på hoteller i Asker har i perioden 2013 til 2019 vokst med 12 %. Samlet vekst for Akershus i samme periode er på 29,9 %, og det betyr at overnattingsaktørene i Asker har mistet markedsandeler i et voksende marked.

I perioden 2010-2019 har det jevnt over vært 214 000 tilgjengelige romdøgn på hotellene i Asker. Belegget på disse er årlig ca 50 % med en topp i 2017 på 55,2 %. Tilsvarende belegg for henholdsvis Akershus og landet som helhet er 55,8 % og 59,7 %.

Inntekter per disponible rom på hotellene i Asker var kr 497 i 2019. Sammenlignbare tall for Akershus og landet som helhet i samme år er kr 556 (+ 12 %) og 575 (+15,7 %). Det betyr at ved siden av en lavere kapasitetsutnyttelse enn sammenlignbare hoteller, tar ikke hotellene i Asker ut rompriser på nivå med andre hoteller, for eksempel de i Akershus.

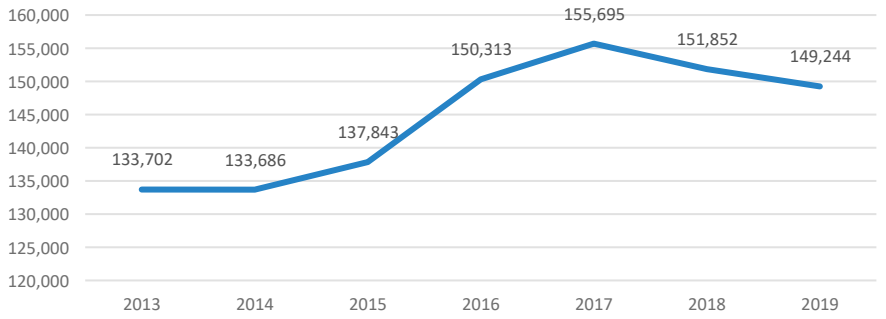
Sesongstrukturen for hotellovernattinger i Asker (2019) er svært annerledes sammenlignet med flere andre destinasjoner som har en tydelig topp i sommermånedene. For Asker er belegget svakt i juli, men tar seg opp etter fellesferien, noe som forklares med sammensetningen av segmentene for Asker (se figur 18).

I tabellen under sammenligner vi hotellene i Asker med hotellene i Akershus med tanke på sammensetning av ulike segmenter. Hotellene i Asker har en langt større andel av kurs og konferanse-gjester enn hotellene i Akershus, og en lavere andel av ferie- og fritidsovernattinger.

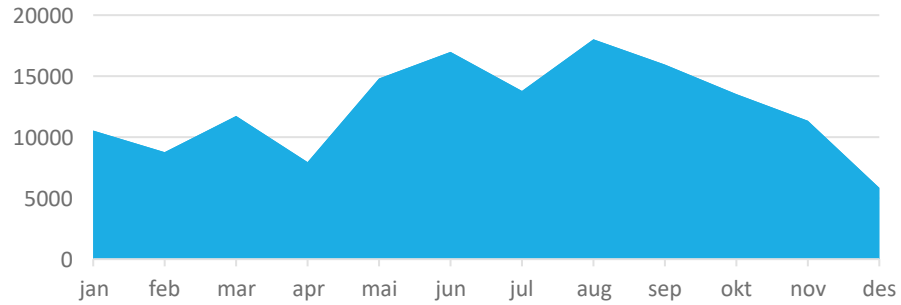
Figur 18, Formål hotellovernatting Akershus og Asker (SSB)

Formål	Akershus	Asker
Kurs- og konf	25 %	37 %
Yrke ellers	40 %	35 %
Ferie- og fritid	35 %	28 %

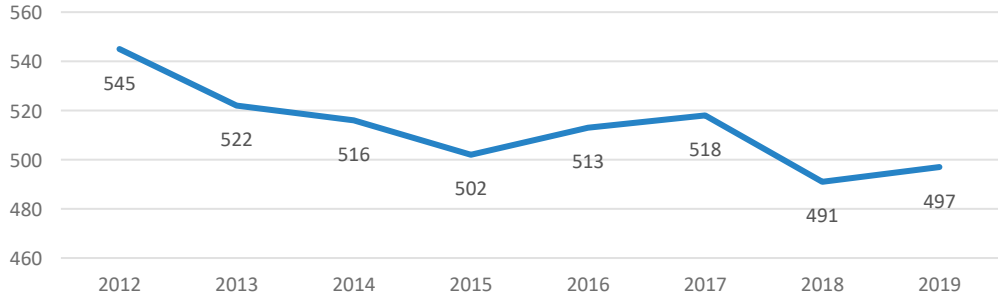
Figur 19, Hotellgjestedøgn Asker (SSB)



Figur 20, Sesongstruktur hotellgjestedøgn Asker (SSB)



Figur 21, Inntekter (kr) per disponible hotellrom Asker (SSB)

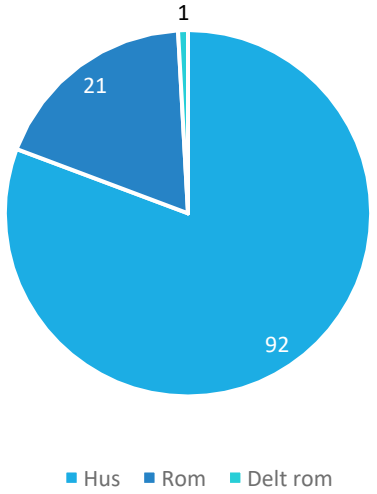


7.6 Airbnb

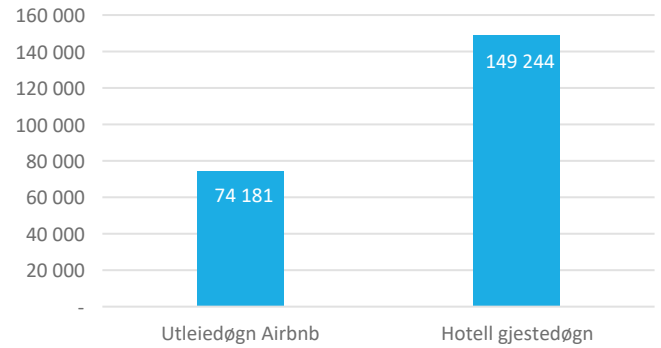
I september 2022 er det 149 enheter i Asker som er leid ut gjennom Airbnb. Dette er en økning i utleieenheter på 13 % sammenlignet med tredje kvartal 2019. Det leies i gjennomsnitt ut 2,2 rom per enhet til 4,8 personer. Kapasitetsutnyttelsen er på 62 % og gjennomsnittlig gjennomsnittlig utleiepris per natt er kr 1 186.

Som det fremgår av fig 10 er det i løpet av 2019 en Airbnb-overnatting i Asker for hver andre hotellovernatting. Airbnb overnattinger i Asker utgjør med andre ord overnattinger og omsetning på størrelse med et middels stort til stort hotell i kommunen.

Figur 22, Aktive utleieenheter Arbnb sept 2022, Asker (Airdna)



Figur 23, Hotellgjestedøgn og utleie gjennom Airbnb, Asker 2019



6.7 Private hytter og feriehus

I denne sammenhenger er private hytter og fritidsbygg definert som bygning som er beregnet til fritidsbruk, enten det er en frittstående hytte eller et leilighetsbygg, tatt med i statistikkgrunnlaget. I 2022 er det 4 004 hytter, sommerhus eller lignende fritidsbygg og 7 helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig i Asker. Dette representerer en tilbakegang på 4 % sammenlignet med 2006 da det var registrert det høyeste antall hytter i kommunen. Andelen av alle norske hytter i Asker kommune er i underkant av 1 %. Det er i alt bygd 508 nye hytter i kommunen i perioden 2000-20 med en gjennomsnittlig størrelse på 93 m^2.

Antall overnattinger i private hytter og den lokale omsetningen som skapes av privat hytteturisme kan beregnes med utgangspunkt i antakelser om årlig bruksomfang per hytte og forbruk per overnatting. Tabellene til høyre viser noen regneeksempler basert på ulike antakelser om bruksomfang og forbruk. De er basert på bestanden av både hytter og bolighus brukt som fritidsbolig. Legger vi til grunn at hyttebrukerne i Asker er på hytta i 86 døgn per år, representerer dette 347 096 overnattingsdøgn (2019) som er over dobbelt så mange hotellgjestedøgn i kommunen i samme år. Hyttebrukerne, basert på de samme forutsetningene og ved en omsetning per hytteovernatting lik kr 210, legger igjen 72,9 mnok i kommunen (2019). Hytte brukerne er med andre ord en viktig målgruppe for reiselivsaktørene i Asker, sett bort far de som tilbyd overnatting.

Figur 24, Overnatting i private hytter/feriehus i Asker, anslag etter ulike forutsetninger om bruksdøgn

År	Enheter	75 døgn	86 døgn	100 døgn	125 døgn
2013	4 105	307 875	353 030	410 500	513 125
2014	4 072	305 400	350 192	407 200	509 000
2015	4 044	303 300	347 784	404 400	505 500
2016	4 035	302 625	347 010	403 500	504 375
2017	4 042	303 150	347 612	404 200	505 250
2018	4 045	303 375	347 870	404 500	505 625
2019	4 036	302 700	347 096	403 600	504 500
2020	4 035	302 625	347 010	403 500	504 375

Figur 25, Bruksbetinget omsetning basert på omsetning per hytteovernatting lik kr 210

År	Enheter	75 døgn	86 døgn	100 døgn	125 døgn
2013	4 105	64 654	74 136	86 205	107 756
2014	4 072	64 134	73 540	85 512	106 890
2015	4 044	63 693	73 035	84 924	106 155
2016	4 035	63 551	72 872	84 735	105 919
2017	4 042	63 662	72 999	84 882	106 103
2018	4 045	63 709	73 053	84 945	106 181
2019	4 036	63 567	72 890	84 756	105 945
2020	4 035	63 551	72 872	84 735	105 919

5. Analyser

5.1 Swot Analyse Asker som opplevelsesdestinasjon

	INTERNE FAKTORER	EKSTERNE FAKTORER
POSITIVE	**Styrker** • Sentral beliggenhet og enkel tilgjengelighet for større og kjøpesterke målgrupper • Lang kystlinje, kyststi, små steder med særpreg, tilgang til marka og tilrettelagte friluftsmuligheter • Rik kultur og historie med bygninger, Kunstnerdalen på Hvalstad, flere kultur- og idrettsarrangementer og museer • Ressurssterk lokalbefolkning og mange hyttebrukere utgjør et potensialt lokalmarked • Asker har et sammensatt næringsliv med store ambisjoner i flere bransjer • Aktiv frivillighet og satsing på idrettsarrangementer gjennom Asker idrettsråd • Entusiastiske næringsaktører, sterkt verdiskapingsvekst i serveringsbransjen og en fremoverlent kommune med flere relevante temaplaner som bidrar i tilrettelegging for utvikling av opplevelsesnæringen	**Muligheter** • Positiv markedsutvikling etter pandemien, gode vekstprognoser mot 2030 og et uforløst potensial som ligger i bearbeiding av målgrupper innenfor 2 t reiseavstand til Asker • Nordmenn er nå mer motivert for bruk av større deler av husholdningenes forbruk på opplevelser i Norge, sammenlignet med før covid-19 pandemien • Etterspørsel etter opplevelser i nærområdet i form av dagsturer eller helgeturer er tiltakende og representerer en markedsmulighet for Asker • Det ligger en stor mulighet for Asker gjennom en tydeligere posisjonering over tid i målgrupper i nærmarkedene, å ta ut større markedsandeler gjennom hele året som grunnlag for videre vekst i opplevelsesnæringen i kommunen
NEGATIVE	**Svakheter** • Asker mangler en tydelig identitet og profil som opplevelsesdestinasjon og det er heller ikke definert hva som skal markedsføres mot hvem • Det er mangel på samhandling mellom næringsaktørene og mellom næringsaktørene og kommunen, samt i forhold til frivilligheten • Dårlig offentlig kommunikasjonstilbud mellom de ulike stedene i kommunen • Mangler forankrede og helhetlige strategier for utvikling av et bærekraftig reiseliv på hele destinasjonen samt at vertskapsfunksjonen ikke er tydelig ivaretatt • Asker har ingen tydelige spydspisser som opplevelsesdestinasjon i form av avklarte produktkonsepter, helhetlige sammenhengende opplevelsesprodukter eller arrangementer • Hotellene i Asker har i perioden 2013 til 2019 tapt markedsandeler i et voksende marked	**Trusler** • Krig i Europa, sikkerhetspolitisk krise, energikrise og dystre økonomiske prognoser for norsk og europeisk økonomi i det korte tidsperspektivet • Sterk konkurranse om arbeidskraft, særlig innenfor serveringsbransjen som er svært viktig for Asker • Lokalbefolkningen i Asker er en svært attraktiv målgruppe for andre destinasjoner og konkurransen om målgruppen er langt hardere enn for mange andre destinasjoner • Nærhet til hovedstaden kan også medføre at Asker blir i skyggen av hovedstaden, med begrensede muligheter til å fremstås som attraktiv, spennende og «eksotisk» for dags og helgebesøk

I oppsummeringen av SWOT-analysen er **de fremste styrkene** som kan danne grunnlaget for en videre utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon først og fremst den sentral beliggenheten destinasjonen har, og den enkle tilgjengeligheten til Asker fra det største og mest kjøpesterke opplevelsesmarkedet i Norge, Oslo og en sirkel rundt Asker innenfor to timers reiseavstand. Men, også den lange kystlinjen med kyststien og de små stedene med særpreg, samt tilgang til marka og tilrettelagte friluftsmuligheter, er vesentlige styrker for Asker sammen med en rik kultur og historie samt flere kultur- og idrettsarrangementer.

Når det gjelder **de mest utpregede svakhetene** er mangel på attraksjonskraft og en tydelig profil for opplevelsesdestinasjonen Asker de viktigste å gjøre noe med. Med mangel på attraksjonskraft forstås at destinasjonen totalt ikke gir nok argumenter for målgrupper i markedene å legge reisen eller oppholdet til Asker. Det er med andre ord mangel på «Primærattraksjoner», en opplevelse eller attraksjon som skaper trafikk og som er mål og motivasjon for reisen eller oppholdet.

Manglende attraksjonskraft også sammen med en utydelig profil. Når attraksjonskraften er lav blir ofte profilen utydelig. I utviklingen av en tydelig profil for Asker som opplevelsesdestinasjon, bygges denne opp med basis i ressursene som er tilgjengelig for å skape opplevelser, samt noen prioriterte produktkonsepter, eller tema som Asker som opplevelsesdestinasjon vil prioritere og satse videre på.

Til tross for den pågående krigen i Ukraina og den usikkerheten den medfører, energikrisen samt en tiltakende økonomisk vanskelig situasjon, ligger **de største mulighetene for Asker** på litt sikt, å stå frem tydeligere i markedene, både lokalmarkedet, i regionen begrenset til to timers reiseavstand fra Asker, samt hos hyttebrukerne.

For å utnytte mulighetene optimalt er det imidlertid avgjørende at attraksjonskraften styrkes og at kommunikasjonen blir tydeligere slik at Asker kan opparbeide en gjenkjennbar posisjon i markedet som opplevelsesdestinasjon. Ressursgrunnlaget for å utvikle primær-attraksjoner i Asker er tilstede i rikt monn, både i naturen, kulturen og i lokalsamfunnene, ressursene må imidlertid foredles og utvikles til salgbare produkter, opplevelser eller attraksjoner

Truslene for Asker som opplevelsesdestinasjon, sett bort fra krig og den aktuelle økonomiske situasjonen, er å forbli «i skyggen av Oslo». I denne trusselen, som ikke er en reell trussel i dag, ligger det muligheter for at Asker mister egen identitet som opplevelsesdestinasjon, og sklir inn i målgruppers bevissthet som en ytterkant av hovedstaden.

En annen aktuell trussel er en tiltakende konkurranse om kundene i det nasjonale markedet for opplevelser. Innbyggerne i Asker er meget aktuell og høyt betalende målgrupper for andre opplevelsesdestinasjoner i Norge og utlandet, og i denne sammenhengen utgjør andre destinasjoner en trussel i forhold til å motivere lokalbefolkningen til økt lokalt forbruk på opplevelser og aktiviteter. Konkurranse om arbeidskraft, spesielt innenfor serveringsbransjen, er meget sterkt og mangel på faglært arbeidskraft kan på kort sikt også representere en trussel for deler av opplevelsesnæringen i Asker


Foto: Ronny Boysen

5.2 Barrierer

Den største barrieren som hemmer eller hindrer gjennomføring av tiltak for en positiv utvikling og vekst for opplevelsesnæringen i Asker er **mangel på samhandling**. I denne sammenhengen forstås samhandling som å arbeide sammen for å løse konkrete oppgaver hvor alle parter har et ansvar for å nå et felles mål.

Det er **ikke definert felles mål, strategier og tiltak** for utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon. En slik felles plan er en fundamental forutsetning for at aktører innen reiselivsbransjene (overnatting, servering, transport, opplevelser/aktiviteter og formidling) og kultur (både kulturnæring, kulturinstitusjoner og frivillige), frivilligheten og kommunen, kan samhandle.

Samhandling kommer ikke av seg selv eller lar seg automatisk operasjonalisere som følge av en plan. God samhandling krever felles arenaer, initielle resultater og effekter av samarbeidet og en sterk pådriver for samhandling. I en relativt nylig sammenslått kommune som Asker er behovet for en pådriver for økt samhandling sannsynligvis større enn i en kommune som har vært uforandret over flere år.

Samhandlingsbarrieren er løsbar for Asker som opplevelsesdestinasjon, der utforming av denne handlingsplanen er første viktige skritt i riktig retning.

Andre barrierer for utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon er mindre betydningsfulle faktorer som at næringsaktørene innen reiselivs- og kulturnæringen for det meste består av små aktører, med noen større overnattingsbedrifter og at det derfor er noe «strekk i laget» hva angår størrelse, kompetanse og profesjonalitet i de ulike bedriftene.

Hotellene i Asker taper markedsandeler i et voksende hotellmarked. Her kan en barriere være et de største hotellene i Asker er innrettet mot yrkes- og kurs konferansesegmentet, og de har derved vansker med å ta andeler i et hotellmarked som i hovedsak vokser i ferie- og fritidssegmentet.

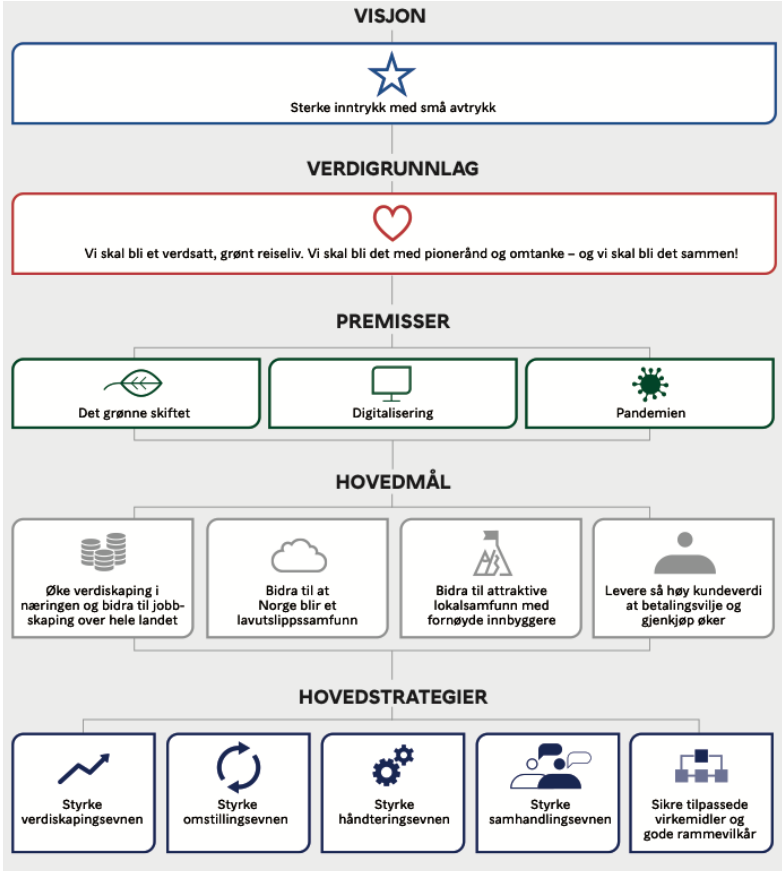
6. Markedsutvikling og overordnede strategier

6.1 Nasjonal reiselivsstrategi

Den nasjonale strategien som ble presentert våren 2021, har store ambisjoner og gjennom 23 konkrete tiltak skal den bidra til å tiltrekke nye gjester, skape flere hjørnesteinsbedrifter og vekst for lokalsamfunn, samtidig som næringen og gjestene tar vare på landet vårt for fremtidige generasjoner. Dette er første gang Norge får en nasjonal plan for reiselivet. Planen tar utgangspunkt i samhandling og samarbeid på tvers av kommuner, forskningsmiljøer, transportselskaper, fylkeskommuner, kulturinstitusjoner, reiselivsbedrifter og flere som på en eller annen måte spiller en rolle i reiselivet. Basert på de ulike tiltakene er målet å øke Norges eksportinntekter med 20 milliarder og antall jobber med nærmere 43.000 innen 2030.

Strategiens fire hovedmål er (1) Norsk reiseliv skal øke sin egen verdiskaping og bidra til jobbskaping i hele landet, (2) Norsk reiseliv skal bidra til at Norge blir et lavutslippssamfunn, (3) Norsk reiseliv skal bidra til attraktive lokalsamfunn og fornøyde innbyggere og (4) Norsk reiseliv skal levere så høy kundeverdi at betalingsvilje og gjenkjøp øke.

Et redusert klimaavtrykk er helt sentralt i strategien. CO2-avtrykket fra de besøkendes transport til, fra og i Norge skal reduseres med ti prosent årlig, med 2019-tallene som utgangspunkt. Dermed blir Norge også være en pådriver for at klimautslippene i hele transportsektoren går ned, også globalt. Strategien peker blant annet på at Norge skal ha størst mulig andel gjester med høy verdiskapingseffekt og lavt klimaavtrykk.



Figur 26, Den nasjonal reiselivsstrategien

gjengir strategien i en grafisk fremstilling.

6.2 Fylkeskommunale og regionale planer

Viken fylkeskommune har ikke en egen strategi eller plan for utvikling av reiseliv- eller opplevelsesnæringen i fylket. I de overordnede strategiene for næringsutvikling i Viken påpekes at forskning skal resultere i flere nye bedrifter og nye produkter og tjenester i eksisterende bedrifter. Videre er landbruk, reiseliv, havbruk og bioøkonomi viktige næringer å løfte.

Det heter videre at næringslivets behov for fremtidig kompetanse har særskilt oppmerksomhet i tverrfaglige forum hvor næringsliv, utdanning, NAV og andre samarbeider. Sist men ikke minst at fylkeskommunen gir støtte til andre aktørers aktiviteter, men driver også egne prosjekter og tjenester.

Visit Greater Oslo (Akershus Reiselivsråd) har i sitt strategidokument for 2019-22 formulert hovedmålet til «å bidra til å øke den lokale verdiskapingen, bærekraftevnen og kapasiteten på alle relevante reisemål i Akershus.» Hovedoppgavene for selskapet er (1) markedsføring og synlighet, (2) nettverk og kompetanse samt (3) tilrettelegging for næringsutvikling.

Hovedmålgrupper for Visit Greater Oslo i deg er «Det norske ferie- og fritidsmarkedet», «Norsk gruppe-, kurs- og konferansemarkedet» og «Ferie/fritid internasjonalt» (gjennom VOR). I tillegg vurderes arrangementsturisme som et prioritert satsingsområde.

I en ny retning for selskapet er stikkord som bidrag til kvalitetsutvikling, produktutvikling, økt markedsforståelse, målgrupperettede nettverk av næringsaktører og bruk av begrepet «Visit Greater Oslo» viktige stikkord.

6.3 Rollefordeling

Som tidligere beskrevet er opplevelsesdestinasjoner et sammensatte økosystem, og ingen aktører kontrollerer eller forvalter helheten alene. Reiseliv og besøksnæring må sees i sammenheng med helhetlig steds- og samfunnsutviklingen lokalt og regionalt. Lokalbefolkningen er både en betydelig forbruker av opplevelses- og serveringstjenester så vel som en tredjepart som blir påvirket av det samlede turistomfanget og de positive og negative virkningene som dette medfører på destinasjonene. Det er en viktig forskjell mellom tilreisende på den ene side og lokalbefolkningen på den annen. Mens turistene/tilreisende reiser til produktene for å oppleve attraktive reiselivsprodukter, konsumerer lokalbefolkningen reiselivsproduktene der de bor samtidig som de kan påvirke de besøkendes inntrykk og opplevelse av destinasjonen.

Reiselivsbedriftene er komplementære innenfor en geografisk avgrensning fordi de tilbyr ulike typer tjenester til samme kunder, de reisende og lokalbefolkningen. Bedriftene er også komplementære med ikke-kommersielle natur- og kulturgoder (fellesgoder) som bidrar til å tiltrekke besøkende til destinasjonen. Fellesgodeutfordringene i reiselivsnæringen kan inndeles i tre hovedtyper: Natur- og kulturgoder er fellesgoder i seg selv, tilretteleggende infrastruktur er fellesgoder, og koordinering av det kommersielle produkttilbudet på destinasjonene er fellesgoder.

Med fellesgode mener vi goder hvor publikum ikke kan ekskluderes fra godet, slik at det mulig oppstår overforbruk og hvor det er mulige gevinster av å koordinere bruk og produksjon av godene. I tillegg til fellesgoder finnes det «fellesonder» («public bads»), det vil si negative eksterne effekter fra en aktør over på andre. Forurensing og forsøpling er eksempler på negative eksterne effekter, og reduksjon av negative eksterne effekter vil være som et fellesgode for samfunnet.

I flere kommuner som satser på reiseliv/opplevelsesnæringen er «Destinasjonsledelse» etterhvert blitt ett innarbeidet begrep. Destinasjonsledelse brukes om funksjonen og samarbeidet mellom alle de aktørene som i fellesskap, formelt eller uformelt, leder utviklingen på reisemålet og i lokalsamfunnet.

En god destinasjonsledelse utøves på lokalsamfunnsnivå i et forpliktende samarbeid mellom de private næringsaktørene, de lokale interessentene og det politiske beslutningsnivået. Destinasjonsledelse er viktig for å balansere fordeler og ulemper, for å sikre arbeidsplasser og innbyggernes velvilje, for å ta vare på lokal natur og kultur, og for å balansere etterspørsel og tilbud. Asker har behov for en tydelig rollefordeling i arbeidet med utvikling av opplevelsesnæringen, samt en tydelig destinasjonsledelse.

I utvikling av opplevelsesnæringen og forvaltning av fellesgoder, spiller kommunene en viktig rolle. Mange kommuner som satser på reiseliv, fyller gjerne fire ulike roller: (1) Rammesetter, (2) Produkteier, (3) Vertskap og (4) Utviklingspartner. Rollene er svært ulike og krever relativt mye av kommunen.

I det følgende beskrives innholdet i de ulike rollene:

- Kommunen har en rolle som **«Produkteier»** da kommunen disponerer/eier en rekke offentlige rom, strender, parker, kulturhus, museer og annet som inngår som sentrale komponenter i det helhetlige stedlige reiselivsproduktet

- Kommunen er også en **«Rammesetter»** i form av å være planmyndighet, bestemmer åpningstider, skjenkebevilgninger og løyver som er med på å gi aktørene rammer for utvikling – eller manglende utvikling – av det næringsgrunnlaget, tilbudene og opplevelsene som etterspørres. Kommuneplanens arealdel er en sentral ramme for utviklingen av stedet, ikke minst i håndtering av vernebestemmelser og potensielle brukerkonflikter

- Kommunen er også en **«Utviklingspartner»** Det er ikke slik at utvikling enten er offentlig eller privat. Ofte foregår den gjennom partnerskap. Kommunen deltar med kompetanse, administrativ kapasitet, økonomisk gjennom bruk av næringsfond, de iverksetter kompetansetiltak, etablere og stimulere engasjement i destinasjonsselskaper, regionale reisemålsselskap, samarbeider om bygging av attraksjoner, etc.

- Kommunen har også en **«Vertskapsfunksjon».** Mange kommuner har egne turistkontor, kommunen står for stedlig informasjon, skilting, drift av offentlige toaletter, parkeringsplasser, etc.

Kommuner som satser på reiseliv tar gjerne alle disse rollene og utøver sammen med næringsaktørene og frivilligheten en samlet destinasjonsledelse. Stikkord her er foruten kommuneplanlegging og lovpålagte oppgaver, vertskapsfunksjoner, tilrettelegging/fellesgoder, stedsattraktivitet, besøksforvaltning, destinasjonsledelse, næringsutvikling og ressursforvaltning.

Asker kommune er gjennom sine roller og ansvarsområder en hovedaktør når det gjelder å legge premissene for en god utvikling innen opplevelsesnæringen, og kommunen vil kunne være næringens viktigste samarbeidspartner når denne handlingsplanen skal gjennomføres.

For Asker kommune kan det være hensiktsmessig å ta en mer aktiv rolle som «Utviklingspartner» i arbeidet med å utvikle Asker som opplevelsesdestinasjon. Begrunnelsen for dette er strukturen i næringa med flere små bedrifter spredt i hele kommunen, mangel på «lokomotiv» bedrifter og at reiselivsutvikling og stedsutvikling er to sider av samme sak i utvikling av Asker som opplevelsesdestinasjon.

Kommunen vil ved siden av denne mer aktive rollen som »Utviklingspartner» også fylle andre pålagte og naturlige roller i arbeidet.

6.4 Markedsutvikling, prognoser og trender

For det norske reiselivet var årene frem til covid-19 pandemien utbrudd preget av sterk vekst, og interessen for naturbaserte opplevelser i Norge og i ulike regioner var tiltakende. Deler av næringen utviklet stadig nye attraktive tilbud, ikke minst knyttet til lokalprodusert mat og drikke samt nye overnattings-opplevelser og aktiviteter. Yrkestrafikken var også i sterk vekst i deler av perioden.



Foto: Berit H. Børsum

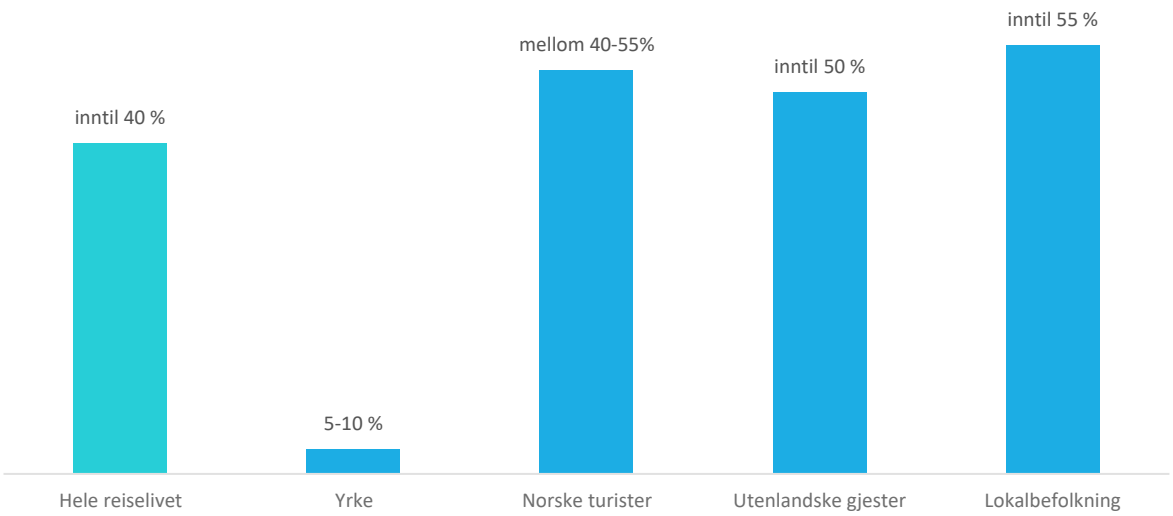
I pandemiens første fase stoppet store deler av norsk reiseliv i praksis helt opp. Utenlandsmarkedene forsvant, yrkesmarkedet var kraftig redusert, og nordmenns ferievaner endret seg fra utenlandsferie til ferie i Norge, og fra mange kortreiser til utlandet til opplevelser over hele Norge i sommerferien. Reiseliværingens samlede omsetning falt med 24 prosent, etter sammenhengende vekst i 20 år. Eksportinntektene stupte, trolig med om lag 70 prosent. For næringen i flere regioner ble omsetningsfallet ikke så dramatisk. Det er flere årsaker til dette ; høy betalingsvilje i det norske markedet (stigende priser), lokalbefolkningens forbruk falt lite, mange bedrifter lyktes med å skape nye inntektskilder, og i tillegg hjalp de nasjonale og kommunale kompensasjonsordningene.

Russlands angrep på Ukraina i februar 2022 har gitt oss en sikkerhetspolitisk krise, og konsekvensene har vært mange. Ved starten av krigen var det først en ny uro og usikkerhet som markerte et stemningsskifte. For mange var det helt utenkelig med en krig i Europa som har sendt de allerede høye olje- og gasspriser til værs, etter at flere europeiske land fikk kuttet tilgangen til russisk gass. Energikrisen påvirker både forsynings-sikkerheten og strømprisene, og den gjør at mange europeere går en tøff vinter i møte. Det samme gjør mange nordmenn. Samtidig har matvareprisene økt betydelig. Årsakene til dette er sammensatt, men også dette kan knyttes til krigen i Ukraina. Inflasjon, økte levekostnader og økt økonomisk usikkerhet, er den andre store bekymringen i 2022. Rentene øker, prisene stiger og mange markeder faller. Nordmenns faste utgifter har økt kraftig, og forventningene til egen økonomisk utvikling har falt til et rekordlavt nivå, ifølge «Forventningsbarometeret» til Finans Norge som har aldri målt en mer negativ holdning hos norske forbrukere. Vi er med andre ord inne i en periode med stor økonomisk usikkerhet, noe som også påvirker forbrukeres forbruk på reiser og opplevelser. Mer enn halve befolkningen, 56 prosent, oppgir at de har dårligere økonomi nå (Sept. 22), enn for 12 måneder siden, ifølge Opinion. Nesten like mange forventer at privatøkonomien blir enda dårligere fremover.

Det er forventet en lavere vekst i den globale turismen etter pandemien frem mot 2030, enn hva som var prognostisert før pandemien. Bakgrunnen for dette er klimaskiftet og at en forventer restriksjoner på flyvninger og CO^2 avgifter som fordyrer flyreiser, som utgjør 60 % av feriereiser til andre land. Det er i tillegg stor usikkerhet knyttet til konsekvenser av krigen i Ukraina og hvor lenge denne vil vare.

Norge har i dag 1 % markedsandel av de europeiske reiselivsmarkedene og 0,4 % av det globale markedet. Det er en underliggende vekst i etterspørselen etter naturbaserte opplevelser. Dette er til Norge sin fordel og er den direkte årsaken til at en forventer en sterkere vekst for Norge enn den globale veksten. I denne sammenhengen er det en mulighet for en sterkere vekst i det norske reiselivet i ulike regioner som har gode forutsetninger for å tilby naturbaserte opplevelser i kombinasjon med for eksempel lokal kultur og måltidsopplevelser. Reiselivsnæringens samlede omsetning forventes å vokse med mellom 30-45 prosent til 2030, med sterkest vekst innenfor aktiviteter og kultur, etterfulgt av serveringstjenester. Antall ansatte i næringen som helhet vil ikke vokse i takt med omsetningsøkningen de neste 8 årene, som følge av produktivitetsvekst og knapphet på arbeidskraft. Eksporten forventes å vokse med 50 prosent fra 2019-nivå til 2030, på linje med Regjeringens målsetting om nasjonal eksportvekst. I 2030 er det forventet at den samlede omsetningen i næringen er nærmere 300 mrd kroner. Usikkerheten rundt konsekvensene av krigen i Ukraina og varigheten av denne, vil kunne påvirke disse prognosene.

Figur 27, Prognoser for utvikling av omsetning i det norske reiselivet mot 2030



I figur 16 viser vi prognoser for utvikling i de ulike segmentene for den norske reiselivsnæringen mot 2030. Det forventes en vekst på mellom 30-45 % fra 2019 til 2030, men med svært ulik utvikling i segmentene. Lavest vekst er prognostisert i segmentet «Yrke» som dekker yrkesreisende, kurs og konferansegjester samt deltakere på større kongresser. I dette segmentet er yrkesreisende den største gruppen og utgjør 36 % av totale hotellovernattinger i Norge (2019). Prognosene tyder på tilbakegang i dette segmentet som følge av økt bruk av digitale hjelpemidler gjennom gode erfaringer og effektiviseringsgevinster mange kunder opplevde gjennom covid-19 pandemien.

Kurs- og konferanse segmentet som utgjør i overkant av 11 % av de totale overnattingene på norske hoteller (2019) forventes å ha en noe mer positiv utvikling. Det er fortsatt viktig å møtes. Det er fare for at de mindre møtene går over til digitale plattformer, men at dette igjen styrker behovet for større, og kvalitativt gode møtearrangementer, når en først møtes. Ferie- og fritidssegmentet som utgjør 52 % av alle overnattinger på norske hotellanlegg, forventes å ha den høyeste veksten. Det forventes også at lokalbefolkningen vi ha et høyt forbruk av reiselivstjenester, foruten overnattinger, mot 2023 og det er all grunn for reiselivsaktører å styrke posisjonen mot dette segmentet.

Det er ingenting som tilsier at utviklingen for Asker blir svært annerledes enn for landet som øvrig i årene mot 2030.


Foto: Bjørn Heidenstrøm

Når det gjelder trender som vil påvirke markedsutviklingen og som vil ha betydning for Asker som opplevelsesdestinasjon i årene som kommer, trekker vi frem følgende:

Bærekraft. Verden står overfor utfordringer som gir enorme behov for innovasjon og endrede produksjonsprosesser og tjenester. Utslippsfrie energisystem, bærekraftige og sirkulære forretningsmodeller, effektiv samfunnsorganisering og klimavennlig livsstil og forbruk inngår i det omstillingspress som merkes i alle næringer.

Omstillingen vil kreve holdningsendringer, endret nasjonal politikk og forpliktende internasjonale avtaler. For reiselivet, hvor små opplevelsesaktører opererer i samme verdikjede som store transportører er økt bærekraft og grønn omstilling avhengig av noen forente mål, tydelige grep, - og gode målinger, gjort av leverandørene.

Endringer i markedenes bevissthet og turisters økte oppmerksomhet rundt egne reisers miljø- og klimapåvirkning stiller krav til at reiselivet tar inn over seg alle disse hensynene i sin utvikling, og at de klarer både å bevise og å synliggjøre dette. Dette er forsterket under pandemien. Bærekraftig reiselivsutvikling som grunnlag for forretningsmodeller slik at bærekraftig utvikling ikke blir grønnvasking av begrepet, er en utfordring, men også en mulighet for reiselivsnæringen i ulike regioner, og en utfordring som deles med mange andre.

Digitalisering. Forbrukere forventer personalisering, bekvemmelighet og at ting kan løses umiddelbart. Bedrifter som bryter teknologiske barrierer og engasjerer seg direkte med kundene vinner frem. Verdiskaping i reiselivet og opplevelsesnæringen skjer gjennom oppmøtebasert konsum. Kundene kommer tradisjonelt sett til produktet, men vi ser at flere digitale opplevelser vil utvikles.

En reise er summen av en rekke bedrifters bidrag, og verken attraktiviteten, markedsføringen, salget eller selve leveransen er opp til én aktør alene.



Foto: Jostein Heidenstrøm

Dette gjør at næringen har spesielt store muligheter for positiv utvikling gjennom økt digitalisering og digital innovasjon. Eksempler på dette er online booking, VR-opplevelser, reiseapper, gamification, digitale opplevelser i kombinasjon med fremmøtebaserte opplevelser eller såkalte «hybride opplevelser».

Når helhetlige reisemål skal bygges, noe som bør gjøres i Asker, er digitale verktøy viktig for å vise mangfold og helhet, samt for å gjøre produktene tilgjengelig i de store markedene.

Naturbaserte opplevelser. Etterspørsel etter naturbaserte opplevelser øker. Ifølge estimater vil tre-femtedeler av verdens befolkning leve i urbane strøk i 2030. Megabyer vokser frem og blir tyngdepunkt for migrasjon og en miks av ulike kulturer, holdninger og adferd. Urbanisering og migrasjon påvirker forbruker adferd og valg av aktiviteter. Wellness og velbehag sees på som motpol til «always-on», alltid tilgjengelig og økende storbystress. Dette kan gi muligheter for unike og autentiske reisemål som tilbyr balanse mellom natur, distrikt- og byliv. Destinasjoner og aktører i ulike norske regioner har komparative fortrinn her.

Begrunnelsen for den forsterkede etterspørselen er forsterket av at det kjennes tryggere enn å samles inne og fordi mange gjerne vil komme nærmere naturen og bruke naturen som mental rekreasjon. Her står Norge i en særstilling og vil med vårt tilbud i kombinasjon med måten vi har håndtert pandemien på, være et foretrukket reisemål i årene som kommer. Det blir stadig mer fokus på utendørsferier og utendørsaktiviteter. Denne etterspørselen er midt i blinken for aktører i ulike deler av Asker der muligheten for å produsere naturbaserte opplevelser basert på forankrede friluftslivstradisjoner i kombinasjon med lokal kultur er tilstede i rikelig monn.



Arbeidet med Handlingsplan for reiseliv og opplevelsesnæringen i Asker startet mars 2021 med møter, samlinger, studietur og kick off.

2469 Reiselivsutvikling AS ble høsten 2022 engasjert til å bistå i arbeidet. Prosjektleder i 2469 har vært Børre Berglund for et team bestående av medarbeidere i 2469 og eksterne leverandører.

www.2469reiseliv.no

Foto: Ronny Boysen

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14956-1

Saksbehandler
Terje Samuelsen

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune og samarbeidsavtale fra 2018

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Dersom kommunedirektøren ikke oppnår enighet om leiesum med Slemmestad Brygge AS basert på tidligere inngåtte avtaler, og slik det beskrives i saken, gis kommunedirektøren fullmakt til at uenighet om leiesum bringes inn for domstolene til endelig avgjørelse. Kommunedirektøren orienterer formannskapet løpende om videre fremdrift.

   Alternativt:

2. Formannskapet godkjenner vedlagte avtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune om leie av 4.999 m² brutto areal i Vaterlandsveien 1-11, gnr. 238 bnr. 491 med leiepris kr 3 100 pr kvm eks mva. og justert for endring i konsumprisindeksen fra mai 2023. Leieavtalen inngås for 30 år med opsjon på forlengelse i ytterligere 10 + 10 år på markedsmessige vilkår. Kostnader til husleie, og øvrige kostnader til drift og inventar, søkes innarbeidet i handlingsprogrammet 2024 – 2027.

1. Sammendrag og konklusjon

Slemmestad brygge AS (SB) og Asker kommune (AK) inngikk den 20. august 2021 en intensjonsavtale. Avtalens formål var å legge grunnlaget for en senere bindende

leieavtale for et kommunalt innbyggertorg (IBT) med bibliotek, kulturaktiviteter, geologisenter og kulturarena, inkludert Sekkefabrikken kulturhus.

Forut for intensjonsavtalen var det inngått en samarbeidsavtale mellom Røyken kommune og SB i 2018 om bl.a. innbyggertorg og leievilkår.

Forhandlingene om leieavtale har pågått siden høsten 2022, og har vært preget av betydelig avstand mellom partene. Uenigheten bunner i all hovedsak ut i forskjellig forståelse av hvordan leieprisen skal fastsettes. Partene har på nåværende tidspunkt ikke klart å enes om hvilken leiepris som skal legges til grunn for avtalen.

Partene er enige i øvrige leiebetingelser og leveransebeskrivelse (utforming av Slemmestad innbyggertorg).

SB og AK er enige om å ikke inngå leieavtale for Sekkefabrikken på nåværende tidspunkt. Videre forhandlinger om dette utsettes til høsten 2023/våren 2024.

Kommunedirektøren ber formannskapet å ta stilling til om vedlagt leieavtale skal godkjennes eller ikke. Leieavtalen er basert på et tilbud fra SB og innebærer en leiepris på 3 100,- NOK/m2 og justert for konsumprisindeks fra mai 2023.

Kommunedirektøren mener konsumprisindeksen først skal begynne å løpe fra leieforholdets begynnelse i 2027.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker er en langstrakt kommune med et stort areal. Som en konsekvens av dette er det viktig å sikre en aktiv tettstedsutvikling med ivaretakelse av tettstedenes særpreg.

Asker skal være en flersenterkommune med høy grad av innbyggermedvirkning hvor det skal utvikles, prøves ut og etableres nærdemokratiske ordninger. Samtidig vektlegges det at Asker skal ha gode og tilgjengelige tjenester nær der folk bor. For å bygge opp under de overordnede ambisjonene, skal det etableres til sammen åtte innbyggertorg i definerte lokalområder.

Historikk – Slemmestad innbyggertorg

Høsten 2010 ble det inngått samarbeidsavtale mellom SB, Røyken Eiendomsutvikling AS (REU) og Røyken kommune (RK) (Vedlegg 1). Formålet med avtalen var å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av Vaterlandsområdet i gamle Slemmestad. Avtalen inneholder bl.a. et punkt om overdragelse av arealer fra RK til SB.

Høsten 2017 ble ny områdeplan for Slemmestad vedtatt.

Ny samarbeidsavtale ble inngått den 18. juni 2018 mellom SB, Sekkefabrikken kulturhus AS, REU og RK (Vedlegg 2). Denne avtalen erstattet den tidligere inngåtte samarbeidsavtalen, og hadde blant annet som formål å skape et tydeligere skille mellom SB som utbygger, samt RK og REU.

I områdeplanen for Slemmestad (§ 40) er det vedtatt at det innenfor feltene BKB1_2 og BKB1_5 skal settes av minimum 5 000 m² BRA til kommunalt formål som innbyggertorg med kulturscene, bibliotek med mer. SB og RK har vært enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca. 5.000 m² til kulturformål innenfor de angitte feltene.

Detaljreguleringsplanen ble sluttbehandlet i kommunestyremøtet i Røyken den 08.10.2019.

Intensjonsavtale ble inngått mellom SB og AK august 2021 for å legge rammene for at det senere skulle inngås en bindende leieavtale, som bl.a. skulle bidra til at Asker kommune som fremtidig leietaker har tilstrekkelig medvirkning på utformingen av lokalene, slik at disse blir tilpasset kommunens behov (Vedlegg 3).

Rammetillatelse for kvartal A og B på Vaterland (som blant annet omfatter innbyggertorget og Sekkefabrikken) ble vedtatt 07.07.2022.

Prosess

Det ble i 2018 gjennomført en mulighetsstudie med bred medvirkning med lokale aktører, som blant annet skulle danne grunnlag for utvikling av et rom- og funksjonsprogram.

Det er også gjennomført flere medvirkningsprosesser i ny kommune, både digitalt og fysisk i perioden 2020 – 2023.

I planløsningen er det lagt opp til stor grad av sambruk. Dette er både arealeffektivt, bærekraftig og bygger opp under samarbeid, både internt i det kommunale tilbudet og med frivillige aktører. Dette medfører nye måter å samhandle på der ressurser deles. Valgt planløsning består i stor grad av åpne landskap/romløsninger og er tilgjengelige for innbyggerne også på kveldstid og i helger.

Leieavtale og økonomi (alle tall eks. mva.)

Det totale leiearealet i leieavtalen er i tråd med hva partene har blitt enige om i intensjonsavtalen og samsvarer også med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Arealberegninger er oppgitt etter NS3940:2012. Kommunens

leieareal (eksklusive areal + andel fellesareal) utgjør 4.999 m2 BTA, av dette utgjør eksklusivt areal 4.193 m2 BTA.

I forhandlingene har det vært betydelig avstand når det gjelder fastsettelsen av leiepris, herunder hvordan intensjonsavtalens punkt 2 kulepunkt 1 skal forstås:

- Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap blir enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.

SB ønsket i en tidlig fase ikke å etablere en takstkommisjon og fremholdt at partene sammen skulle enes om en leiepris. Som grunnlag for slike forhandlinger innhentet AK en ekstern verdivurdering fra Veridian Analyse AS (Vedlegg 4). Verdivurderingen var basert på to alternative prinsipper hhv 1) markedsleie og 2) leie basert på oppføringskostnader (inklusive byggekostnader).

Som en følge av at forhandlingene ikke førte frem, ble det vinteren 2023 utarbeidet et felles mandat for en takstkommisjon. Takstkommisjonen avla endelig rapport våren 2023 (Vedlegg 5). Takstkommisjonen skulle ikke ta stilling til hvordan intensjonsavtalen skulle forstås og skulle derfor fastsette leiesum både basert på markedspris og faktiske oppgitte budsjetterte prosjektkostnader.

Takstkommisjonens konklusjon ble som følger:

Markedsleie eks. tomt basert på sammenlignbare kontrakter: 2 650 NOK/m²

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt, uten fortjenesteprosent: 3 025 NOK/m²

Takstkommisjonen fikk ikke innsyn i grunnlaget for de totale kostnader og baserte seg på informasjon som SB fremla og som viste totale oppføringskostnader på kr 300,6 millioner, hvorav byggekostnader utgjorde kr 253,9 millioner.

Takstkommisjonen la til grunn at siden SB også skal oppføre et betydelig antall leiligheter, ville det være naturlig at fortjenesteprosenten for kulturlokalene ble satt til null. SB var sterkt uenig i denne tilnærmingen. For å bidra til videre fremdrift aksepterte AK at takstkommisjonen som et alternativ også beregnet leiesum basert på at utleier skulle ha en fortjeneste, også av utleien for kulturlokalene.

For dette (subsidiære alternativet) konkluderte takstkommisjonen (inkl. en markedsmessig fortjenesteprosent) med en leie på 3 384 NOK/m2.

Partenes ståsted

Kommunens tolkning av avtaleverket når det gjelder «prinsipp for beregning av leiepris» er at Slemmestad brygge og Røyken kommune i 2018 ble enige om at markedsprisen i området skulle legges til grunn for beregning av husleien, samt at tomteverdien skulle holdes utenfor. Disse prinsippene ble videreført i intensjonsavtalen.

SB er uenig i dette, og mener at partene har avtalt at husleien skal være basert på oppføringskostnadene (funksjon av byggekost).

Under forhandlingene sommeren 2023 ble partene enige om en husleie på 3 100 NOK/m², men med forbehold om at Asker kommune ikke må betale for prisstigningen to ganger, at kommunen blir gitt fullt innsyn i grunnlaget for beregningene av totale kostnader oppgitt til kr 312.5 millioner i presentasjon av 29. juni 2023, og at leieprisen godkjennes av formannskapet. Dersom innsynet viste at kostnadene kunne nedjusteres, ville kommunen ha rett til en tilsvarende lavere leiepris.

Kommunen engasjerte Veridian Analyse AS til å bistå med innsynsarbeidet. Innsynsgjennomgangen ble avholdt som avtalt i Avantors lokaler i Nydalen 03.08.23.

I etterkant utarbeidet Veridan et notat med vurdering av innsynet og oppgitte oppføringskostnader (Vedlegg 7). Veridian´s konklusjon var i korte trekk:

> På grunn av manglende innsyn i hele prosjektet er det således umulig å kunne vurdere byggekostnadene for IBT relativt opp mot øvrige elementer i prosjektet. Et totalt innsyn i prosjektet kunne ha gitt en indikasjon på grunnlaget for kostnadsnivået for IBT.
>
> Videre er vi, basert på mottatt informasjon, av den oppfatning at det er inkludert enkelte kostnader for henholdsvis parkeringskjeller og innredningsarbeider av øvrige næringsarealer som ikke burde vært medtatt i beregningen av leienivået for Innbyggertorget. Dette er imidlertid relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregningen av leienivå. Videre er det i leieprisberegningen medtatt inflasjon/prisstigning to ganger, noe som vurderes å gi vesentlig utslag på leieprisen. Det anbefales derfor at det foretas en justering av leieprisen iht. disse punktene, men det vil være nødvendig med ytterligere informasjon for å kunne beregne nøyaktig hvor stort utslag dette vil gi.

Leieprisvurdering basert på Veridian Analyse sin anbefaling:

Dersom oppføringskostnadene oppgitt fra SB i presentasjon 29.06.2023 legges til grunn, men at det hensyntas at prisstigning kun skal beregnes «en gang», vil Veridian´s forslag til løsning være a) eller b):

a) Leiesummen settes til 3 100,- NOK/m2 når leieforholdet tiltres etter ferdigstillelse av lokalene i 2027. Leien reguleres deretter lik 100 % av endring

av konsumprisindeksen, basert på siste tilgjengelig indeks før leieforholdet faktisk tiltres i 2027.

b) Leiesummen settes til 2 870,- NOK/m2 ved kontraktsinngåelse i 2023. Leien reguleres deretter lik 100 % av endring av konsumprisindeksen, basert på siste tilgjengelig indeks før kontrakten signeres.

For øvrig gjelder de samme øvrige betingelser som i vedlagt leieavtale (Vedlegg 6).

Årlige kostnader ved en leiepris vurdert av Veridian´s anbefaling b) Leiepris 2 870 NOK/m2 (i 2023-kroner).

	Husleie	Felleskostnader	Drift og vedlikehold inkl. energi	Renhold	Totalt
Antatte årlige husleiekostnader	14.347.130	1.800.000	500.000	2.000.000	18,7 mill.

Kommunedirektøren har forsøkt å forhandle med SB om at leien fastsettes slik at prisstigning kun hensyntas en gang, uten å lykkes.

SB mener at Veridian Analyse gir en gal forståelse av mekanismene for prisregulering, se (Vedlegg 8). SB har uansett gjort gjeldende at leiesummen på 3 100 NOK/m2 er blitt til gjennom frie forhandlinger og at den derfor ikke er basert på et budsjett for totale kostnader på kr 312,5 millioner.

Partene er på denne bakgrunn omforent om at forhandlingene om leiepris ikke kommer videre.

Kommunedirektøren ber derfor formannskapet ta stilling til følgende alternativer:

Alternativ 1

Formannskapet godkjenner ikke tilbudet fra SB, og dersom kommunedirektøren ikke oppnår enighet om leiesum med Slemmestad Brygge AS basert på tidligere inngått avtaler, gis kommunedirektøren fullmakt til at uenighet om leiesum bringes inn for domstolene til endelig avgjørelse.

En rettslig prosess vil kun gjelde leieprisen, da partene er enige om alle øvrige betingelser.

Konsekvenser ved å vedta dette alternativet:

- Husleien kan bli lavere enn ved alternativ 2 (Markedspris vurdert av takstkommisjonen 2 650 NOK/m² opp til tilbudt leiepris 3 100 NOK/m² utgjør

en årlig merkostnad på kr 2.2 millioner og over hele leieperioden 30 år kr 67 millioner).
- Mulighet til å se på arealbehovet på nytt, en reduksjon av arealene kan gi betydelig lavere husleiekostnader. Kommunen kan foreta en ny vurdering av oppgave- og funksjonsfordeling av de planlagte kulturskolene i Asker sentrum og i Slemmestad, som sikrer bedre arealeffektivitet.
- Fare for utsettelse/forsinkelse av bygging av «kystbyen» Slemmestad
- Risiko for forsinkelse av ferdigstillelse av nytt innbyggertorg i Slemmestad
- Utfallet ved en dom i saken er alltid usikkert, se juridisk vurdering/notat (Vedlegg 9)

Alternativ. 2

Formannskapet aksepterer det siste tilbudet fra SB, som gir en husleie på 3 100 NOK/m² med tillegg av årlig KPI regulering, med basis i mai 2023 indeksen. Første regulering ved overtakelsestidspunktet og øvrige leievilkår (Vedlegg 6).

Dette gir følgende årlige kostnader for kommunen (i 2023-kroner)

	Husleie	Felleskostnader	Drift og vedlikehold inkl. energi	Renhold	Totalt
Antatte årlige husleiekostnader	15.496.900	1.800.000	500.000	2.000.000	**20 mill.**

Det totale budsjettbehovet utgjør dermed årlig ca. 20 mill.kr eks. mva. årlig (i 2023-kroner).

Innbyggertorgets egne lønns- og driftskostnader er ikke medtatt eller omtalt i denne saken.

Sammenliknbare leieavtaler:

For Heggedal innbyggertorg er leien pr dags dato 2 715 NOK/m2. For Heggedal inkluderer leieprisen også tomtegrunn, men i Slemmestad følger det av tidligere avtaler at denne skal holdes utenfor. Utover dette vurderes standard for de to innbyggertorgene å være sammenliknbare.

Innbyggertorgets behov for midler til inventar er ikke avklart. Dette vil bli avklart i løpet av våren 2024.

Prosjektet

Innbyggertorget skal ha sine lokaler i den nye bebyggelsen på Vaterland i B-kvartalet som ligger ut mot havneparken.

En arbeidsgruppe bestående av virksomhets- og avdelingsledere for de aktivitetene som planlegges inn i bygget har sammen med kommunens prosjektleder og utleiers arkitekter jobbet frem endelig planløsning.

Første fase er utgraving av kjelleren på Vaterland. Dette arbeidet startet i mars 2023 og forventes ferdigstilt i november 2023. Kjelleren er fundamentet for kvartalene A, B og C.

SB oppgir at oppstart og ferdigstillelse av fase 2 avhenger av når leieavtalen for innbyggertorget blir inngått. Milepæler ved godkjenning/signering av leieavtale i august 2023, da planlegger SB for oppstart av fase 2 første halvår 2024. Kjelleren for kvartalene A, B og C bygges først, deretter fortsetter arbeidene med kvartal B som inneholder innbyggertorget, noe næringsareal og rundt 50 boliger. Hvis boligmarkedet tilsier oppstart av kvartal A, så vil dette arbeidet pågå parallelt med bygging av kvartal B.

Hele kjelleren og minst kvartal B planlegges ferdigstilt i løpet av annet halvår 2027.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Mål 17 «Samarbeid for å nå målene» er vektlagt og betraktes som en forutsetning for å nå de andre målene. Slemmestad innbyggertorg skal bidra til at ulike aktører kan møtes for å jobbe sammen for å skape verdi og nye løsninger i lokalsamfunnet, løsninger som også kan ha potensiale til å bidra globalt. Det nye områdeforumet vil også ha tilknytning til innbyggertorg som møtepunkt, kontakt inn mot kommunen og arena for innbyggermøter.

Mål 9 «Innovasjon og infrastruktur», mål 11 «Bærekraftige byer og samfunn» og mål 13 «Stoppe klimaendringene» er alle relevante for oppføring av bebyggelsen på Vaterland, og kommunen ønsker som leietaker å påvirke utbygger til å gjøre valg som bygger opp under disse målene.

4. Tidligere behandling

Formannskapet 22.06.2021 – Slemmestad innbyggertorg – permanent løsning (Intensjonsavtalen) Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Tofte, Heggedal og Slemmestad lokalsamfunnsutvalg, 20.11.2020 og utvalg for medborgerskap 03.12.2020 – Orientering om status og framdrift for innbyggertorg.

Utvalgssak 53/19, 13.09.2019 – Nye Asker fellesnemda: Etablering av innbyggertorg i Tofte, Sætre, Slemmestad og Heggedal. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Utvalgssak 66/18, 14.12.2018 – Nye Asker fellesnemda: Innbyggertorgene i Asker kommune. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

5. Kommunedirektørens vurdering

Arbeidet med å planlegge det permanente innbyggertorget i Slemmestad er nå helt i sluttfasen, og det er kun noen mindre tekniske avklaringer som gjenstår.

Grunnarbeidene er igangsatt, og utleier har en målsetting om planlagt byggestart av byggeriet første halvår 2024 med ferdigstillelse av innbyggertorget i andre halvår 2027, som forutsetter enighet rundt leieavtalen høsten 2023 (signert)

Når det gjelder risikoen for forsinkelser er de til stede, men etter kommunedirektørens mening er SB uansett pliktig til å bygge Slemmestad innbyggertorg. Uenigheten gjelder kun leieprisen, noe som iht. avtalen ved uenighet vil avgjøres av domstolene. Slik at utbygging kan starte uavhengig av en evt. rettslig prosess.

Avslutningsvis konstaterer kommunedirektøren at vi ikke kommer videre i forhandlingene med SB (utleier) når det gjelder fastsettelse av leieprisen.

Med bakgrunn i at kommunen har strukket seg langt mht. grunnlaget for beregning av husleien, mener kommunedirektøren at det er vanskelig å forsvare en inngåelse av avtalen basert på SBs tilbud. Partene er forholdsvis nærme hverandre i krav og tilbud, men å akseptere dobbel prisstigning, mener kommunedirektøren ikke kan aksepteres.

Kommunedirektøren ber formannskapet om å ta stilling til om vedlagt leieavtale (tilbud fra SB) skal vedtas eller om fastsettelse av leieprisen bør avgjøres av domstolene basert på tidligere inngåtte avtaler.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Samarbeidsavtale fra 2010 mellom Røyken Eiendomsutvikling AS og Røyken kommune
2. Samarbeidsavtale fra 2018 mellom mellom Slemmestad Brygge AS, Sekkefabrikken kulturhus AS, Røyken Eiendomsutvikling AS og Røyken kommune
3. Intensjonsavtale fra 2021 mellom Slemmestad Brygge AS og Asker kommune
4. Verdivurdering fra Veridian Analyse AS
5. Verdivurdering fra takstkommisjonen
6. Fremforhandlet leieavtale mellom Slemmestad Brygge AS og Asker kommune
7. Notat – byggekostnader - Veridian analyse AS
8. Notat – oppfølging fra Avantor/Slemmestad brygge, Cushman & Wakefield Realkapital
9. Juridisk vurdering/notat fra kommuneadvokaten.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14956

Saksbehandler
Terje Samuelsen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	149/23

Leieavtale for Slemmestad innbyggertorg - Oppfølging av intensjonsavtale mellom Slemmestad brygge AS og Asker kommune og samarbeidsavtale fra 2018

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 149/23

Behandling

Varaordfører Monica V. Bratlie (H) hadde allerede bedt om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Bratlies søknad var enstemmig innvilget, under behandlingen av sak 150/23. Waldemar R. Garntangen (H) hadde tatt sete.

Ivar Granum (A) tok opp spørsmålet om egen habilitet i saken, og redegjorde for at daglig leder Tom Bratlie i Slemmestad Brygge AS også er styreleder i et aksjeselskap der Granum er deleier. Granum ble enstemmig ansett som ikke inhabil, og tok igjen sete.

Ordfører tok opp spørsmålet om habilitet for seg selv, Håvard Vestgren (H), Kari Sofie Bjørnsen (H) og Cecilie Lindgren (H), og redegjorde for relasjonen mellom dem og varaordfører Bratlies ektefelle; daglig leder i Slemmestad Brygge AS. Ole J. Johansen (FrP) ble enstemmig valgt til å være ordstyrer i deres fravær. Conradi, Vestgren, Bjørnsen og Lindgren ble alle ansett som ikke inhabile, og tok igjen sete.

Adv. Per Ivar Finne, kommuneadvokaten, presenterte saken.

Kari Sofie Bjørnsen (H) fremmet følgende alternative forslag, på vegne av H,V,KrF, Sp:

Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at partene gjenopptar forhandlingene og blir enige om

en leiepris med prisregulering med Slemmestad Brygge AS. Saken fremlegges for formannskapet 10. oktober.

Bjørnsens forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Formannskapet godkjenner ikke vedlagt leieavtale. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at partene gjenopptar forhandlingene og blir enige om en leiepris med prisregulering med Slemmestad Brygge AS. Saken fremlegges for formannskapet 10. oktober.

VEDLEGG 4

SAMARBEIDSAVTALE

mellom

Slemmestad Brygge AS
(Selskapet)

Røyken Eiendomsutvikling AS
(REU)

og

Røyken Kommune

I fellesskap omtalt som Partene

0. Bakgrunn

Som et ledd i Røyken Kommunes ønske om å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av de muligheter Selskapets eiendomsmasse i Slemmestad har, herunder en langsiktig utvikling av bygningen Sekkefabrikken Kulturhus AS benytter, ønsker Røyken Kommune å bidra til å styrke og utvikle Slemmestad Brygge AS ("Selskapet") videre med basis i etablert visjon. Det skal derfor gjennomføres rettet emisjon i Selskapet der REU har tegnet seg for 25,06 % av aksjene i Selskapet.

Selskapets visjon er *å gjøre Slemmestad til et bedre sted å være og skape en liten levende kystby*, hvor kultur er et bærende element i transformasjonen fra det gamle til nye Slemmestad.

Sekkefabrikken Kulturhus AS er et selskap eid av Selskapet, Røyken Kommune og ca 100 mindre B-aksjonærer.

Mellom Aksjonærene i Selskapet og REU er det etablert en Emisjonsavtale, ref vedlegg 1, og en Aksjonæravtale, ref vedlegg 2. Bestemmelsene slik de fremkommer i nærværende avtale, er å anse som vilkår knyttet til Emisjonsavtalen og Aksjonæravtalen.

Nærværende avtale angir den enighet som er oppnådd mellom Partene knyttet til samarbeid, drift og utvikling av Selskapet.

1. Emisjonsbeløpet/kontantvederlaget

Emisjonsbeløpet på kr. 9 millioner er tilført Selskapet som kontantvederlag. Det er enighet mellom partene at inntil 4,5 mill av emisjonsbeløpet skal benyttes til å oppgradere lokalene som Sekkefabrikken Kulturhus AS benytter, inntil kr. 1 million skal avsettes for driftskapital i Sekkefabrikken Kulturhus AS.

Beløpene knyttet til Sekkefabrikken Kulturhus AS skal betraktes som lån som skal tilbakebetales til Selskapet. For oppgraderingen av lokalene skal tilbakebetalingen skje transparent med eventuell offentlig eller privat støtte til Sekkefabrikken Kulturhus AS.

Etter oppgradering skal det etableres en 10 års leieavtale mellom Sekkefabrikken Kulturhus AS og Selskapet der Sekkefabrikken Kulturhus AS leier lokalene med en samlet årlig husleie på kr. 700.000,-. Leiebeløpet skal KPI justeres årlig. Frem til oppgraderingen har funnet sted løper nåværende leievilkår.

Sekkefabrikken Kulturhus AS skal ha rett til å kreve leieperioden forlenget med 2 nye perioder av 5 år.

Dersom Sekkefabrikken Kulturhus AS går konkurs eller avvikles, skal Røyken Kommune ha rett til å tre inn i leieforholdet.

2. Drift av Sekkefabrikken Kulturhus AS

For å bidra til å sikre driften i Sekkefabrikken Kulturhus AS skal Røyken kommune og Sekkefabrikken Kulturhus AS inngå en leieavtale. Hovedrammene for denne avtalen er at Røyken Kommune i perioden 2010 – 2013 leie lokaler av Sekkefabrikken Kulturhus AS for inntil 200 dager pr år, tilsvarende et leiebeløp på kr. 800.000 pr år. Leiebeløpet starter når oppgraderingen av lokalene er fullført og inkluderer alle faste og variable driftskostnader, dog ikke renhold. For andre arrangementer er det opp til Sekkefabrikken Kulturhus AS å prise tjenestene der bl.a. frivillige lag og foreningers betalingsevne skal hensyntas.

Øvrige inntekter for å sikre en forsvarlig drift i Sekkefabrikken Kulturhus AS forutsettes skje via andre kanaler som annen offentlig støtte, private sponsorer og ulike kulturarrangementer. Sekkefabrikken Kulturhus AS skal utvikles i en balanse mellom profesjonell forretningsmessig drift og kulturelt innhold.

Dagens ordning med A og B aksjer i Sekkefabrikken Kulturhus AS skal vurderes for å oppnå en optimal styring av virksomheten samtidig som lokalt engasjement skal ivaretas og styrkes.

Styret i Sekkefabrikken Kulturhus AS skal utpekes av styret i Selskapet og Røyken Kommune hvor Røyken Kommune skal ha rett til 2 av 5 styreplasser.

3. Regulerings- og utbyggingsmessige forhold

Selskapet skal arbeide aktivt med å utarbeide en ny privat reguleringsplan for området. Den overordnede målsetningen er at reguleringsplanen skal legge til rette for en langsiktig, bærekraftig og lønnsom utbygging av området som skal gi Selskapet en avkastning minst tilsvarende andre sammenlignbare eiendomsutviklingsprosjekter. I dette arbeidet skal Røyken

Kommune bidra aktivt med den målsetning at Selskapets eiendommer skal oppnå en høy nok utnyttelsesgrad for å sikre en slik avkastning.

Målsetningen er at ny reguleringsplan skal være godkjent uten urealistiske rekkefølge-bestemmelser senest innen utgangen av 2013. Dersom dette ikke er oppnådd og dette skyldes forhold Selskapet ikke har kontroll over, skal Selskapet ha opsjon på å kjøpe tilbake REU aksjer i selskapet i henhold til betingelser i Bilag 2, Aksjonæravtalen.

Partene skal, etter godkjent reguleringsplan og forutsatt vedtatt riving av eksisterende bygningsmasse, samarbeide om å utvikle ett bygg for kommunal virksomhet (eksempelvis kulturhus) innenfor Selskapets "sentrumstomt" beliggende ned mot Oslofjorden. I et slikt tilfelle skal det ikke beregnes noen kost for tomten.

Dersom et slikt utviklingssamarbeid ikke fører frem skal REU eller Røyken Kommune ha rett til å føre opp eget bygg innenfor Selskapets arealer. Størrelsen på tomta til dette bygget skal være inntil 4.000 m2 og REU eller Røyken Kommune skal få utskilt og tilført disse arealer vederlagsfritt fra Selskapet.

Denne tomen skal, eventuelt med de begrensninger som offentlige myndigheter setter, ligge ned mot Oslofjorden. Dog kan ikke REU eller Røyken Kommune kreve at tomtens strandlinje utgjør mer enn 40% av den samlede bebyggbare strandlinje Selskapet vil ha etter overtakelse av de kommunale arealene, jfr pkt 4 under.

Ved en slik utskillelse skal verdien av tomten som REU eller Røyken Kommune overtar vurderes opp mot verdien av de arealene Røyken Kommune har tilført Selskapet, jfr pkt. 4 under. Verdsettelsen skal ta utgangspunkt i verdien av arealene etter ferdig regulering. Differansen skal avregnes mot det utbyggingsbidrag Selskapet skal betale til infrastruktur ved en eventuell utbygging av området og da fortrinnsvis tilknyttet Bøbekken. Partene er enig i at denne differansen skal fastsettes av en uavhengig 3. part dersom aktuelt.

Andre reguleringsmessige forhold og krav fra offentlige myndigheter, herunder krav fra Røyken Kommune og endelig politisk godkjenning, er Selskapets risiko med utgangspunkt i likebehandling av utbyggere i Slemmestad.

4. Overdragelse av arealer fra Røyken Kommune til Selskapet

Røyken Kommune eier gnr 38, bnr 162 på Slemmestad. Deler av denne eiendommen grenser inn til Selskapets eiendommer og benyttes hovedsakelig til offentlige veier og parkering. Arealet på disse delene er anslått til ca. 6.000m2, men dette kan endres basert på endelig reguleringsplan for området.

Det er enighet om at ovennevnte arealer etter ny godkjent reguleringsplan for hele området, skilles ut og overføres til Selskapet som motytelse for Selskapets tilrettelegging av arealer knyttet til utvikling av bygg for kommunal virksomhet innenfor Selskapets eiendomsmasse, slik angitt i pkt 3. Overskjøtingen skal ikke medføre noen endringer av økonomisk eller driftsmessig ansvar for all offentlig infrastruktur, som vei, vann, avløp og lignende, som er knyttet til arealet som overskjøtes. Det er en målsetning at de overskjøtede arealer skal få samme utnyttelsesgrad som angitt i pkt. 3, første avsnitt.

Dersom arealet som skal overskjøtes, etter en hensiktmessig vurdering under reguleringsplanarbeidet, blir vesentlig større enn angitt, skal verdien på overskytende areal forhandles særskilt mellom Selskapet og Røyken Kommune.

Frem til utbyggingen gjennomføres skal bruken av disse arealene ikke endres, verken funksjonelt eller økonomisk, i forhold til status ved inngåelse av denne samarbeidsavtale.

5. Forutsetninger

Nærværende avtales gyldighet er betinget av at emisjonen i Selskapet, slik den er nevnt i avtalens pkt 0, gjennomføres i samsvar med betingelsene i emisjonsavtalen inntatt som bilag 1. Dersom emisjonen ikke gjennomføres, uansett årsak, kan ingen av partene kreve betingelsene slik de fremkommer i nærværende avtale oppfylt.

Videre er avtalens gyldighet betinget av styregodkjennelse i REU, samt administrativ og politisk godkjennelse i Røyken Kommune.

6. Mislighold

Dersom en part unnlater å oppfylle noen forpliktelser i henhold til denne avtale, kan de øvrige parter gjøre gjeldende alminnelige misligholdsbeføyelser.

7. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas skriftlig.

8. Verneting

Partene vedtar Drammen tingrett som verneting.

9. Bilag

Bilag 1: Emisjonsavtale
Bilag 2: Aksjonæravtale
Bilag 3: Kart

10. Underskrift

Denne kontrakt er i dag underskrevet i tre - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver

Slemmestad 10. september 2010

Slemmestad Brygge AS

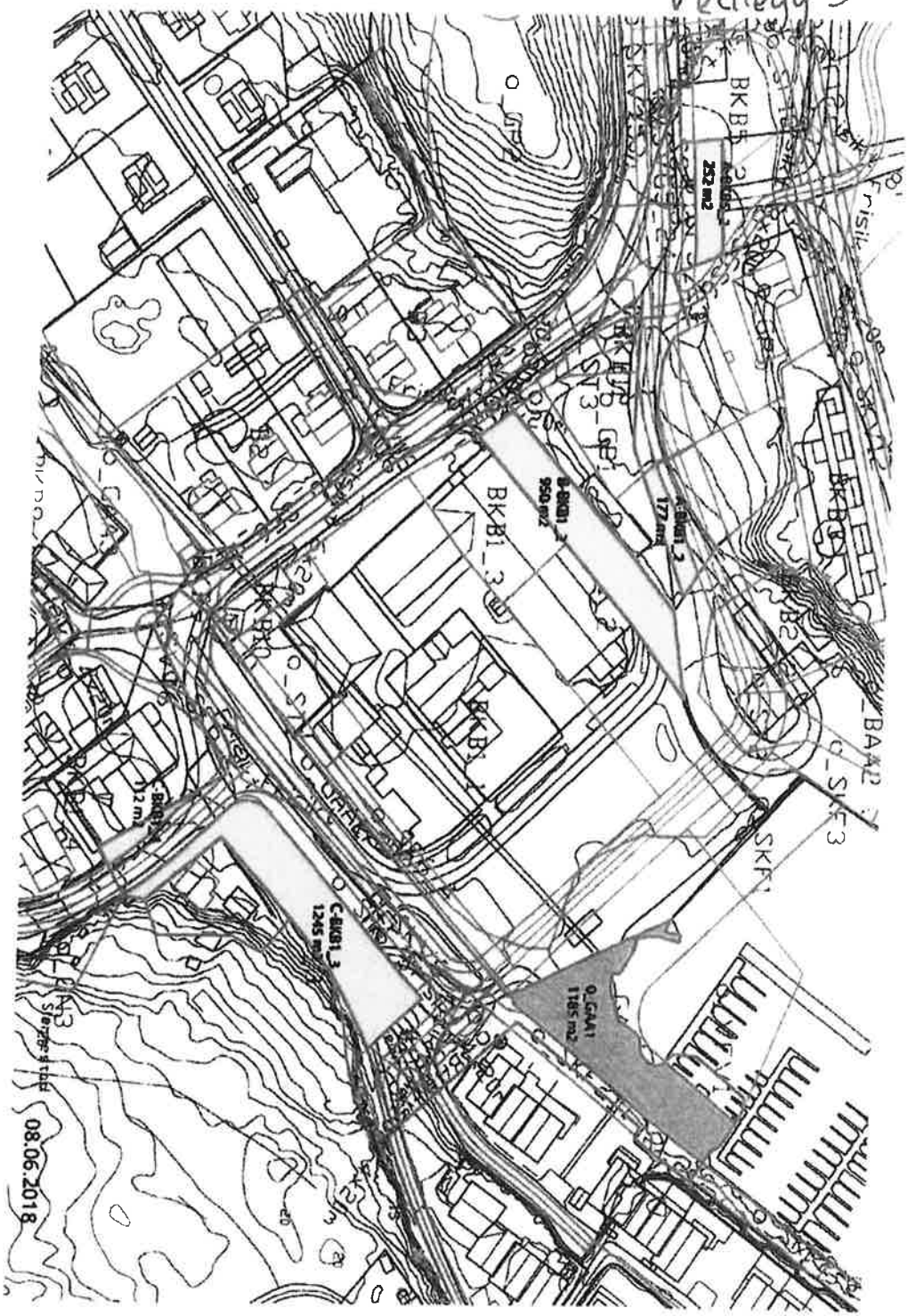
Røyken Eiendomsutvikling AS

Røyken Kommune

Avtalen tiltres av Sekkefabrikken Kulturhus AS for relevante deler:

For Sekkefabrikken Kulturhus AS

Vedlegg 3


BKB1_3
BKB1_2
BKB1_1
BKB5
BKB3
BKB2
BKB10
SKF1
SKF3
BAA2
C-BKB1_3
1245 m2
Q_GAA1
1185 m2
08.06.2018

Vedlegg 1

SAMARBEIDSAVTALE

mellom

Slemmestad Brygge AS

(SB)

Røyken Eiendomsutvikling AS

(REU)

Sekkefabrikken Kulturhus AS

(SF)

og

Røyken kommune

(RK)

I felleskap omtalt som partene

0. Bakgrunn og formål med avtalen

SB, REU og RK inngikk 10. september 2010 en samarbeidsavtale med formål om å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av Vaterlandsområdet i gamle Slemmestad. SF tiltrådte avtalen for de relevante deler. Samarbeidsavtalen fra 2010 er lagt ved denne avtalen som bilag 1.

Høsten 2017 ble det vedtatt ny områdeplan for Slemmestad. SB har nå igangsatt arbeid med detaljregulering av Vaterland.

Denne samarbeidsavtalen erstatter tidligere inngått samarbeidsavtale (10. september 2010) og har blant annet som formål å skape et tydeligere skille mellom SB som privat utbygger, og RK og REU.

1. Salg av REU sine aksjer i SB

REU er i dialog med aksjonærene i SB om å selge sine aksjer (som p.t. utgjør 25,06 %) i SB. Betingelsene for gjennomføring av salget vil følge av egen avtale mellom aksjonærene/selskapene.

2. Kjøp av A-aksjene i SF

RK kjøper A-aksjene (1000 aksjer) i SF til pålydende, dvs kr. 100 000,- for aksjene. Dersom SB eller annen fremtidig eier beslutter å rive bygget Sekkefabrikken, og dette skjer innen 20 år fra tildelingen av kulturhusmidler på kr. 3 millioner, så må den delen av kulturhusmidlene som eventuelt kreves tilbakebetalt, tilbakeføres. Dette skal i så fall fullt ut betales av SB eller annen fremtidig eier av bygget. Dette gjelder ikke dersom det er kommunen som krever å rive bygget. Dersom partene avtaler at bygget rives deler partene kostnaden. Forpliktelsen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen.

SB og RK har intensjon om å inngå den endelige kjøpsavtalen om kjøp av aksjene innen utgangen av 2018, herunder endelige vilkår for aksjekjøpet. Avtalen skal inngås innenfor rammene av denne avtalen og for øvrig på vanlige vilkår for aksjekjøp.

3. Drift av SF

RK´s kjøp av A-aksjene i SF, medfører ingen endring i vilkårene i inngått leieavtale mellom SF og SB.

SF skal til enhver tid driftes etter gjeldende vedtekter.

4. Regulerings- og utbyggingsmessige forhold

I områdeplanen for Slemmestad (§ 40) er det vedtatt at det innenfor feltene BKB1_2 og BKB1_5 skal settes av minimum 5 000 m² BRA til kommunalt formål som kulturscene, kulturskole, bibliotek, innbyggertorg med mer.

SB og RK er enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca 5000 m2 til kulturformål innenfor de angitte feltene. Lokalene skal primært ligge i 1 etasjer og 2. etasjer der det er formålstjenlig. Lokalene skal ha en driftsmessig rasjonell sammenheng. Partene skal samarbeide om plassering av lokalene i tråd med den pågående mulighetsstudien og senere prosjektering. De aktuelle arealene er vist i kart, vedlagt avtalen som bilag 2.

Dersom SB eller annen fremtidig eier i løpet av 7 år fra inngåelsen av denne avtale ikke har oppført kulturarealer i samsvar med områdeplanen og senere vedtatt reguleringsplan for Vaterland, så har RK rett til å kjøpe arealene til markedsmessige vilkår og selv oppføre et kulturbygg. Verdien av eiendommen skal i et slikt tilfelle fastsettes av uavhengig tredjepart. Verdsettelsen skal gjøres når eiendommen overføres.

RK´s rett til å kjøpe arealer etter dette punkt gjelder ikke dersom manglende oppføring av kulturbygg innen fristen på 7 år fra inngåelsen av denne avtalen, skyldes omstendigheter utenfor SB eller fremtidig eiers kontroll.

RK´s betingede rett til å kjøpe arealene skal tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

5. Overdragelse av arealer fra RK til SB

SB og RK er enige om at SB skal overta deler av gnr/bnr 38/162 som ligger innenfor Vaterlandsområdet i Slemmestad. De aktuelle arealene er vist i kart, vedlagt avtalen som bilag 2.

Etter inngått avtale om overdragelse er SB ansvarlig for å søke om fradeling av de aktuelle arealene, og etterfølgende oppmålingsforretning. Kostnadene ved dette dekkes av SB. Samtidig som SB overtar arealene, overtar de også ansvar for drift og vedlikehold, bortsett fra for veier og teknisk infrastruktur.

Partene er enige om at offentlige arealer i henhold til reguleringsplan og utbyggingsavtale tilbakeføres til kommunen når de er opparbeidet. Overdragelsen er vederlagsfri.

6. RK´s rett til leie av lokaler i fremtidig kulturbygg

Ved ferdigstillelse av arealer til kulturformål innenfor felt BKB1 i områdeplanen for Slemmestad, er SB og RK enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år).

Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien.

Leieavtalen skal minimum strekke seg over en slik periode at det sikres offentlig investeringstilskudd etter gjeldende regelverk på det aktuelle tidspunktet, samt at ikke allerede utbetalt offentlig investeringstilskudd må tilbakebetales/bortfaller.

7. Forutsetninger

En forutsetning for at avtalens punkt 4, 5 og 6 skal være gjeldende, er at transaksjonene er i tråd med EØS regelverket.

8. Mislighold

Dersom en part unnlater å oppfylle noen forpliktelser i henhold til denne avtale, kan de øvrige parter gjøre gjeldende alminnelige mislighetsbeføyelser.

9. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne samarbeidsavtale skal foretas skriftlig.

10. Verneting

Partene vedtar Asker og Bærum tingrett som verneting.

11. Transport av avtalen

Partene er enige om at avtalen kan transporteres til Nye Asker kommune 01.01.2020.

12. Bilag

- Samarbeidsavtale 10. september 2010
- Kart datert 08.06.2018
- Notat fra Brækhus Advokatfirma DA datert 07.06.2018

13. Ikrafttredelse

Denne avtalen er først bindende for RK når kommunestyret har godkjent den og ordfører har signert.

Denne avtalen er først bindende for SB, SF og REU når styret/eierne har godkjent den og styrets leder/eierne har signert.

14. Underskrift

Denne samarbeidsavtalen er i dag underskrevet i 4 – fire – eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

Slemmestad 18/6-2018

Sted/Dato:

_____ / ERLING NILSEN / GYSTEIN HAKKEM

Slemmestad Brygge AS (signatur/navn gjentas med blokkbokstaver)

_____ / _____

OLA MÆHLUM / RUNE KJØLSTAD

Røyken Eiendomsutvikling AS (signatur/navn gjentas med blokkbokstaver)

_____ / EVA NORÉN ERIKSEN

Røyken kommune (signatur/navn gjentas med blokkbokstaver)

Avtalen tiltres av Sekkefabrikken Kulturhus AS for relevante deler:

_____ / Gystein Hakkem HÅVARD VESTGREN

Sekkefabrikken Kulturhus AS (signatur/navn gjentas med blokkbokstaver)

Intensjonsavtale

om

leie av arealer i nytt innbyggertorg i Slemmestad sentrum

mellom

Asker kommune

og

Slemmestad Brygge AS

1. Bakgrunn og formål

Vaterland i Slemmestad skal transformeres til boliger, næring og kultur basert på vedtatt områdeplan, detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale. Asker kommune forestår opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, mens Slemmestad Brygge AS er utvikler for boliger og næring.

Det er tidligere inngått samarbeidsavtale i 2010 og 2018 samt leieavtale for midlertidige lokaler til innbyggertorg, bibliotek og kulturskole. Videre er det inngått egen leieavtale for Sekkefabrikken Kulturhus. Denne intensjonsavtalen har til hensikt å legge forholdene til rette for at det senere inngås en bindende leieavtale for et kommunalt innbyggertorg med bibliotek, kulturaktiviteter, geologisenter og kulturarena (Sekkefabrikken Kulturhus).

Det er en målsetning at bindende leieavtale skal være inngått innen 31/12-2021. Byggestart er planlagt Q3-2022 og overtakelse er målsatt i Q2-2024.

Alle eksisterende leieavtaler med Asker kommune skal avvikles når ny leieavtale trer i kraft. Dette skal, om ikke partene avtaler noe annet, skje uten overlapp.

2. Prinsipper og forutsetninger som skal ligge til grunn for videre forhandlinger

- Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap blir enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.
- Det er en målsetning at leie av arealer skal skje gjennom en leieavtale for alle arealene hvor standard leiebetingelser skal legges til grunn, f.eks. standard leiekontrakt fra Norsk Eiendom.

- Asker kommune skal være involvert i utforming av de aktuelle lokalene med beslutningstakere og faglige ressurser, jfr punkt 3.
- Lokalene skal være i 1. og 2. etasje i bygg BKB1-1B og i Sekkefabrikken Kulturhus.
- Lokalene skal utformes funksjonelt, med høy arealeffektivitet og skal legge til rette for sambruk og fremtidige tilpasninger for Asker kommune.
- Lokalene skal til sammen utgjøre ca. 5.000 m2 BRA inkludert Sekkefabrikken.
- Asker kommune skal gis mulighet til å markedsføre aktivitet i lokalene på en hensiktsmessig måte på fasader, vinduer mm. Dette skal skje innenfor reguleringsplanen bestemmelser, estetisk veileder etc
- Varighet på leieavtalen skal være 20-30 år, med opsjon for forlengelse.
- Anskaffelse av teknisk utstyr, inventar og liknende, med kortere levetid enn varighet i leieavtalene, kan Asker kommune velge å gjøre selv eller at partene inngår en egen avtale om dette
- Partene skal gjennom sitt samarbeide utvikle en tydelig profil for lokalene som understøtter FN's bærekraftmål.
- Asker kommune skal fra åpning av lokalene søke å ha et høyt aktivitetsnivå og fasadene skal fremstå som aktive, også ut over normal arbeidstid.
- Asker kommune skal ha rett til fremleie og/eller sambruk av lokalene med andre aktører.

3. Organisering og samarbeid om videre utforming av lokalene

For å legge til rette for at lokalene blir tilpasset behovene til Asker kommune som fremtidig leietaker, og utleiers behov for tilpasning til bygget ellers, har partene etablert et felles prosjekt. Prosjektets målsetning er at partene innen 1/9-2021:

- har definert et romprogram med detaljerte plantegninger og 3D modell.
- har avklart de viktigste tekniske forutsetningene innen kulturhusteknikk, akustikk, bærekonstruksjoner, brann og andre tekniske fag
- gjennom en beslutningsplan, dokumentere hvilken fleksibilitet som finnes for endringer frem til ferdigstilling og overtakelse
- har avklare de viktigste forutsetningene ift ansvar for inventar og teknisk utstyr
- har avklart oppgraderingsbehovet i Sekkefabrikken Kulturhus
- har avklart bærekraftambisjonene, herunder ambisjoner på miljøområdet
- Utbygger (Slemmestad brygge as) dekker alle kostnader i fm. prosjektering og bekoster eksterne konsulenter for gjennomføring av de forhold som er omtalt i ovennevnte kulepunkter.
- Asker kommune kan ikke bli erstatningsansvarlig ved en fristoversittelse.

Denne avtale er signert i 2 eksemplarer med ett eksemplar til hver part

Asker 20/8 - 2021

Slemmestad Brygge AS

Org.nr. 981 712 870.

Asker kommune

Org.nr. 920 125 298

ASKER KOMMUNE
Eiendom
Org.nr. 920 125 298

VERIDIAN
ANALYSE

LEIEVURDERING

NÆRINGSLOKALER

Slemmestad Innbyggertorg og Sekkefabrikken

Gnr. 238, bnr. 491 og 789 i Oslo kommune

08.03.2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING 3
- **1.1 – Prosjektinformasjon** 3
- **1.2 – Mandat** 3

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER 3

3 – VERDIGRUNNLAG 4
- **3.1 – Premisser/metode** 4
- **3.2 – Markedet generelt** 4
- **3.3 – Gjennomsnittlig leie i området** 4

4 – LEIEVURDERING MARKEDSLEIE - INNBYGGERTORGET 6
- **4.1 – Nøkkelinformasjon** 6
- **4.2 – Mandat/premisser** 6
- **4.3 – Beskrivelse av leieobjekt** 6
- **4.4 – Parkering/adkomst** 6
- **4.5 – Leieberegning Innbyggertorg før fradrag tomteverdi** 6
- **4.6 – Leieberegning tomt** 7
- **4.7 – Markedsleievurdering fratrukket tomteverdi** 8

5 – LEIEBEREGNING AV BYGGEKOSTNAD - INNBYGGERTORGET 8

6 – LEIEVURDERING MARKEDSLEIE - SEKKEFABRIKKEN 10
- **6.1 – Nøkkelinformasjon** 10
- **6.2 – Mandat/premisser** 10
- **6.3 – Beskrivelse av leieobjekt** 10
- **6.4 – Parkering/adkomst** 10
- **6.5 – Leieberegning Innbyggertorg før fradrag tomteverdi** 10

7 – KONKLUSJON 12

1 – INNLEDNING

1.1 – Prosjektinformasjon

Prosjektansvarlig:	Johan Berg-Svendsen
Utførende konsulent:	Morten Ingebrigtsen
Oppdragsgiver:	Asker kommune

1.2 – Mandat

Oppdraget: Rådgiver og teamkoordinator grunneiendom Terje Samuelsen har på vegne av Asker kommune anmodet Veridian Analyse AS om å estimere normal markedsleie for Slemmestad Innbyggertorg og Sekkefabrikken på Vaterland i Slemmestad.

Vaterland skal transformeres og i den forbindelse skal det etableres et innbyggertorg som kommunen skal leie til kulturformål, bibliotek etc. Markedsleien for Innbyggertorget skal beregnes i to alternativer, både basert på normal markedsleie for denne type lokaler og basert på byggekostnaden for oppføring av lokalene. Det skal gjøres fradrag for tomteverdien i fastsettelsen av leienivået slik at tomteverdien ikke medtas i grunnlaget for leieberegning.

Sekkefabrikken er under rehabilitering og det er allerede en påstående leiekontrakt. Det skal imidlertid inngås ny leiekontrakt for dette lokalet etter at rehabiliteringen er ferdig.

Oppdraget er å fastsette normalt markedsleie på de to lokalene slik de vil fremstå ferdig oppført og renovert.

Definisjoner: Markedsleie er definert som det estimerte beløp en eiendom kan leies ut for på vurderingstidspunktet mellom en villig leietaker og en villig utleier med grunnlag i oppgitte betingelser, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Beliggenhet: Eiendommen er beliggende sentralt i sentrum av Slemmestad i Asker kommune. Området består hovedsakelig av eldre bebyggelse både, bolig- og næringseiendom. Det er imidlertid igangsatt planer for å transformere området til et nytt og attraktivt sentrumsområde.



Det er kort vei til Rortunet kjøpesenter hvor de fleste servicetilbud er tilgjengelig. Videre er det etablert kollektivtilbud med både buss og tog, i tillegg til hurtigbåt fra Slemmestad Brygge.

Beskrivelse: Vaterland i Slemmestad er under transformasjon og det skal som del av et nytt bolig- og næringsprosjekt etableres et innbyggertorg. Innbyggertorget skal etableres i 1. og 2. etasje i et kombinasjonsbygg med ovenforliggende boliger.

I tilknytning til Innbyggertorget ligger Sekkefabrikken kulturhus som er under renovering. Bygget er oppført i én etasje over terreng og etter renoveringen vil bruken som kulturarena videreføres.

3 – VERDIGRUNNLAG

3.1 – Premisser/metode

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne normal markedsleie for både Innbyggertorget og Sekkefabrikken i Slemmestad i Asker kommune. Sekkefabrikken er under rehabilitering og leienivå skal fastsettes basert på slik bygget vil fremstå etter rehabilitering. Innbyggertorget vil være nyoppført og leien skal beregnes i to alternativer, både basert på sammenlignbare objekter i området og som en funksjon av byggekostnader. I tillegg skal det gjøres et fratrekk for leie av tomten som dermed ikke skal medtas i leieberegningen. Vi har således foretatt en overordnet vurdering av tomteverdien for næringslokaler på Slemmestad. Basert på dette har vi estimert tomtens prosentuelle andel av verdi ferdig oppført og medtatt et tilsvarende prosentuelt fratrekk i leieprisen.

Det er foretatt en selvstendig vurdering av inn- og utvendig standard, tilstand og beliggenhet. Beliggenhet hensyntar i denne sammenheng både prissone og intern beliggenhet i bebyggelsen. I tillegg er det hensyntatt verdielementer som heis, parkering og disponibilitet.

Resultatet er nedtegnet i tabell med utgangspunkt i en differensiert skala fordelt på fem nivåer, fra " - - " til "+ +" for å beskrive de enkelte elementene. Normalnivå angir forventbar stand og tilstand ut fra normalkravet til leietagers kontraktfestede vedlikeholdsplikt. "- -" angir laveste nivå, som i vår tabell viser at objektets vedlikeholdsstatus og tilstand ligger vesentlig under forventbart nivå. "+ +" viser at objektets vedlikeholdsstatus og tilstand ligger godt over forventbart nivå. For eiendommer i kategorien "+ +" har vi gjort et skjønnsmessig fradrag for den del av leien som skyldes leietagers påkostninger.

Konkludert nivå for objektets markedsleie dannes ved en vurdering av det vektede grunnlaget for den enkelte eiendom, og vårt ansatte nivå for normal markedsleie i området.

3.2 – Markedet generelt

Frem til utbruddet av pandemien var det meget god aktivitet både i salgs- og leiemarkedet innenfor næringseiendom. Under pandemien ble rentene kraftig redusert noe som medføre reduserte yielder og økte eiendomspriser på generelt grunnlag, dog med noen unntak innen blant annet overnatting. Leiemarkedet var i hovedsak noe avventende i starten av pandemien men aktiviteten tok seg opp gjennom pandemien og i etterkant av gjenåpningen. Som følge av reduserte renter, kvantitative lettelser, og krigen i Ukraina, økte imidlertid inflasjonen kraftig, og sentralbanken har startet med renteøkninger. Økte renter og økt usikkerhet har medført dårligere finansieringsvilkår og et mer avventende og polarisert transaksjonsmarkedet med økning i yieldnivåene.

3.3 – Gjennomsnittlig leie i området

Det utarbeides ikke statistikk for næringsarealer i Slemmestad. Det planlegges imidlertid en betydelig utvikling de nærmeste årene med både leiligheter, kontorer, forretninger med mer. Dette vil bidra til noe økte leiepriser. Normal markedsleie for forretningslokaler er meget varierende, avhengig av beliggenhet og områdets attraktivitet med tanke på etablerte handelsområder, størrelse, utforming samt alder på lokalene og type virksomhet. Normalt ansettes det også delvis omsetningsbaserte leier på denne type lokaler, og erfaringsmessig oppnås leier mellom kr. 1 000,- og kr. 2 100,- per m² BTA/år i dette området.

Leienivå for kontor varierer avhengig av faktorer som standard, beliggenhet, fasiliteter osv. For kontoreiendom er normal markedsleie i dette området ansett å være i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 300,- per m² BTA. Øverste del av intervallet henføres til moderne og nyoppførte kontorbygg med god standard, mens kontorlokaler i tilknytning til lager/industrieiendommer normalt er beliggende i nedre del av intervallet.

Leienivået for kulturarealer er ofte beliggende noe under ovennevnte intervall. Dette henføres til et begrenset inntektspotensial for denne type lokaler, og at det ofte benyttes eldre og mindre attraktive lokaler til dette formål. Imidlertid er vi kjent med at leienivået andre nyetablerte såkalte innbyggertorg hvor leienivået varierer fra ca. kr. 1 900,- til kr. 2 650,- per m² BTA/år.

4 – LEIEVURDERING MARKEDSLEIE - INNBYGGERTORGET

4.1 – Nøkkelinformasjon

Prosjektansvarlig:	Johan Berg-Svendsen
Utførende konsulent:	Morten Ingebrigtsen
Oppdragsgiver:	Asker kommune
Leietaker:	Asker kommune
Bygg/oppgang:	n/a
Etasje:	1. og 2. etasje
Type lokaler:	Innbyggertorg
Bruttoareal inkl. andel fellesareal (BTA):	5 000 m²
Bruksareal inkl. andel fellesareal (BRA):	4 625 m²
Andel fellesareal (m² BTA):	n/a
Befaringsdato:	27.02.2023



4.2 – Mandat/premisser

Oppdraget er å utføre en vurdering av normal markedsleie for et leieobjekt som skal utgjøre Slemmestad Innbyggertorg. Det skal gjøres fradrag for tomteverdien i fastsettelsen av leienivået slik at tomteverdien ikke medtas i grunnlaget for leieberegning.

Markedsleie er den leiepris man kan forvente å oppnå i dagens marked ved ny utleie av lokalene. Leienivået er således vurdert ut i fra beliggenhet, utforming, standard og tilstand på lokalene.

4.3 – Beskrivelse av leieobjekt

Leieobjektet, det såkalte Innbyggertorget skal utgjøre 1. og 2. etasje i et kombinert bolig- og næringsbygg som er planlagt oppført. I 1. etasje planlegges etablert ulike aktivitetssaler, kunstatelier, musikkrom, undervisningsrom med mer. I kjernen av bygget etableres en større multisal over to etasjer med scene og teleskoptribune. I henhold til mottatt informasjon skal bygget etableres med relativt enkelt standard med robuste overflater. Store deler av etasjen skal utføres med slipt betonggulv, mens musikkrommene og multi-/aktivitetssaler skal ha henholdsvis ha linoleumsbelegg med trinnlydsmatter og ulike typer sportsparkett. Vegger skal ha utførelse med gipsplater, dog ønskes trefiberplater bak gips for enklere oppheng. Mot musikkrom etableres lydvegger. Himling vil være dels åpen himling med synlige tekniske føringer og dels systemhimling.

I 2. etasje skal det etableres kontorarealer med kontorarbeidsplasser langs yttervegg og med fellesfunksjoner mer sentralt i bygget. Det skal også etableres bibliotek, møterom, musikkrom med mer. Arealene vil hovedsakelig få utførelse med vevd vinyl på gulv. Våtrom i begge etasjer vil etableres med fliser på gulv. For øvrig tilsvarende utførelse på vegger og himling som 1. etasjen. Takhøyden i 1. etasje er på 4,5 meter, mens 2. etasje har en etasjehøyde på 4,1 meter.

4.4 – Parkering/adkomst

Lokalene blir beliggende i en bygning i det nye sentrumsprosjektet på Vaterland i Slemmestad sentrum. Det er ikke medtatt egne parkeringsplasser til leieobjektet, men det forutsettes at det er gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser, samt tilgang til parkering i parkeringshus i nærområdet.

4.5 – Leieberegning Innbyggertorg før fradrag tomteverdi

De ulike elementene som har innvirkning på objektets leienivå er etter besiktigelse vurdert og sammenfattet i tabellen under. Lokalene vil være nyoppførte og benyttes til kulturformål. Alternativ utnyttelse av arealene er som tidligere nevnt forretning- og kontor. Leienivå for forretningslokaler er beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 100,- per m²/år i gjennomsnitt, mens leienivå for kontorarealer er

beliggende mellom kr. 1 000,- og kr. 2 300,- per m²/år. Vi har i våre beregninger derfor tatt utgangspunkt i gjennomsnitt basert på en 50/50 fordeling av forretnings- og kontorarealer, og benyttet et leienivå på kr. 1 600,- per m²/år.

Bygningsdel	Type / kommentar	Vurdert standard					Vurdert tilstand				
		--	-	0	+	++	--	-	0	+	++
Innvendig	Nyoppført moderne lokale.				x						x
Våtrom/bad	Nyoppført				x						x
Utvendig	Nyoppført bygg, forutsettes god standard					x					x

Verdielementer	Kommentar	Vurdering				
		--	-	0	+	++
Bygningsdeler standard	Sammenfatning av tabellen over				x	
Bygningsdeler tilstand	Sammenfatning av tabellen over					x
Beliggenhet område	Sentralt beliggende i sentrum av Vaterland med god eksponering					x
Beliggenhet på eiendom	I 1. etasje og 2. etasje			x		
Parkering	Gateparkering eller parkering i p-hus		x			
Andel fellesareal	Forutsatt fellesareal innenfor normalnivå			x		
Fleksibilitet/brukelighet	Relativt lite fleksible lokaler, spesielt musikk og multisaler trekker ned	x				
Ventilasjon/luftkvalitet	Forutsettes god ventilasjon/luftkvalitet					x
Heis	Forutsatt universal utforming					x
Kantine	Forutsatt spiserom for ansatte		x			
Størrelse	Relativt stort lokale, trekker leieprisen ned.	x				
Felleskostnader	For denne type nybygg er FK erfaringsmessig vesentlig under normalnivå					x
Offentlig kommunikasjo	Middels god dekning i området med buss og båt			x		
Energi/miljø	Antatt energieffektivt nybygg					x

Som tidligere beskrevet utgjør leieobjektet det planlagte innbyggertorget i nye Slemmestad sentrum. Arealene vil ha meget god beliggenhet og eksponering, noe som trekker leieprisen opp. Lokalene vil imidlertid ha relativt nøktern standard, dog nyoppførte og dermed i god funksjonsmessig tilstand. Videre er estimert leienivå noe under det som anses som normalt for nyoppførte næringslokaler i området. Dette henføres til arealenes lave fleksibilitet, utforming og at de er tilpasset en kommunal bruk.

Vektet vurdering av lokalenes leienivå:		
Vurdert normal markedsleie i området pr. m²/år	kr.	1 600
Verdifaktor		1,255
ev. fradrag		n/a
Sum verdifaktor		**1,255**
Markedsleie pr. m²/år før fradrag tomteverdi	kr.	2 008

4.6 – Leieberegning tomt

Det skal som nevnt gjøres fradrag for tomteverdien i fastsettelsen av leienivået. Etter vårt skjønn må det foretas et fradrag basert på alternativ utnyttelse, det vil si, normal tomtepris for nye næringslokaler i det angjeldende området og ikke arealer henført til offentlig formål/kultur. Det er således foretatt en beregning av normal tomteprisbelastning for en næringstomt i det angjeldende prosjektet. Etter vårt skjønn er den mest påregnelige alternative utnyttelse utadrettet virksomhet i 1. etasje og kontorer i 2. etasje. Vi har i vår beregning således lagt til grunn en kombinasjon av forretning og kontor (50/50) i beregningen av tomteprisbelastning for næringslokaler. Estimert leie i verdigrunnlaget er derfor basert på et gjennomsnitt av nyoppførte kontor- og forretningsarealer med god standard. Dette gir følgende beregning i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

		Næring (per m² BTA)
Forventet leie		2 200
Normale eierkostnader		225
Netto leieinntekt		**1 975**
Verdi ferdig bygg iht. avkastningskrav	6,20 %	31 855
Normale byggekostnader		27 000
Brutto tomteprisbelastning		**4 855**
Risiko/gevinst utbygger		2 896
Netto tomteprisbelastning (avr.)		**1 950**
Direkteavkastning utvikler/investor		*10,0 %*

Basert på ovennevnte beregning utgjør tomteverdien ca. 6,1 % av verdien ferdig oppført. Således anser vi at det skal foretas et fradrag i leieprisen på 6,1 % henført til tomteverdien.

4.7 – Markedsleievurdering fratrukket tomteverdi

Basert på beregningene ovenfor har vi estimert følgende markedsleie for Innbyggertorget hensyntatt fradrag for tomteverdien:

	Per m² BTA
Normal markedsleie næringslokaler	2 008
Fradrag henført til tomteverdi (6,1 %)	123
Normal markedsleie fratrukket tomteverdi (avr.)	**1 885**

5 – LEIEBEREGNING AV BYGGEKOSTNAD - INNBYGGERTORGET

Det skal som tidligere nevnt også foretas en vurdering av leienivået basert på normal byggekostnad for lokalene slik de vil fremstå ferdig oppført. Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse eks. mva. vurdert til normale byggepriser. Vurderingene er basert på en overordnet vurdering av mottatt informasjon henført til standard/materialvalg og utførelse på Innbyggertorget.

Erfaringsmessig fra tilsvarende bygg blir leienivå i enkelte tilfeller fastsatt som en funksjon av teknisk verdi, det vil si totale prosjektkostnader inklusive tomt. Ofte blir denne type bygg oppført av private aktører for så å bli leid tilbake til det offentlige basert på utviklers/eiers langsiktige avkastningskrav. Da leienivået ikke skal inkludere tomt, har vi i vår vurdering ikke medtatt tomtekostnaden.

Lokalene vil som tidligere nevnt etableres med ulike aktivitetssaler, kunstatelier, musikkrom, undervisningsrom, kontorarealer med mer. I henhold til statistikk utarbeidet av Norsk prisbok er kostnadene for oppføring av kontorbygg med kjeller på ca. kr. 43 000,- per m² BTA (over terreng). Kontorbygg uten kjelleretasje koster i henhold til statistikken kr. 35 500,- per m² BTA. Holtes kalkulasjonsnøkkel skiller mellom kontorbygg av ulik standard og opererer med en kostnad på kr. 37 300,- til kr. 52 600,- per m² BTA for kontorbygg med kjeller. Videre er vi kjent med enkelte kontorbygg i Oslo de siste årene hvor entreprisekostnaden er beliggende fra kr. 27 800,- til kr. 35 700,- per m² BTA. Estimert samlet byggekostnad for disse kontorbyggene er således i nivå kr. 33 400,- til kr. 42 800,- per m² BTA.

Byggekostnaden kontorbygg varierer henført til en rekke faktorer som standard, utforming, beliggenhet, riggforhold, størrelse og hvorvidt det er kjellerarealer. Tilsvarende er byggekostnadene for kulturhus meget varierende. Vi har i vår vurdering tatt utgangspunkt i byggekostnadene for kontorbygg, dog med et påslag blant annet henført til at økt lydisolering fra musikkrom og gulv i aktivitetssaler.

Basert på vår erfaring med tilsvarende bebyggelse har vi beregnet følgende byggekostnader for lokalene til innbyggertorget i dag:

Bygning inklusive administrasjon, rigg/drift, etc.	20 000
VVS	6 800
Elkraft	3 000
Tele- og automatisering	1 800
Andre installasjoner, heis, etc.	1 700
Prosjektering, byggeledelse, gebyrer, etc.	6 400
Finanskostnader	2 800
Sum normale byggekostnader som for nybygg per m²	**42 500**

Som nevnt blir leienivå for denne type offentlige bygg ofte fastsatt som en funksjon av byggekostnad. Normalt leienivå ved denne type lokaler er således som en regel en rentesats henført til leietager, beliggenhet og utforming. Rentesatsen er basert på risikofrirente, påslag for eventuelle finanskostnader samt den risiko som ligger i eiendommen.

Basert på dagens rentenivå, finansieringsvilkår samt eiendommens beliggenhet, utforming og størrelse er vi av den oppfatning av at leienivået for denne type eiendom utgjør mellom 5,0 % og 10,0 % av sum anleggskostnader. Dagens risikofrie rente er beliggende på et lavt nivå historisk og finansieringskostnadene er således også relativt lave. Videre vil leietaker være offentlig samt at beliggenheten anses som ganske attraktiv. Dette trekker leienivået kraftig ned.

Med grunnlag i overnevnte vurderinger samt vår erfaring med tilsvarende prosjekter, har vi valgt å benytte oss av 6,0 % i vårt verdigrunnlag og får følgende enkle beregning av sum leienivå:

Sum total anleggsverdi	42 500
Avkastningskrav/leienivå	6,0 %
Sum leienivå (avr.)	**2 550**

Leienivå som beregnet over er således vesentlig høyere enn det som anses å være normal markedsleie for næringslokaler i det angjeldende området. Dette henføres til at det må gjøres spesialtilpasninger som trekker byggekostnaden og leienivået opp.

6 – LEIEVURDERING MARKEDSLEIE - SEKKEFABRIKKEN

6.1 – Nøkkelinformasjon

Prosjektansvarlig:	Johan Berg-Svendsen
Utførende konsulent:	Morten Ingebrigtsen
Oppdragsgiver:	Asker kommune
Leietaker:	Asker kommune
Bygg/oppgang:	Hele bygget
Etasje:	1. etg og kjeller
Type lokaler:	Kulturhus
Bruttoareal inkl. andel fellesareal (BTA):	894 m²
Bruksareal inkl. andel fellesareal (BRA):	826 m²
Andel fellesareal (m² BTA):	n/a
Befaringsdato:	27.02.2023



6.2 – Mandat/premisser

Oppdraget er å utføre en vurdering av normal markedsleie for et leieobjekt som utgjør den såkalte Sekkefabrikken på Vaterland i Slemmestad sentrum.

Markedsleie er den leiepris man kan forvente å oppnå i dagens marked ved ny utleie av lokalene. Leienivået er således vurdert ut i fra beliggenhet, utforming, standard og tilstand på lokalene.

6.3 – Beskrivelse av leieobjekt

Leieobjektet utgjør den såkalte Sekkefabrikken. Sekkefabrikken er under rehabilitering og vil ved ferdigstillelse fremstå som nyrenovert. Bygget er oppført i én etasje over terreng i tillegg til en underetasje.

1. etasje består av vestibyle/foaje, barområde med sittegrupper og bord i tilknytning til en mindre scene. Videre består etasjen av ulike lagerrom, garderober, prøvelokaler og toaletter. I kjernen av etasjen er det åpent ned til underetasjen hvor det skal etableres en hovedscene med publikumsarealer foran. Underetasjen består i tillegg til scenen og publikumsarealene av et bakenforliggende lagerareal og tekniske rom. Basert på mottatte tegninger fremstår kun deler av kjeller å være utleibar og dette er således hensyntatt i vår leievurderingen.

Det er ikke mottatt beskrivelser henført til arealenes standard og utførelse, men basert på planlagt bruk er det lagt til grunn at det etableres normalt god standard for denne type arealer.

6.4 – Parkering/adkomst

Lokalene blir beliggende i tilknytning til det nye sentrumsprosjektet på Vaterland i Slemmestad sentrum. Det er ikke medtatt egne parkeringsplasser til leieobjektet, meg det forutsettes således gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser, samt tilgang til parkering i parkeringshus i nærområdet.

6.5 – Leieberegning Innbyggertorg før fradrag tomteverdi

De ulike elementene som har innvirkning på objektets leienivå er etter besiktigelse vurdert og sammenfattet i tabellen under. Lokalene vil være nyrenoverte og benyttes til kulturformål. Leienivå for forretningslokaler er beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 2 100,- per m²/år. Vi har i våre beregninger derfor tatt utgangspunkt i et leienivå på kr. 1 550,- per m²/år for de angjeldende lokalene.

Bygningsdel	Type / kommentar	Vurdert standard					Vurdert tilstand				
		--	-	0	+	++	--	-	0	+	++
Innvendig	Nyrenovert, relativt enkel standard			x							x
Våtrom/bad	Nyrenovert, relativt enkel standard			x							x
Utvendig	Nyrenovert bygg				x						x

Verdielementer	Kommentar	Vurdering				
		--	-	0	+	++
Bygningsdeler standard	Sammenfatning av tabellen over			x		
Bygningsdeler tilstand	Sammenfatning av tabellen over					x
Beliggenhet område	Sentralt beliggende i sentrum av Vaterland med god eksponering					x
Beliggenhet på eiendom	Hele eiendommen			x		
Parkering	Gateparkering eller parkering i p-hus		x			
Andel fellesareal	Relativt store arealer i underetasje som ikke fremstår benyttbare			x		
Fleksibilitet/brukelighet	Relativt lite fleksible lokaler, kan benyttes til kultur og servering		x			
Ventilasjon/luftkvalitet	Nyrenovert, forutsettes god ventilasjon/luftkvalitet				x	
Heis	Ikke heis	x				
Kantine	n/a					
Størrelse	Relativt stort lokale, trekker leieprisen noe ned.		x			
Felleskostnader	For denne type eldre bygg er FK erfaringsmessig noe over et normalnivå		x			
Offentlig kommunikasjo	Middels god dekning i området med buss og båt			x		
Energi/miljø	Eldre bygg, antas lite energieffektivt		x			

Som tidligere beskrevet utgjør leieobjektet Sekkefabrikken Kulturhus som skal renoveres og videreføres som en kulturarena. Bygget vil være i god stand og med god beliggenhet og eksponering, noe som trekker leieprisen opp. Byggets alder, utforming og fleksibilitet trekker imidlertid leieprisen i motsatt retning.

Vektet vurdering av lokalenes leienivå:		
Vurdert normal markedsleie i området pr. m²/år	kr.	1 550
Verdifaktor		1,111
ev. fradrag		n/a
Sum verdifaktor		**1,111**
Markedsleie pr. m²/år før fradrag tomt	kr.	1 722

7 – KONKLUSJON

Konkludert leienivå tar utgangspunkt i kontraktsvilkår i henhold til standard leiekontrakt, der leietaker har ansvar for leieobjektets indre vedlikehold, mens utleier har ansvar for byggets/objektets ytre vedlikehold. I tillegg til konkludert leiepris betaler leietaker for andel driftskostnader og oppvarming for leieobjekter der dette er relevant.

Basert på våre vurderinger og beregninger har vi konkludert med følgende leienivå for det angjeldende leieobjektene:

Innbyggertorget

Markedsleie (sammenlignbare objekter) – 5 000 m² BTA á kr. 1 885,- per m²/år:	**kr**	**9 425 000**	**per år**
Markedsleie (funksjon av byggekostnad) – 5 000 m² BTA á kr. 2 550,- per m²/år:	**kr**	**12 750 000**	**per år**

Sekkefabrikken

Markedsleie (sammenlignbare objekter) – 894 m² BTA á kr. 1 722,- per m²/år:	**kr**	**1 539 500**	**per år**

Ovennevnte leiepriser er vurdert etter beste skjønn og overbevisning. Det forutsettes at lokalet er godkjent til dagens bruk/vurdert bruksformål. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

08.03.2023

Veridian Analyse AS
Thunes vei 2, 0274 Oslo
Tlf.: 22 12 00 43
www.veridian.no

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS

Morten Ingebrigtsen
Siviløkonom M.Sc./REV

Cushman & Wakefield Realkapital – Verdian Analyse

Notat

Slemmestad Brygge

Arne TW. Eriksen – Johan Berg-Svendsen
4-21-2023

Innholdsfortegnelse

1. Mandat 2
1.1 Takstmenn og oppdragsgiver 2
1.2 Bakgrunn for oppdraget 2
1.4 Felles mandat 2
1.5 Om Takstmennene 3
1.6 Befaring av eiendommen 3
1.7 Dokumenter og verktøy 3
2. Beskrivelse av eiendommen 4
2.1 Beliggenhet 4
2.2 Tomt og regulering 4
3. Vurdering Markedsleie 6
3.1 Markedsleie basert på sammenlignbare leieforhold 6
3.2 Markedsleie basert på funksjon av kost 7
4. Konklusjon markedsleie 10

1. Mandat

1.1 Takstmenn og oppdragsgiver

Cushman & Wakefield Realkapital («CWR») og Veridian har i felleskap skrevet foreliggende notat på felles oppdrag fra Slemmestad Brygge (SB) og Asker Kommune (Kommunen).

1.2 Bakgrunn for oppdraget

Avantor er heleier i Slemmestad Brygge AS som er utbygger av byutviklingsprosjektet Kystbyen Slemmestad i Asker kommune. Den nye kystbyen Slemmestad skal bli et sted med flere servicetilbud og matopplevelser, uteplasser og innbyggertorg. De neste 10-15 årene skal Slemmestad transformeres fra tettsted til by med et attraktivt bygulv og boliger som skal bli til en ny, spennende og livlig by. Områdeplanen for Slemmestad åpner opp for 1 300 boliger og 55 000 m2 næringsareal. Første byggetrinn i Kystbyen Slemmestad er Vaterland-området i sentrum, hvor det skal bygges 11 000 m2 med boliger, 7 000 m2 næringsanlegg og et garasjeanlegg på 10 000 m2. I Vaterlandprosjektet skal det bl.a. etableres et innbyggertorg som kommunen skal leie til kulturformål som kulturscene, kulturskole, bibliotek mm.

Områderegulering for Slemmestad ble vedtatt av kommunestyret 14. september 2017, og transformasjonen skal skje i samsvar med denne planen og etterfølgende detaljreguleringer.

Asker kommune (Kommunen) og SB er i forhandlinger om inngåelse av avtale for Kommunens leie av hhv.

- Lokaler for etablering av Innbyggertorg (IBT) i nytt bygg (4 999 m2 BTA) som skal føres opp av SB på Vaterland.
- Eksisterende bygg kalt "Sekkefabrikken" på Vaterland som skal rehabiliteres før leieforholdets oppstart. (1 000 m2 BTA).

For «Sekkefabrikken» har partene tidligere inngått bindende leieavtale, men denne skal erstattes av ny leieavtale som skal gjelde fra rehabiliteringen er ferdig.

Oppføring og bruk av de to leieobjektene forutsettes å være i samsvar med gjeldende områdeplan fra 2017, herunder planbestemmelsenes§§ 1, 2 og § 40.1.2 tredje avsnitt som har følgende ordlyd:.

> *Innenfor BKB1_2 og BKB1_5 skal det settes av minimum 5 000 m2 BRA til kulturformål som kulturscene, kulturskole, bibliotek mm.*

1.4 Felles mandat

CWR er utpekt som takstmann av SB, og Veridian er utpekt som takstmann av Kommunen. Sammen utgjør CWR og Veridian «Takstmennene» i dette notatet.

Takstmennene sitt mandat er i felleskap å utføre to separate beregninger av markedsmessig leie; en for hver av modeller/tilnærminger.

Begge beregninger forutsettes foretatt i henhold til relevante standarder for verdivurdering, herunder også føringer i husleieloven, rettspraksis m.v. Dersom det ved utarbeidelsen av beregningene legges til grunn forutsetninger i strid med slike, så skal dette spesifikt angis.

Takstmennene skal i hver av de to beregningene angi sin omforente definisjon av mandatet, med referanse til hvilke regelsett, standarder m.v. som er benyttet ved utarbeidelsen.

Takstmennene skal ikke tolke partenes avtale, eller på annen måte ta standpunkt til hvilken metode for beregning av markedsmessig leie som avtalen forutsetter benyttet.

Takstmennene skal benytte følgende forutsetninger:

i) Leieavtale forutsettes inngått basert på sist oppdaterte standard for leie av nytt/rehabilitert næringsbygg, 5. utgave 05/22.

ii) Leieperiodens varighet: Leien skal fastsettes basert på 2 alternative leieperioder - 25 og 30 år.

iii) Indeksering av leien; Leien skal fastsettes basert på 2 alternativer hhv 80 % eller 100 % av eventuelle endringer av konsumprisindeks i leieperioden, dog slik at leien ikke skal kunne reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

iv) Ved anvendelse av begge modeller skal verdien av tomt ikke tas med i beregningsgrunnlaget for leien.

1.5 Om Takstmennene

CWR er et eksternt og uavhengig foretak med tilstrekkelig erfaring og markedskunnskap til å kunne utføre denne oppgaven. Det bekreftes at det ikke finnes interessekonflikter som kan påvirke verdsettelsen. CWR har rammeavtale for verdivurderinger med Avantor.

Arne TW Eriksen er partner og leder av CWRs verdivurderingsavdeling. Arne TW Eriksen har både REV- og RICS-sertifisering. Han kan kontaktes på e-post: ae@cwrealkapital.com eller på mobil: 957 06 730.

Veridian er et eksternt og uavhengig foretak med tilstrekkelig erfaring og markedskunnskap til å kunne utføre denne oppgaven. Det bekreftes at det ikke finnes interessekonflikter som kan påvirke verdsettelsen. Veridian har rammeavtale for verdivurderinger med Kommunen.

Johan Berg-Svendsen er partner og leder av Veridian. Johan Berg-Svendsen har både REV- og RICS-sertifisering. Han kan kontaktes på e-post: jbs@veridian.no eller på mobil: 970 45 904.

1.6 Befaring av eiendommen

Eiendommen har ikke blitt befart i forbindelse med denne vurderingen.

1.7 Dokumenter og verktøy

Følgende dokumentasjon er mottatt fra oppdragsgiver:

I. Plantegninger av innbyggertorget
II. Presentasjon av Vaterland med innbyggertorg
III. Excel-fil med spesifisering av byggekostnader for Innbyggertorget og Sekkefabrikken

Undersøkelsene og informasjonen er i denne rapporten oppfattet som fullstendig.

2. Beskrivelse av eiendommen

Beliggenhet	Slemmestad, Asker	
Eierform	Selveier tomt	
Type:	Kombinert bebyggelse	
Feltareal Vaterland	Ca 16 500	m2
Areal Innbyggertorg (BTA)	4 999	m2
Areal Sekkefabrikk (BTA)	1 000	m2
Tillatt maksimale BRA	48 000	m2

2.1 Beliggenhet

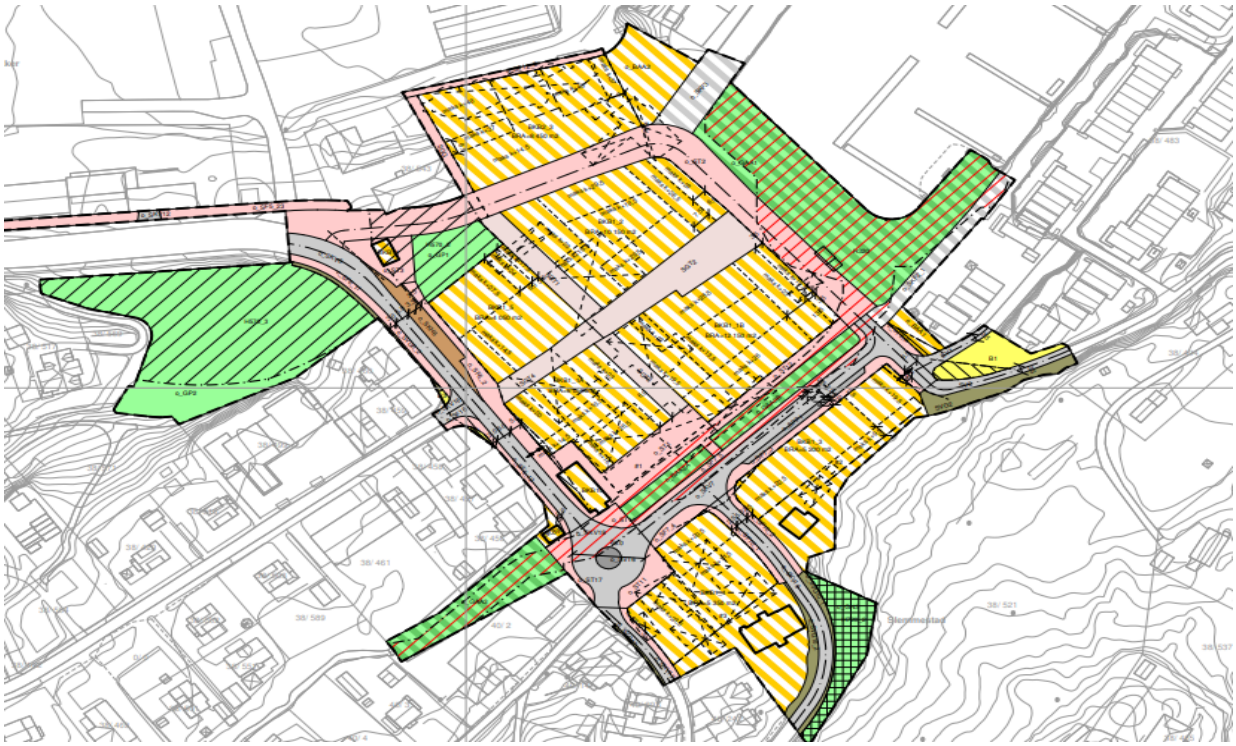
Slemmestad ligger i Asker kommune, med en fin beliggenhet langs Oslofjorden.



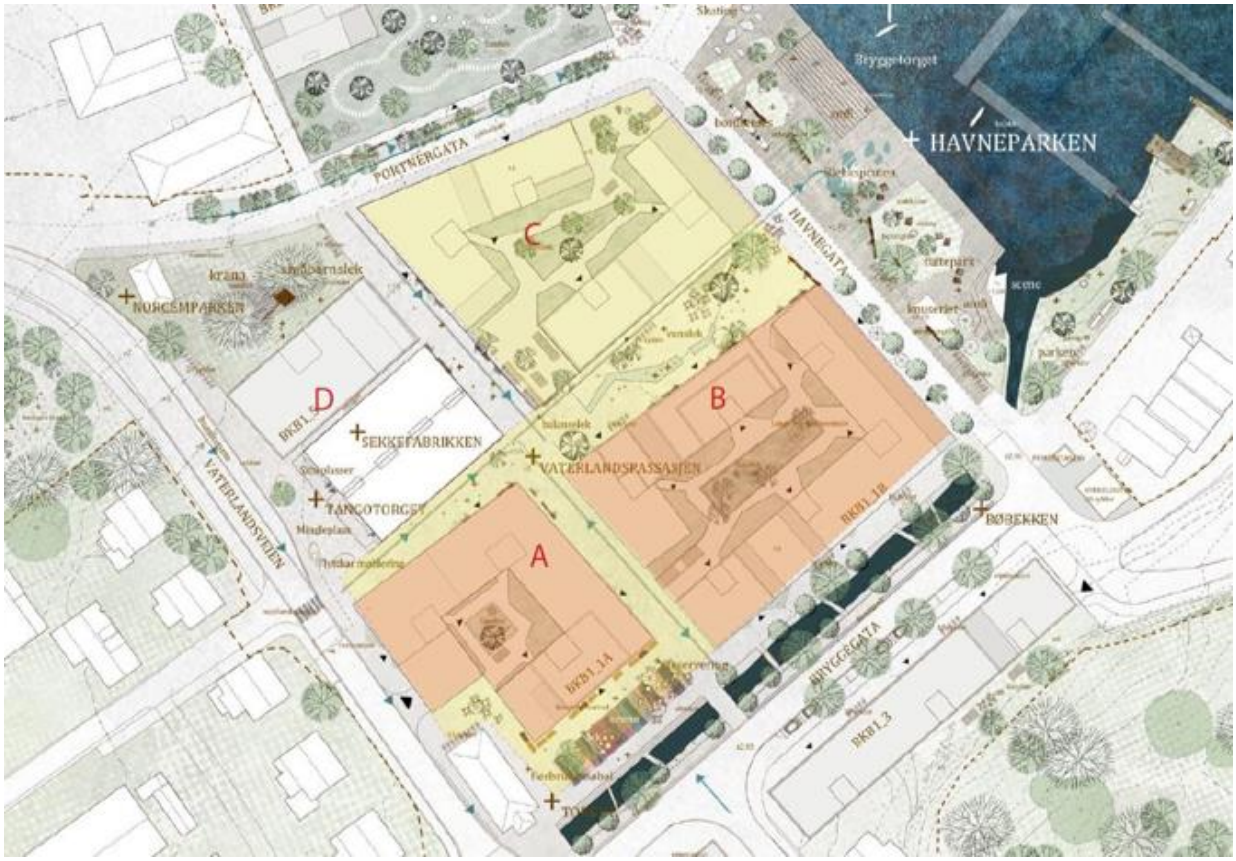
Eiendommens beliggenhet.

2.2 Tomt og regulering

Total feltareal i detaljreguleringen til Vaterland er på ca 16 500 m2, mens totalt areal ca 47 000 m2.



Detaljreguleringen legger til rette for 48 000 m2 BRA, hvorav 32 000 m2 planlegges for en variert boligbebyggelse med felles gårdsrom, og hvor alle første etasjer skal inneholde utadrettede funksjoner med alt fra kulturskole, innbyggertorg, kulturscene, til forretninger, bevertning og kontorformål.



Innbyggertorget er regulert inn under kvartal B. Dette arealet er totalt på 4 999 m2 BTA fordelt på 1. og 2.etasje. Arealet inkluderer også andel fellesarealer i underetasje.

Det andre arealet gjelder Sekkefabrikken som skal bli totalrehabilitert i forbindelse med prosjektet.

3. Vurdering Markedsleie

3.1 Markedsleie basert på sammenlignbare leieforhold

Modell og forutsetninger

Den ene modellen Takstmennene er bedt om å vurdere er ved at markedsmessig leie skal fastsettes basert på hva som vanligvis oppnås for tilsvarende lokaler ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår i tilsvarende geografiske område. I henhold til mandatet er Takstmennene bedt om å benytte følgende forutsetninger:

I. Leieavtale forutsettes inngått basert på sist oppdaterte standard for leie av nytt/rehabilitert næringsbygg, 5. utgave 05/22.
II. Leieperiodens varighet: Leien skal fastsettes basert på 2 alternative leieperioder - 25 og 30 år.
III. Indeksering av leien; Leien skal fastsettes basert på 2 alternativer hhv 80 % eller 100 % av eventuelle endringer av konsumprisindeks i leieperioden, dog slik at leien ikke skal kunne reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
IV. Verdien av tomt ikke tas med i beregningsgrunnlaget for leien.

I vurderingen av markedsleie på sammenlignbare leieforhold har vi i vårt basiscase antatt at leieavtalen har en 30 års leieperiode, indekseres med 100%, samt er iht punkt i).

Ettersom verdien av tomt ikke skal tas med i beregningsgrunnlaget må takstmennene først finne en markedsleie inklusive verdien av tomt før det gjøres et fratrekk for den beregnede verdien av tomten. Dette blir beskrevet i detalj under.

Metode

Takstmennene har brukt sine egne databaser, kilder og offentlig informasjon til å innhente leiekontrakter som er sammenlignbare. Ettersom det er få sammenlignbare arealer med liknende avtalevilkår i tilsvarende geografiske områder har vi inkludert følgende leiekontrakter i uttrekket vårt:

Nybygg kontor

- Lange kontrakter (+10 år) med offentlige leietaker i hele landet
- Normal kontrakt i områder med begrenset tomteverdi

Nybygg undervisning/helse

- Lange kontrakter(+10år)

Vurdering markedsleie basert på sammenlignbare arealer

Generelt finner vi at leiene ligger mellom 2 300 NOK/m2 - 3 400 NOK/m2 i uttrekket. Vi kjenner til flere leiekontrakter som både har en høyere og lavere leie enn dette, men dette er blant annet på grunn av fordyrende kostnadselementer. Dette resulterer i en investeringsleie som blir lagt på toppen av normalleien.

Av de mest sammenlignbare leiekontraktene har vi funnet følgende:

- Innbyggertorg Heggedal: 2 640 NOK/m2 – 30 år – kommunalt
- Innbyggertorg Østfold: 2 150 NOK/m2 – 20 år - kommunalt

Vi kjenner også til nylig signerte kontrakter på over 3 000 NOK/m2 for enkeltstående nybygg i Viken, men dette kan for eks. forklares ved at beliggenheten er mer sentral. En mer sentral beliggenhet vil ha en høyere tomteverdi, som er reflektert i høyere leie.

Vi er derimot kjent med at utviklere i områder med begrenset tomtekostnad er avhengig av en leie på 2 700-2 800 NOK/m2 for kontorbygg for å kunne sette i gang prosjektet. En lavere leie vil bety at prosjektet går i tap.

Basert på referansene vi har innhentet mener vi en markedsleie på 2 750 NOK/m2 virker fornuftig. Dette er i nedre del av intervallet, men blir trukket ned som følge av relativ lav tomteverdi og de faktiske kontraktene for innbyggertorgene i Heggedal og i Østfold. Årsaken til at vi har valgt en høyere markedsleie enn disse er at markedsleieutviklingen har overgått KPI siden disse kontraktene ble inngått. Vi har heller ikke detaljkunnskap om byggekostnad for disse byggene.

Markedsleie inklusive tomteverdi IBT = 2 750 NOK/m2

Ettersom verdien av tomt ikke skal tas med i beregningsgrunnlaget for leien må takstmennene gjøre et fratrekk i markedsleiene som representerer verdien av tomten. Dette gjøres ved å beregne tomteverdien sin andel av eiendomsverdien når bygget står ferdig.

Det kan teoretisk argumenteres for at tomteverdien av eiendommen er 0, men takstmennene sin vurdering er at tomten må ilegges en liten verdi. Vår skjønnsmessige vurdering er det må gjøres et fratrekk på 100 NOK/m2, som representerer en andel på 3,63%.

Tomteverdien dette representerer avhenger av verdien av eiendommen når bygget er ferdig. Hvis en forutsetter at verdien på eiendommen ved ferdig bygg er 50 000 NOK/m2, så vil en andel på 3,63% gi en tomteprisbelastning på ca 1 818 NOK/m2. En slik tomteprisbelastning virker fornuftig sett opp mot hvordan vi opplever markedet og attraktiviteten til prosjektet.

I basiscaset med antatt 30-års leieperiode og 100% indeksjustering årlig konkluderer takstmennene med at markedsleien eksklusive tomteverdi er skjønnsmessig beregnet til 2 650 NOK/m2.

Markedsleien eksklusive tomteverdi IBT = 2 650 NOK/m2

For Sekkefabrikken er det færre sammenlignbare objekter. Kulturarenaer har leienivå som varierer mye avhengig av faktorer som beliggenheten, potensiell omsetning standard med mer. Erfaringsmessig ligger leiene mellom 400 NOK/m2 – 3 000 NOK/m2. De mest sammenlignbare leiekontraktene er som følger:

- Black Box Teater AS: 2 430 NOK/m2
- Rom for Dans AS: 2 040 NOK/m2
- Claude Monets Alle 2 (kulturhus): 1 950 NOK/m2
- Kulturhus Nesbyen: 650,- NOK/m2
- Gamle Sandvika kino: 1 200,- NOK/m2

Basert på beliggenhet, utforming og bruk, anser vi at normal markedsleie for Sekkefabrikken vil være beliggende i nivå 1 500,- NOK/m2. Utforming og potensial tilsier et nivå i øvre sjikt, mens beliggenhet og bruk trekker ned. I dette tilfellet anser vi videre tomteverdien er tilnærmet null, og har ikke trukket ut noe beløp henført til dette.

I det tilfelle der leiekontraktens løpetid reduseres til 25 år og/eller kpi-justeringen settes til 80% så vil leien måtte justeres noe opp for å opprettholde attraktiviteten til investeringscaset.

3.2 Markedsleie basert på funksjon av kost

Modell og forutsetninger

Den ene modellen Takstmennene er bedt om å vurdere er ved at markedsmessig leie skal beregnes som en funksjon av utleiers kostnader forbundet med etablering av leieobjektet i henhold til omforent leveringsbeskrivelse gitt et markedsmessig avkastningskrav hensyntatt aktuell risiko, restverdi ved utløp av leieperioden m.v.

I henhold til mandatet er Takstmennene bedt om å benytte følgende forutsetninger:

I. Leieavtale forutsettes inngått basert på sist oppdaterte standard for leie av nytt/rehabilitert næringsbygg, 5. utgave 05/22.
II. Leieperiodens varighet: Leien skal fastsettes basert på 2 alternative leieperioder - 25 og 30 år.
III. Indeksering av leien; Leien skal fastsettes basert på 2 alternativer hhv 80 % eller 100 %av eventuelle endringer av konsumprisindeks i leieperioden, dog slik at leien ikke skal kunne reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
IV. Verdien av tomt ikke tas med i beregningsgrunnlaget for leien.

I vurderingen av markedsleie på sammenlignbare leieforhold har vi i vårt basiscase antatt at leieavtalen har en 30 års leieperiode, indekseres med 100%, samt er iht punkt i).

Ettersom verdien av tomt ikke skal tas med i beregningsgrunnlaget for leien inkluderer vi ikke en eventuell verdi av tomten i totale prosjektkostnader.

Metode

I. Salgsverdi per m2 = (Brutto leie per m2 – eiekostnader per m2) / yield
II. Salgspris per m2 / total prosjektkostnad per m2 - 1 = Fortjeneste i prosent

Dersom totale byggekostnader er kjent, så vil en investor ikke sette i gang et prosjekt dersom estimert salgspris er lavere enn estimerte byggekostnader.

Ettersom salgsverdien er en funksjon av nettoleie (Brutto leie – eierkost) og yield, vil avtalt leie være avhengig av estimert yield, byggekost, eierkost og krav til fortjeneste i prosent.

Ved å slå sammen formel (i) og (ii) får vi følgende sammenheng:

I. Salgspris / total byggekostnad -1 = fortjeneste i prosent
II. Salgspris = (leie – eierkostnad) / yield

→ ((Leie – eierkost) / yield) / total byggekostnad -1 = fortjeneste i prosent
*→ Leie= (fortjeneste i prosent +1) * yield * total byggekostnad + eierkost*

Forutsetninger

Yield

Ved fastsettelse av avkastningskravet til en eiendom (yield) tar vi utgangspunkt i prime yield for en eiendom, og gjør på-slag/fratrekk basert på beliggenhet, standard, kontraktstruktur, utviklingspotensialet, alternativ bruk, restverdibetraktninger, samt motpartsrisiko og type bygg.

Beliggenheten til Slemmestad er ikke definert som prime, og ville således fått et påslag i yielden på grunn av dette. Selve bebyggelsen er tilpassede arealer over 2 etasjer som betyr at det ligger risiko i både type areal og alternativ bruk.

Hadde dette vært en kort kontrakt med kommunen, ville vi vurdert yielden for næringslokaler i 1 og 2 etasje til i området 6,0-6,5 % i Slemmestad på nåværende tidspunkt.

Vi vurderer restverdien og alternativ bruk til eiendommen til å være lav ved utløp, og har derfor reflektert dette ved å legge et påslag på yielden. Det som derimot trekker i positiv retning er både standard, lengde på kontrakt og motpartsrisiko med kommunen som leietaker.

Referanser yield - lange kontrakter med offentlige motparter:

- Offentlig Eiendomsinvest kjøpte i 2023 Fridtjof Nansens vei 11 i Bodø med Statsforvalteren som leietaker til en yield på ca 5,7 % på en 8 års gjenværende durasjon på kontrakten.
- Viken Fylkeskommune kjøpte i 2022 Porsnesbakken 12 i Halden som er et helt nytt undervisningsbygg i Halden med 30 års kontrakt med kommunen. Eiendommen ble solgt på en yield på ca 4,0%.
- Nordisk Renting kjøpte i 2022 Telthusvegen 6 for en yield på ca 4,80% med Forsvaret og Høgskolen i Innlandet som leietakere. Dette var med en gjenværende durasjon på 18 år.
- I starten av 2021 kjøpte Vika Project Finance på vegne av Eiendomspar AS Hausmannsgate 28 til en yield på ca 4,1 %. Eiendommen hadde en leiekontrakt på ca 30 år med Oslo Kommune, som blir brukt til Teater/Kino med et areal på 3 400 m2.
- I 2020 kjøpte Carnegie Strandgata 40 i Brattvåg som er utleid til Haram Kommune i 15 år. Dette ble kjøpt til ca 5,0 % i yield på daværende tidspunkt. Dette er et kontorbygg som stod klart i 2019.
- I 2021 kjøpte Carnegie Hadeland Beredskapssenter (Morstadvegen 35-41) på en yield på ca 4,6 %. Kontrakten er på 17 år, og er utleid til Gran kommune og Vestoppland politidistrikt.
- I 2021 kjøpte Arctic en gjenvinningsstasjon ved Drammen på en yield på ca 3,8 % og en kontraktslengde på 30 år.
- I tillegg har vi bred kjennskap til flere store barnehageporteføljer som har blitt solgt i de siste par årene. Dette er også på lange kontrakter, men dog ikke med kommunale eller statlige motparter. Disse prises på yield mellom 5,00 - 5,50 %.

Generelt har yielden økt med 75-100 bps det siste året som følge av økte renter. Det er derfor rimelig å anta at flere av yieldene som er nevnt over ville ha vært høyere dersom eiendommene hadde blitt solgt i dagens marked. Dette må vektleg-ges når en sammenligner yieldene som er presentert.

Oppsummert mener vi 30 år med en kommunal motpart fortjener et fratrekk i yield. Selv om ingen av referansene over er direkte sammenlignbare, så vil lengde og motpartsrisiko gi et godt grunnlag for å kunne vurdere antatt yield.

Vi vurderer derfor yielden til 5,0 % per Q1-2023.

Dette er også innenfor hva CWR sin transaksjonsavdeling anser som en generell yield for en offentlig eiendom med denne beliggenhet og med svært lang kontrakt (+20 år) i dagens marked (5,0-5,5%).

Eierkost

Normaliserte eiekostnader over tid er avhengig av hva som er avtalt i leieavtalen. Vi forutsetter en standard leieavtale med en eierkost på 150 NOK/m2.

Fortjenesteprosent – IB og Sekkefabrikk vurdert i sammenheng med totalprosjekt
Fortjenesteprosenten en utvikler normalt sett krever ligger ofte i området 10-20% avhengig av usikkerheten og risikoen i prosjektet. Takstmennene har forutsatt en fortjenesteprosent på 0%, da det kan argumenteres for at det må sees i sammenheng med totalprosjektet på Slemmestad. Ettersom dette prosjektet er en del av et større prosjekt, kan det argumentere for at en potensiell investor som kjøper hele Slemmestad hadde vurdert denne delen til et nullsumspill og derfor også godtatt en fortjenesteprosent på 0%.

Prosjektkostnad
Vi har mottatt en excelliste med kostnadskalkyle for IBT og Sekkefabrikken. Totalt viser kalkylene en total prosjektkostnad per m2 på ca 60 000 NOK/m2 for IBT (52 000 NOK/m2 for Sekkefabrikken). Inkludert i dette beløpet er prisstigning i byggeperiode på 2 år. Ettersom vi ønsker å finne leien i 2023-kroner har vi valgt å trekke ut prisstigningen i byggeperioden.

Totale prosjektkostnader for henholdsvis IBT og Sekkefabrikken er da ca. 57 500 NOK/m2 og 50 000 NOK/m2.

Oppsummerte forutsetninger som ligger til grunn for beregning av leien for IBT:

Yield:	5,0%
Eierkost:	150 NOK/m2
Fortjeneste i prosent:	0%
Totale prosjektkostnader:	57 500 NOK/m2

Vi benytter følgende formel for å beregne leie:
Leie= (fortjeneste i prosent + 1) * yield * total byggekostnad + eierkost

- ➔ *Leie per m2 = (0 + 1) * 5% * 57 500 + 150 = 2 875 + 150 = 3 025 NOK/m2*

For **Sekkefabrikken** har vi brukt tilsvarende metode for leiefastsettelsen med unntak av at vi har tatt ut deler av prisstigningselementet mottatt slik at byggekost er satt til 50 000 NOK/m2. Videre er yield satt til 6% for å reflektere større usikkerhet i denne type bygningsmasse. Vi får derfor følgende leie for Sekkefabrikken:

- ➔ *Leie per m2 = (0 + 1) * 6% * 50 000 + 150 = 3 000 + 150 = 3 150 NOK/m2*

I det tilfelle der leiekontraktens løpetid reduseres til 25 år og/eller kpi-justeringen settes til 80% så vil leien måtte justeres noe opp for å opprettholde attraktiviteten til investeringscaset.

Forutsetninger – *IB og Sekkefabrikk vurdert som enkeltstående prosjekt*
Fortjenesteprosent
Fortjenesteprosenten en utvikler normalt sett krever ligger ofte i området 10-20% avhengig av usikkerheten og risikoen i prosjektet. Prosjektet er regulert og leietaker er en svært sikker motpart. Dette trekker risikoen i prosjektet ned. Faktorene som trekker opp er usikkerhet rundt kostnader tilknyttet prosjektet, samt hvilket yieldnivå utvikler kan forvente når eiendommen står ferdig. Vi har derfor forutsatt en fortjenesteprosent på 12,50%.

Oppsummerte forutsetninger som ligger til grunn for beregning av leien for IBT:

Yield:	5,0%
Eierkost:	150 NOK/m2
Fortjeneste i prosent:	12,5%
Totale prosjektkostnader:	57 500 NOK/m2

Vi benytter følgende formel for å beregne leie:
Leie= (fortjeneste i prosent + 1) * yield * total byggekostnad + eierkost

- ➔ *Leie per m2 = (12,5% + 1) * 5% * 57 500 + 150 = 3 234 + 150 = 3 384 NOK/m2*

For **Sekkefabrikken** har vi brukt tilsvarende metode for leiefastsettelsen med unntak av at vi har tatt ut deler av prisstigning-selementet mottatt slik at byggekost er satt til 50 000 NOK/m2. Videre er yield satt til 6% for å reflektere større usikkerhet i denne type bygningsmasse. Vi får derfor følgende leie for Sekkefabrikken:

➔ *Leie per m2 = (12,5% + 1) * 6% * 50 000 + 150 = 3 375 + 150 = 3 525 NOK/m2*

I det tilfelle der leiekontraktens løpetid reduseres til 25 år og/eller kpi-justeringen settes til 80% så vil leien måtte justeres noe opp for å opprettholde attraktiviteten til investeringscaset.

4. Konklusjon markedsleie

Markedsleie ekskl. tomt basert på sammenlignbare kontrakter:

IBT: 2 650 NOK/m2
Sekkefabrikken: 1 500 NOK/m2

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt:

Uten fortjenesteprosent:
IBT: 3 025 NOK/m2
Sekkefabrikken: 3 150 NOK/m2

Med markedsmessig fortjenesteprosent:
IBT: 3 384 NOK/m2
Sekkefabrikken: 3 525 NOK/m2

Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV
Head of Valuation / partner, Valuation CWR

Johan Berg-Svendsen. MRICS, REV
Daglig leder Veridian Analyse AS

BASERT PÅ STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (NYE/REHABILITERTE LOKALER)

1 UTLEIER

1.1 Slemmestad Brygge AS (**Utleier**)

1.2 Organisasjonsnummer 981 712 870

2 LEIETAKER

2.1 Asker kommune (**Leietaker**)

2.2 Organisasjonsnummer 920 125 298

3 EIENDOMMEN

3.1 Vaterlandsveien 1-11

3.2 Gnr 238 bnr 491 i Asker kommune, kommunenummer 3025 (**Eiendommen**).
Eiendommen gnr 238 bnr 491 vil være gjenstand for endringer, herunder fradelinger og seksjonering. Endelig eiendomsbetegnelse angis i et eget tillegg til leieavtalen når slik eiendomsbetegnelse foreligger.

4 LEIEOBJEKTET

4.1 Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), samt en forholdsmessig andel av den aktuelle eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**). Leieobjektet omtales nedenfor også som **Innbyggertorget**.

4.1.1 Leieobjektets arealer er vist i på tegninger inntatt som **Bilag 2**. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt leveransebeskrivelse inntatt som **Bilag 3**, derunder inngår beskrivelse av byggtekniske kvaliteter, tegninger mv. Bilag 2 og Bilag 3 benevnes samlet **Kravspesifikasjonen**.

4.2 Eksklusivt Areal , samt andel av Fellesareal, utgjør totalt 4 999 kvm. BTA. Av dette utgjør Eksklusivt Areal 4 193 kvm. BTA.

4.3 Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:
Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Dersom Leietaker har behov for å leie parkeringsplasser, må det inngås egen avtale for dette.

4.4 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

4.5 Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen finnes i **Bilag 4.**

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

5.1 Leieobjektet må kun benyttes til følgende kommunale virksomheter:

5.1.1 **Innbyggertorg**: Skal bestå av bibliotek, kulturskole, museumsarealer, div kulturevents i multisal, kontorer og øvrige aktiviteter i kommunal regi. Virksomhetene i Innbyggertorget er offentlig innrettet og flere av aktivitetene vil medføre publikumstilstrømning.

5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10.. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 Leieobjektet overtas i henhold til **Kravspesifikasjonen**.

6.2 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse lovlig kan benyttes til den bruk/virksomhet som er angitt i punkt 5.1, herunder hva gjelder krav som følger av plan- og bygningsloven og privatrettslige forhold. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra

befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 5**.

6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

6.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker og som er levert av Utleier. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN

7.1 Leieforholdet løper fra1.oktober 2027 (**Overtakelse**) til og med 30. september 2057 (**Leieperioden)**, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse, eller i 30 år fra det tidligere eller det senere tidspunkt for Overtakelse partene måtte bli enige om. Forsinket tidspunkt for Overtakelse som har sin årsak, direkte eller indirekte, i forsinket fremdrift for infrastrukturarbeider som kommunen er ansvarlig for vil ikke utgjøre forsinkelse som gir Leietaker krav på erstatning m.v. Endelig tidspunkt for Overtakelse skal meddeles med minimum 6 måneders skriftlig varsel, herunder også forslag til tidligere tidspunkt for Overtakelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på 10 + 10 år på samme vilkår som i denneleieavtalen, men slik at Leien skal justeres til markedsleie. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 24 måneder før utløpet av Leieperioden.

7.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

8.1 Leien for Leieobjektet (**Leien**) utgjør NOK 3 100,- pr kvm BTA I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.

8.2 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 3 874 225,- eksklusive merverdiavgift).

8.3 I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene)**.

Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag 6**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 10), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

8.4 Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, som angitt i **Bilag 6**. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.

8.5 Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et akontobeløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe. Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret spesifisert for tjenestene som inngår i Felleskostnadene. Avregningen skal legges frem i en form som gjør det mulig for Leietaker å kontrollere avregningen. Utleier dekker Felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles Felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

8.6 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene foreløpig stipulert til NOK 350 (eksklusive merverdiavgift) per kvm BTA per år, basert på normtall for næringsarealer. Utleier har ved inngåelse av kontrakten ikke egne erfaringstall som grunnlag for å stipulere felleskostnader for denne type bygg. Videre vil størrelse på Felleskostnadene blant annet avhenge av hvilke tjenester kommunen skal utføre selv, åpningstider for de ulike funksjonene m.v.

8.7 Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

8.8 Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

8.9 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det

er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 8.3-8.6 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.

8.10 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt betales av Leietaker som en del av Felleskostnadene.

8.11 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 LEIEREGULERING

9.1 Leien reguleres på tidspunkt for Overtakelse og deretter hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for mai måned år 2023 Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering, samt leieregulering ved Overtakelse, vil finne sted.

9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

10.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av

Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

10.5 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet – herunder regelverksendringer som innebærer at kommunal virksomhet ikke gir rett til momskompensasjon - eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

12.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

12.3 Leietaker skal i Leieperioden bidra til miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen og Leieobjektet, og skal etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering slik de til enhver tid gjelder.

12.4 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige virksomhet/bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

12.5 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

12.6 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i- og bruken av Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar. Leietakers bruk er beskrevet i Avtalens punkt 5.

12.7 Avfall må kildesorteres i relevante fraksjoner og legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav. Utleier må legge til rette for å håndtere avfall i forbindelse med Konserter og Kulturevents.

12.8 Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

12.9 Hva gjelder Innbyggertorget kan ikke Leietaker benytte Fellesareal til eget formål (for

eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

12.10 Dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet, må Utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes.

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL MV.

13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i Leieobjektet alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

13.2 Videre plikter Leietaker å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til merking og sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen. Leietaker skal innen 14 dager etter Utleiers anmodning gi fullmakt til Utleier og de tjenesteleverandører som Utleier utpeker til å innhente forbruksdata, herunder til å innhente målepunkts ID og data for forbruk av energi. Fullmakten skal gis på den måten Utleier fastsetter.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

14.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

14.2 Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.3, se også **Bilag 6**.

14.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

14.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i

Leieobjektet av Leietaker.

14.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

14.6 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

14.7 Utleier har ansvar for å sørge for å holde radonnivåer under lovpålagte krav i alle arealer.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer. Leietaker skal besørge og bekoste vedlikehold og utskiftning av innretninger anbragt av Leietaker.

15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal; herunder skader på vinduer, karmer og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

15.3 Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.

15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

15.5 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

15.6 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljøtiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

16.4 Arbeidene etter dette punkt 16.1 skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider, samt utstyr og innredning Leietaker har montert/installert i forbindelse med Overtakelse, tilbakestilles ved fraflytting.

17.2 Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn/navn på den kommunale virksomheten påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.

17.3 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser.

17.4 Endringer etter dette punkt 17 skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

18 FORSIKRING

18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

18.2 Utleier forsikrer Eiendommen.

18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Det samme gjelder dører og vinduer til Eksklusivt Areal.

18.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

18.5 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

19 BRANN/DESTRUKSJON

19.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

19.2 Dersom partene ikke benytter sin rett etter punkt 19.1, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

A) Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest 36 måneder etter at skaden oppsto,

B) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et erstatningsleieobjekt som har en slik beliggenhet, størrelse og utforming at Leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og

C) Utleier betaler alle kostnader forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full betaling av Leien i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den perioden dette benyttes, men leien skal ikke overstige den til enhver tid aktuelle Leien etter denne leieavtalen.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

20.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

20.3 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

20.4 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen, herunder brukere av de aktiviteter Leietaker har i Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.

21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.

21.4 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten

gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22 FRAFLYTTING

22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.

22.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.

22.3 Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.

22.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

22.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

22.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler og utstyr/installasjoner, enten dette er fastmontert eller ikke. Alle skader og merker som oppstår etter, eller som følge av fjerning av, slikt utstyr/installasjoner skal Leietaker utbedre for egen kostnad på en håndverksmessig god måte innen fraflytting. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

23 TINGLYSING/PANTSETTELSE

23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pantedokumenter som Utleier måtte la tinglyse på

Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.

23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

24 FREMLEIE

24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, kan finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke dersom det gjelder annen kommunal virksomhet med tilsvarende mva pliktighet. Annen fremleie til virksomhet utenfor mva området betinger formelt sett samtykke fra Utleier og kan ikke nektes dersom Leietaker holder Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 10. For videre fremleie fra eventuell fremleietaker gjelder bestemmelsen tilsvarende.

24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE

25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

25.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

26 MILJØTILTAK

26.1 Partene skal samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er enige om å gjennomføre, og fordeling av kostnader for slike tiltak, skal reguleres i en egen miljøavtale. Utleier har for alle tilfeller rett til – samlet eller enkeltvis – for egen regning å utføre tiltak for å forbedre Leieobjektets eller Eiendommens miljømessige standard.

27 MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV.

27.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.

27.2 For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.

27.3 Partene har rett til innsyn i hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 27, og plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av disse.

28 PERSONVERN

28.1 Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Leietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers personvernerklæring.

28.2 Utleier vil også kunne behandle personopplysninger på vegne av Leietaker som ledd i utleie av Eiendommen. Dette innebærer at Utleier kan behandle personopplysninger om Leietakers ansatte, besøkende, innleid personale eller øvrige brukere. Personopplysningsloven krever i slike tilfeller inngåelse av databehandleravtale mellom databehandleren (Utleier) og den behandlingsansvarlige (Leietaker). Slik databehandleravtale (**Databehandleravtalen**) er inntatt som **Bilag** 7.

29 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

29.1 Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og etter leieforholdet for å tilby og videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

30 SAMORDNINGSAVTALE FOR BRANNFOREBYGGING

30.1 Leietaker vil i forbindelse med Overtakelse få overlevert Utleiers samordningsavtale for brannforebygging sammen med ytterligere brannrutiner.

31 SÆRLIGE BESTEMMELSER/FORBEHOLD

31.1 .

På tidspunktet for inngåelse av denne leieavtalen er det, som en følge av krigen i Ukraina og gjennomførte og eventuelle nye sanksjoner i denne sammenheng, stor usikkerhet knyttet til leveransetid for, og fremskaffelse av de, nødvendige innsatsfaktorer som er påkrevet for å kunne gjennomføre bygging av Innbyggertorg.

Utleier har ved angivelse av dato for oppstart av leieforholdet i punkt 8 søkt å hensynta de virkninger krigen i Ukraina og sanksjoner vil kunne få for oppstart av leieforholdet. Dersom disse forholdene, herunder for eksempel som følge av forsinkelse i offentlige tillatelser, forsinkelse i – eller mangel på – levering av innsatsfaktorer til byggeprosjektet, sykdom hos personell hos Utleier eller Utleiers entreprenører og leverandører samt som følge av offentlige myndigheters smitteverntiltak, medfører at de arbeider som skal foretas i forbindelse med oppføring av, og i, Leieobjektet ikke kan gjennomføres og/eller fullføres innen planlagt overtakelse som angitt i punkt 8, vil Leietakers overtakelse av Leieobjektet og plikt til å betale Leien utsettes for en periode tilsvarende forsinkelsen. En utsatt overtakelse i henhold til dette punkt 8 skal ikke innebære noen avkortning av Leieperioden, slik at Leieperiodens utløp utsettes tilsvarende. Partene er videre enige om at utsatt overtakelse av Leieobjektet som følge av de i dette punkt 31.1 nevnte forhold, ikke skal gi grunnlag for leiereduksjon, heving eller andre beføyelser som følge av forsinkelse.

Partene er enige om at eventuelle virkninger av en potensiell pandemi etter Overtakelse av Leieobjektet, herunder offentlige pålegg om stenging av Eiendommen/Leieobjektet, ikke skal kunne gi grunnlag for krav om reduksjon i Leien eller annet.

31.2 Ved inngåelse av leieavtalen er partene enige om at leieavtale for midlertidig innbyggertorg skal løpe inntil dato for faktisk overtakelse av Leieobjektet omfattet av denne leieavtalen, og at leieforholdet for de midlertidige lokalene automatisk forlenges inntil Overtakelse av Leieobjektet skjer.

31.3 Partene er enige om at alle tidligere avtaler vedrørende de arealer denne leieavtalen omfatter, herunder intensjonsavtale datert 20. august 2021, erstattes av denne leieavtalen.

31.4 Partene er enige om at Leietaker vederlagsfritt skal kunne disponere lokalene som utgjør det midlertidige Innbyggertorget i 2 måneder etter Overtakelse av Leieobjektet beskrevet i nærværende leiekontrakt.

32 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

32.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

33 LOVVALG OG TVISTELØSNING

33.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

33.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

34 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1:	Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
Bilag 2:	Tegninger
Bilag 3:	Leveransebeskrivelse
Bilag 4:	Byggeprosessen
Bilag 5:	Skjema for overtakelsesprotokoll (utarbeides før overtakelse)
Bilag 6:	Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene, samt fordelingsnøkkelen
Bilag 7:	Databehandleravtale (utarbeides før overtakelse)

35 STED/DATO

[…]

36 SIGNATUR

36.1 Denne kontrakt signeres ved bruk av e-signering der partene legitimeres med bankID.

Utleier	Leietaker
_____	_____
[Utleiers repr.]	[Leietakers repr.]

BILAG

FIRMAATTEST

Firmaattest

Organisasjonsnr:	981 712 870
Navn/foretaksnavn:	SLEMMESTAD BRYGGE AS
Forretningsadresse:	Vaterlandsveien 27 3470 SLEMMESTAD

Brønnøysundregistrene
28.08.2023

Organisasjonsnummer:	981 712 870
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	22.02.2000
Registrert i Foretaksregisteret:	28.03.2000
Foretaksnavn:	SLEMMESTAD BRYGGE AS
Forretningsadresse:	Vaterlandsveien 27 3470 SLEMMESTAD
Kommune:	3025 ASKER
Land:	Norge
E-postadresse:	info@slemmestadbrygge.no
Aksjekapital NOK:	465 600,00
Daglig leder:	Tom Bratlie
Styre:	
Styrets leder:	Øystein Frederik Thorup Bestumveien 14 0281 OSLO
Styremedlem:	Marianne Wiig Mathisen Njåstein
Signatur:	Styret i fellesskap eller av daglig leder og ett styremedlem i fellesskap eller av to styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 980 211 282 DELOITTE AS Dronning Eufemias gate 14 0191 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Direkte eller indirekte - å anskaffe, prosjektere, utbygge, eie, drive, leie ut og selge fast eiendom, og alt som er beslektet eller står i forbindelse med slik virksomhet. Selskapet skal også kunne eie eller delta i andre selskaper eller næringsforetak.

BILAG 3

Beskrivelse av leieobjektet

Slemmestad Brygge – innbyggertorg (IBT)

1 Forutsetninger

- Lokalene leveres i henhold til følgende planløsning i tegninger fra TAG Arkitekter som er vedlagt avtalen:
    - Plan 01 Kontraktstegning - Rev. 5 datert 09.08.2023 samt
    - Plan 02 Kontraktstegning – Rev. 5 datert 09.08.2023

  Arealene leveres klargjort for leietakers innflytting.

- Lokalene leveres i henhold til Materialplaner for gulv, vegger og himling (Plan 01 og 02) fra TAG Arkitekter datert 30.03.2023 (Rev. 1) som er vedlagt avtalen. Da endelig Kontraktstegning er utarbeidet senere enn Materialplanene kan mindre avvik forekomme, men kvaliteter og prinsipp er imidlertid det samme. Det bemerkes at materialplanene er å betrakte som «kvalitetsplaner» og at type belegg/farge etc. besluttes i samråd med leietaker i forprosjekt-/detaljfasen, innenfor beskrevne kvaliteter.
- Forprosjektfasen gjennomføres i Q2-Q4 2024, etter nærmere avtale. Alle beslutninger om planløsning, kvaliteter og funksjoner avklares i forbindelse med denne prosessen.
- Løs innredning er ikke medtatt. Fast innredning er kun medtatt som beskrevet under pkt. 2.4. Det vises imidlertid til følgende vedlagte tegninger som viser forslag til innredning, men som ikke er kontraktstegninger:
    - Plan 01 Innredning forslag – Ikke kontraktstegning, Rev 4 datert 02.02.2023
    - Plan 02 Innredning forslag – Ikke kontraktstegning, Rev 4 datert 02.02.2023

  Tegningene er vedlagt for å vise at romprogrammet er oppfylt.

- Sceneteknikk, sceneteknisk utstyr (lys, lyd, rigger, miksebord, scenetepper/gardiner med oppheng etc.), AV-utstyr, signalkabling/kabling til kulturteknologi er ikke medtatt.

1.1 Miljø

- Mål om at IBT skal sertifiseres i samsvar med *Breeam NOR, nivå Excellent*.
- Mål om at IBT skal leveres i henhold til *energiklasse A*

1.2 Underlag for kvaliteter

- Materialplaner fra TAG datert 30.03.2023, Rev. 1:
    - A-810-B-01-001 Rev. 1 – Materialer – Gulv – Plan 01
    - A-810-B-02-001 Rev. 1 – Materialer – Gulv – Plan 02
    - A-811-B-01-001 Rev. 1 – Materialer – Vegger – Plan 01
    - A-811-B-02-001 Rev. 1 – Materialer – Vegger – Plan 02
    - A-812-B-01-001 Rev. 1 – Materialer – Himling – Plan 01
    - A-812-B-02-001 Rev. 1 – Materialer – Himling – Plan 02
    - Skjema T21047 Rev. 1 – Materialkvaliteter – datert 23.03.2023

1.3 Lydisolasjon

- Lydisolasjon Plan 1 Rev. 1

- Lydisolasjon Plan 2 Rev. 1

Generelt er *NS 8175 Lydforhold i bygninger, lydklasse C*, lagt til grunn.

Da endelig Kontraktstegninger er utarbeidet senere enn planene for lydisolasjon datert 23.03.2023 fra Brekke & Strand Akustikk AS kan mindre avvik forekomme, men kvaliteter og prinsipp er imidlertid det samme.

1.4 Akustikk

For lydsterke rom legges *NS 8178 Akustikk i musikklokaler*, til grunn for prosjekteringen.

1.5 Samtidighetsberegning

Det foreligger to ulike samtidighetsbetraktninger for IBT. Det første er fra interiørarkitekten som har jobbet med prosjektet og virksomhetslederne siden 2020/2021. Beregnet maks samtidighet er der satt til 728 (det vises til detaljert skjema datert 16.05.2022 vedlagt avtalen).

Det andre er basert på innspill fra de ulike virksomhetslederne og har maks samtidighet på 821 personer (ref. tabell under).

Del av innbyggertorg		Antall ansatte	Kl. 10-14	Kl 14-18	Kl 18-23	Arrangement	Kommentar
Innbyggertorg		9	316	381	312		Frivillighetskjøkken oppgitt å være 50 stk. For mange?
Kulturskole		15	30	151	151	75 i teater/dansesal	
Bibliotek		8	264	289	254		Voksenavdeling-bilbliotek oppgitt å være 120-150. For mange?
Ungkultur/ungdomsklubb		2	0	50	20	100-250 i ungkultur og salen	
Sum		34	610	821	717		Totalantall på 821 virker å være for mange på samme tid

- Dimensjonerende samtidighet fastsettes i forprosjekt/detaljprosjekt.

2 Bygningsmessige arbeider

2.1 Yttervegger (se også tegning Materialer vegger – Pkt. 1.1)

2.1.1 Ikke-bærende

- Klimavegg med GU og ett lag malt gips på innside yttervegg. Farge etter Leietakers ønske

2.1.2 Glassfasader

- Aluminiumsprofiler med sikkerhetsglass (hærverkssikring og personsikkerhet)

2.1.3 Vinduer, dører, porter

- Skyvedører, dører for publikum i glass. Rømningsdører primært som ståldører

2.1.4 Utvendig kledning og overflate

- Platekledning, puss og skjermtegl, i tillegg til glass/vindu

2.1.5 Solavskjerming

- Solavskjerming på solutsatte glassfasader

2.2 Innervegger

Det vises generelt til vedlagte materialplaner for vegger under Pkt. 1.2 og planer for lydisolasjon.

2.2.1 Ikke-bærende

- Der hvor annet ikke er oppgitt, f.eks. kontorer, følges lydkrav i samsvar med *NS8175, Lydklasse C*.
- Generelt isolert bindingsverk med malt gips. Farge etter Leietakers ønske
- Mellom kontorer benyttes standard systemvegger, alternativt bindingsverk med gips.
- Delvis speil på vegger i danse-/aktivitetssal
- Det er medtatt nødvendige akustiske absorbenter på innsiden av lydvegger.
- Det etableres spikerslag (finér/OSB bak gips) i samsvar med materialplaner for vegger.
- Omfang og plassering av Leietakers innredning avklares i forprosjektfasen.
- For vegger til lydsterke rom legges *NS 8178 Akustiske kriterier for rom og lokaler* til grunn i prosjekteringen.

Det presiseres at *NS 8178* stiller krav til antall m3 pr. person i rom med høyt/moderat lydnivå. Veggtykkelsene i tegningene er i samsvar med kravene for romakustikk og lydisolasjon til andre rom. Dette reduserer areal og volum i rommene. For eksempel vil diverse «musikk grupperom» og «slagverk ensemble» ha en kapasitet på ca 50-70 % av ønsket antall personer, dersom krav i *NS 8178* følges. Det er tegnet inn flere stoler på innredningstegningene (som ikke er en kontraktsleveranse, f.eks. i musikk grupperom) enn det antall personer som standarden anbefaler.

Når det gjelder lydforhold generelt legges *NS 8175 lydforhold i bygninger, lydklasse C* til grunn.

2.2.2 Systemvegger, glassfelt

- Glass flush-front fra gulv til himling/skjørt i vegg med dør (terskel nødvendig) og hvor det ellers er vist på tegningene.
- Kontor-/møteromsfronter i glass har lydkrav 34 dB. Tett dør med terskel benyttes.
- Kontor til «Kulturskolen» har førhøyet lydkrav. Her benyttes lydklasse «B». Tett dør med terskel benyttes.

2.2.3 Kledning og overflate

- Omfang og kvalitet i henhold til Materialplan for vegger.

2.3 Dekker

2.3.1 Oppforet gulv, påstøp

- Det er nødvendig med «boks-i-boks»- løsning for å ivareta lydkrav for enkelte rom. For å unngå nivåforskjeller er det derfor 100 mm påstøp + 100 mm isolasjon lagt over dekke på plan 1.

2.3.2 Gulvoverflate

- Omfang og kvalitet i henhold til Materialplan gulv.
- Sportsparkett i dansesal har ikke inkludert merking og dansematter.

2.3.3 Faste himlinger og overflatebehandling

- Omfang og kvalitet i henhold til Materialplan himling
    - Åpen teknisk himling u/lydplater har kun 1 strøk med støvbinding

- For åpen teknisk himling m/lydplater er det lagt til grunn lydplate type Blanca Activity eller tilsvarende.
- Systemhimling er generelt T-profil med A-kant. Hygienehimling i kafékjøkken, dusj etc.
- I plan 2 er det et område i fellesarealet med nedforet himling for å skjule tekniske føringer rundt Multisalen ref. tegning A-812-B-02-002 – Romhøyder Plan 02, datert 28.03.2023, vedlagt.

2.4 Fast innredning

Følgende er inkludert:

- Kjøkken til kafé i henhold til vedlagte tegning og spesifikasjon.
- Tekjøkken i spiserom til kontorlokalene med benk, over-/underskap, utslagsvask, kjøleskap under benk og oppvaskmaskin.
- Tekjøkken i møteromssone med utslagsvask.
- Kjøkken i «Frivillighetssentral» med benk, over-/underskap, utslagsvask, koketopp/komfyr, oppvaskmaskin og to kjøleskap.
- Sitteamfi i Multisal med totalt 8 trappetrinn og én trapp i stål med glassrekkverk. Anbefalt antall stoler pr. rad, med én trapp, er 9 stoler. Tegningene viser 12 stoler pr. rad.
- Akustiske plater vegg/himling kulturskole (musikkavdeling)
- Garnityr wc
- Bygningsmessig tilpasning for montering av lysrigg, høyttalere og sceneteppe etc. For Multisalen vises det til vedlagte «funksjonskrav» fra Asker kommune «Multisal Slemmestad».
- Resepsjonsdisk plan 1.
- Garderobenisjer som tegnet på Kontraktstegninger.

2.5 Trapper, balkonger mm.

- Medtatt som vist på Plantegninger.

2.6 Dører, lås og beslag.

Lokalene leveres med alle nødvendige dører, komplett ferdig til bruk med automatikk og låssystem for dører som krever dette. Det er medtatt 50 dører med adgangskontroll tilsvarende IBT i Heggedal.

3 Teknisk

- Maksimal samtidighet må gjennomgås/bearbeides videre i forprosjekt, ref. pkt. 1.5 Samtidighetsberegning over
- Det vises generelt til «Romskjema IBT» (vedlagt) som spesifiserer alt innenfor EL/VVS.
- Det er medtatt 33 aksesspunkter for trådløs wifi (routere etc. leveres av Leietaker), se vedlagte tegning «Plassering av aksesspunkter».
- Sentraliserte ventilasjonsaggregater i kjeller. Fjernvarme/-kjøling fra Slemmestad Energisentral, som er basert på varmepumper med sjøvann. Det tas forbehold om at Slemmestad Energisentral kan velge andre tekniske løsninger i en begrenset periode etter overtakelse.
- Det er ikke medtatt sentralstøvsugingsanlegg.

Klimatabell:

Tabell: Klima- forutsetninger	Operativ temperatur				Lufthastighet		Friskluft-mengde	Lyd-trykk	Forurensnings-konsentrasjon CO_2	Indre belastninger (lys, utstyr, personer)
Romtype	Sommer?		Vinter				Minimums - verdier			Dimensjonerende varmebelastning
	Min. °C	Maks °C	Min. °C	Maks °C	20°C Maks m/s	26°C Maks m/s	m^3/h pr. m^3 pr. person	NR	Maks. ppm	W
Kontorer	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	12 pr. m^2	30	800	40
Åpne kontorarealer	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	12 pr. m^2	30	800	40
Stillerom	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2	30	1000	40
Møterom	21°C	26°C	20°C	26°C	0,20	0,30	20 pr. m^2	30	1000	70
Kantine	21°C		20°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2	30	1000	
Kjøkken	21°C	26°C	20°C	26°C	0,20	0,30	40 pr. m^2	35	1000	
Arkiv	21°C	26°C	20°C	26°C			5 pr. m^2	35	1000	
EF rom	21°C	26°C	20°C	26°C			5 pr. m^2	35		
Korridorer	21°C	26°C	20°C	26°C	0,20	0,35	4 pr. m^2	35	1000	
Kopi/printer-rom	21°C	26°C	20°C	26°C	0,40	0,40	10 pr. m^2	40		
Våtrom/WC-rom	21°C	26°C	20°C	26°C	0,20	0,35	100 pr stk	35		
Renholdssentral	21°C	26°C	21°C	26°C			10 pr. m^2	40		
Garasje			5°C				3 pr. m^2			
Restaurant	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	20 pr. m^2	30	1000	
Cafe	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2	30	1000	
Garderober	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	10 pr. m^2	40		
Hovedtavlerom	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	10 pr. m^2			
Musikkrom	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2		1000	
Dansesal	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2		1000	
Multisal	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2		1000	
Utstillingsrom	21°C	26°C	21°C	26°C	0,20	0,30	15 pr. m^2		1000	

- EL-anlegg er forberedt for sceneteknisk utstyr som lys og lyd etc.
- Lyskulturs publikasjon 1B Luxtabell og planleggingskriterier for innendørs belysningsanlegg legges til grunn og utfyller NS-EN 12464-1:2011 Lys og belysning
- Faste arbeidsplasser og studieplasser bestykkes med 1 RJ45 og 1 stikk.
- Stikk og data til arbeidsplasser forsynes primært fra veggkanal/grenstav.
- Møterom med seks eller flere plasser, bestykkes med dobbel RJ45 og to stikk i gulvboks.
- Generelt er det medtatt 20 gulvbokser bestykket med to stikk, fritt plassert i lokalene.

Slemmestad Brygge AS

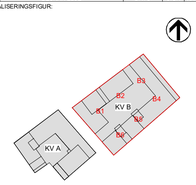
30.08.2023

KONTRAKTSTEGNINGER (BILAG 2 I LEIEKONTRAKTEN)



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
5	Fjernet sluse i multisal, lagt inn rullegitter og dør til kontoravd. i 2.etg	09.08.2023	KR	ES
4	Justering av rettepistrapper. Nye søyler, justering av vent. sjakt og lagerrom	02.02.2023	KR	ES
3	Diverse justeringer iflg. brukerprosess med AK i hext 2022	20.12.2022	KR	ES
2	Innlegget el-fordelingstavler for IBT	12.12.2022	ES	NSO
1	Innlegget vent. sjakt, flyttet på dør i sluse	09.12.2022	ES	KR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

KYSTBYEN slemmestad

Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

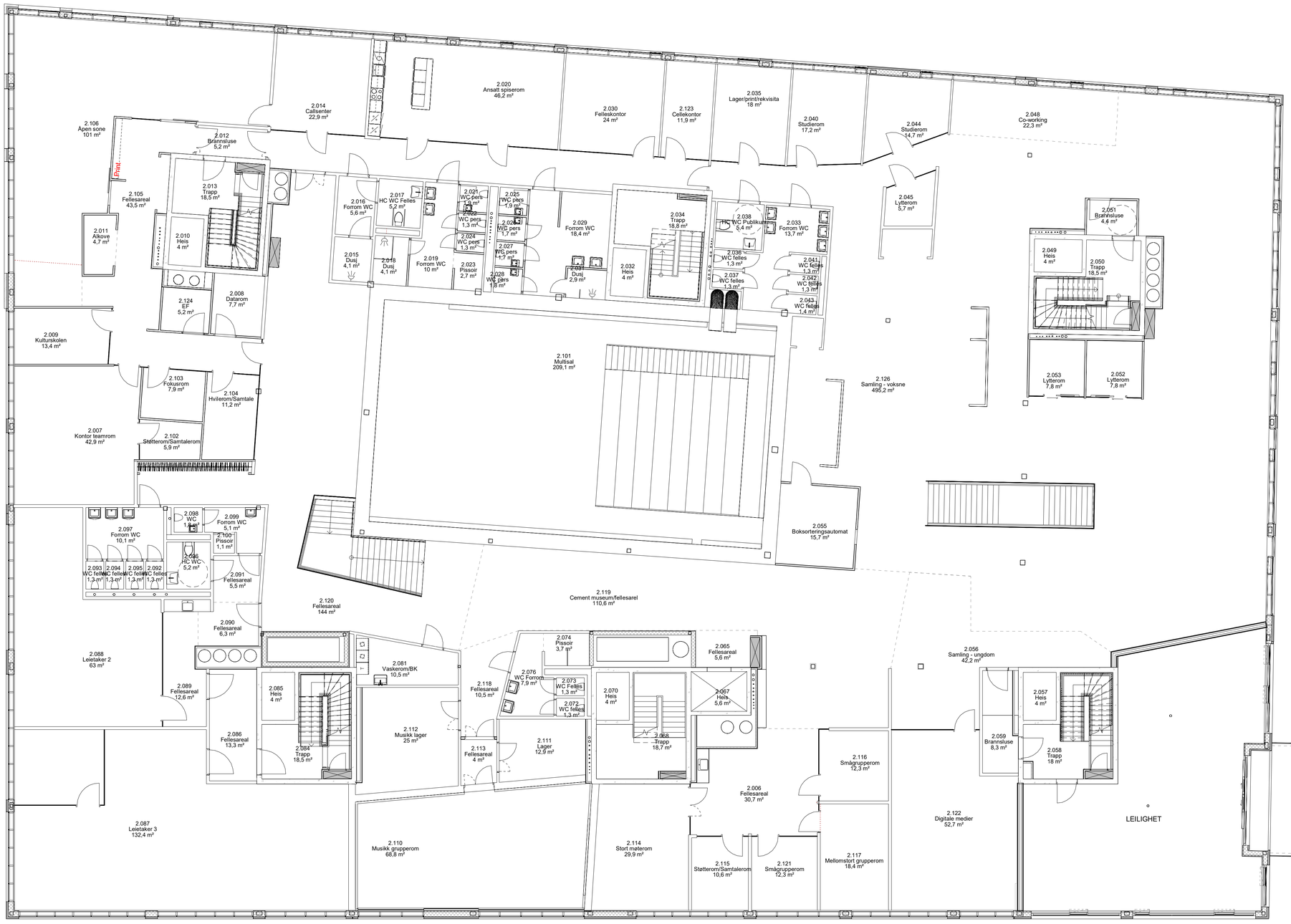
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047	AH	NSO	238
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047 / 04.01.2023		ES	491

TEGNINGSNAVN:

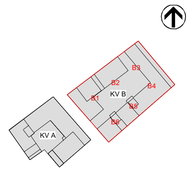
Plan 01 Kontraktstegning

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-01-101	A1	**5**



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
5	Fjernet sluse i multisal, lagt inn rullegitter og dør til kontorarel i 2 etg	09.08.2023	KR	ES
4	Justering av rettepistrapper. Nye søyler, justering av vent. sjakt og lagerrom	02.02.2023	KR	ES
3	Diverse justeringer ifb. brukeprosess med AK i høst 2022	20.12.2022	KR	ES
2	Innlagnet el-fordelingstavler for IBT	12.12.2022	ES	NSO
1	Innlegnet vent. sjakt, flyttet på dør i sluse	09.12.2022	ES	KR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

KYSTBYEN slemmestad

Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagark/tekter.no
www.tagark/tekter.no

PROSJEKTNAVN:

Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:	FAG:
Forprosjekt	IARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047	AH	NSO	238

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	04.01.2023		ES	491

TEGNINGSNAVN:

Plan 02 Kontraktstegning

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-01-102	A1	**5**

INNREDNING FORSLAG

MØBLERING ER KUN ILLUSTRRENDE.
MØBLERING ER LEVERANSE TIL ASKER KOMUNNE.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
4	Justering av rettepstrapper. Nye søyler, justering av vent. sjakt og lagerrom	02.02.2023	KR	ES
3	Diverse justeringer ifb. brukeprosess med AK i høst 2022	20.12.2022	KR	ES
2	Inntegnet el-fordelingstavler for IBT	12.12.2022	ES	NSO
1	Inntegnet vent. sjakt, flyttet på dør i sluse	09.12.2022	ES	KR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047	AH	NSO	238
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	04.01.2023		ES	491

TEGNINGSNAVN:
Plan 01 Inkl. innredning kun som forslag

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-00-100	A1 32	**4**

1:100 1 2 5 10

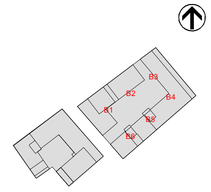
TOTALT 34 ARBEIDSPLASSER HVPORAV 13 FLEX
21 STK FASTE
13 FLEX
34 TOTALT INKL. Flex hvorav 2 stk i cellekontor ikke kan være fast

MØBLERING ER KUN ILLUSTRRENDE.
MØBLERING ER LEVERANSE TIL ASKER KOMUNNE.



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
4	Justering av rettløpstrapper. Nye søyler, justering av vent. sjakt og lagerrom	02.02.2023	KR	ES
3	Diverse justeringer ifb. bruksprosess med AK i høst 2022	20.12.2022	KR	ES
2	Inntegnet el-fordelingstavler for IBT	12.12.2022	ES	NSO
1	Inntegnet vent. sjakt, flyttet på dør i sluse	09.12.2022	ES	KR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

KYSTBYEN slemmestad

Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:

SKANSKA

Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Forprosjekt			IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047	AH	NSO	238
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	04.01.2023		ES	491

TEGNINGSNAVN:

Plan 02 Inkl. innredning kun som forslag

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-20-00-200	A1 33	**4**

MATERIALPLANER



1:50 0,5 1 2 5

Materialer - Gulv
1 : 100

- LM — Linoleum med trinnlydsmatte
- V — Vinyl
- LU — Linoleum uten trinnlydsmatte
- VR — Vinyl R-10
- SB — Slipt betong med gjenbrukstilslag
- BT — Baneteppe
- F1 — Flis 1
- SG — Strømbokser gulv
- F2 — Flis 2
- SM — Skrapematte
- F3 — Flis 3 R-10
- TT — Trappetrinn
- FP — Sportsparkett flateelastisk
- FPD — Sportsparkett flateelastisk /dansematter

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

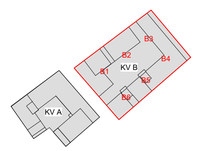
2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplaner	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

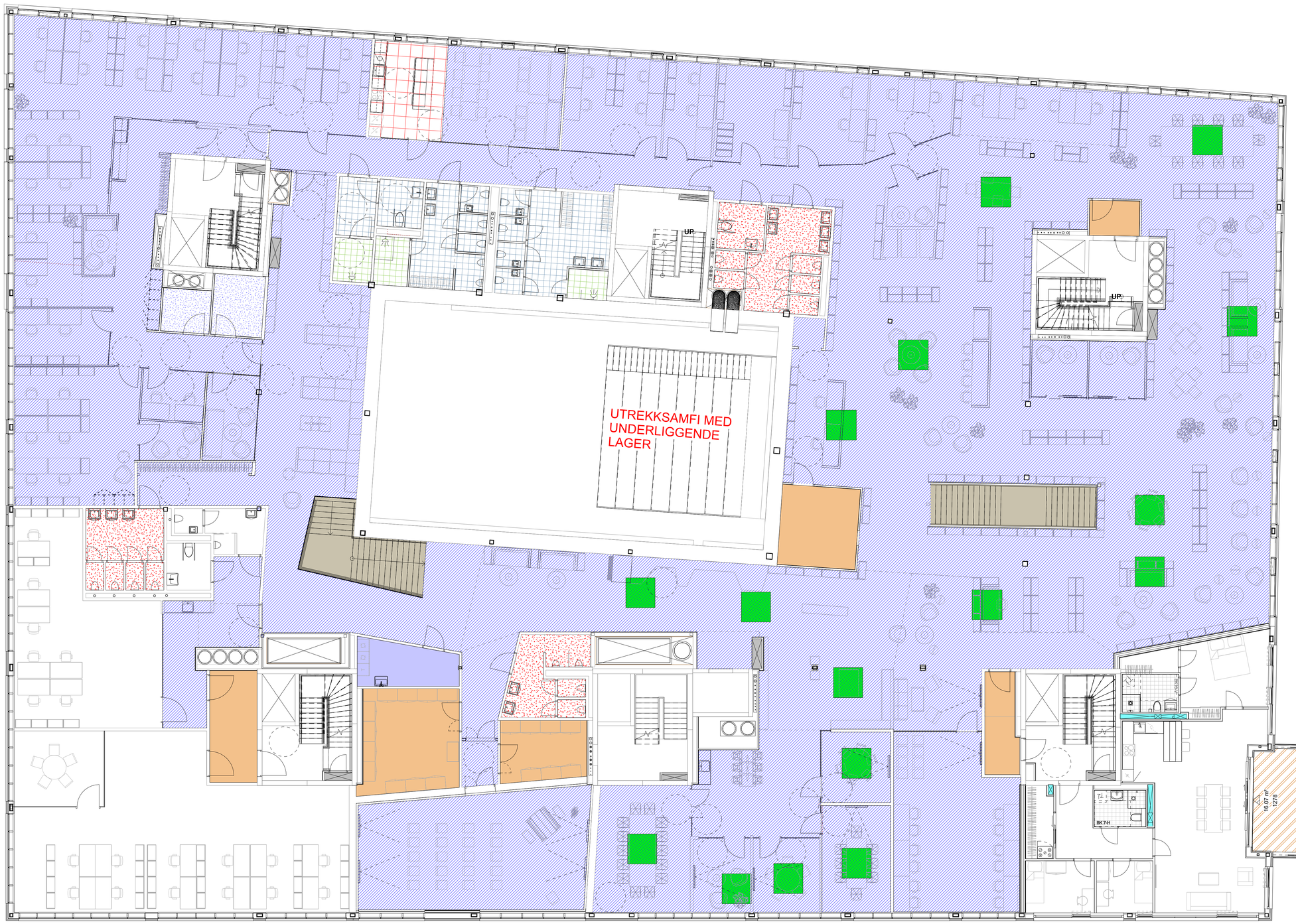
Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047		NSO	
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047 / 19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materialer - Gulv - Plan 01

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-810-B-01-001	A1	1



1:50 0,5 1 2 5

Materialer - Gulv

- LM — Linoleum med trinnlydsmatte
- V — Vinyl
- LU — Linoleum uten trinnlydsmatte
- VR — Vinyl R-10
- SB — Slipt betong med gjenbrukstilslag
- BT — Baneteppe
- F1 — Flis 1
- SG — Strømbokser gulv
- F2 — Flis 2
- SM — Skrapematte
- F3 — Flis 3 R-10
- TT — Trappetrinn
- FP — Sportsparkett flateelastisk
- FPD — Sportsparkett flateelastisk /dansematter

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplaner	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047		NSO	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materialer - Gulv - Plan 02

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-810-B-02-001	A1	**1**



1:50 0,5 1 2 5

Materialer - Vegg

- LV1 - Lydsterk vegg - Type 1
- LV2 - Lydsterk vegg - Type 2
- LV3 - Lydsterk vegg - Type 3
- FH - Fliser - Hel vegg
- Fh - Fliser - Halv vegg
- FS - Fliser - Sokkelflis
- HK - Høy kvalitet
- HKT - Høy kvalitet - Mot trapp
- MF - Malt flate
- MFd - Malt flate - Delvegg
- SS - Spikerslag
- BS - Backsplash/spruteplate
- BR - Brannsikring
- FO - Foldevegger
- GP - Glassportal med dører
- SG - Systemglass med dører
- SH - Speil - Hel vegg
- Sh - Speil - Halv vegg

Alle vegger som ikke er markert særskilt skal males til full dekk i egnet produkt. Det medberegnes ca. 30% fondvegger.Ellers males standard hvit : NCS S 0500N

Spikerslag på WC, dusj mm. er ikke inntegnet. Utførende skal ivareta nødvendig styrke i vegg for monetring av utstyr/garnityr

Storkjøkken 1. etasje - kjølerom er ikke definert. Storkjøkkenleverandør definerer disse iht. sin leveranse.

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplanar	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047		NSO	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materialer - Vegger - Plan 01

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-811-B-01-001	A1	1



1:50 0,5 1 2 5

Materialer - Vegg

- LV1 - Lydsterk vegg - Type 1
- LV2 - Lydsterk vegg - Type 2
- LV3 - Lydsterk vegg - Type 3
- FH - Fliser - Hel vegg
- Fh - Fliser - Halv vegg
- FS - Fliser - Sokkelflis
- HK - Høy kvalitet
- HKT - Høy kvalitet - Mot trapp
- MF - Malt flate
- MFd - Malt flate - Delvegg
- SS - Spikerslag
- BS - Backsplash/spruteplate
- BR - Brannsikring
- FO - Foldevegger
- GP - Glassportal med dører
- SG - Systemglass med dører
- SH - Speil - Hel vegg
- Sh - Speil - Halv vegg

Alle vegger som ikke er markert særskilt skal males til full dekk i egnet produkt. Det medberegnes ca. 30% fondvegger.Ellers males standard hvit : NCS S 0500N

Spikerslag på WC, dusj mm. er ikke inntegnet. Utførende skal ivareta nødvendig styrke i vegg for monetring av utstyr/garnityr

Storkjøkken 1. etasje - kjølerom er ikke definert. Storkjøkkenleverandør definerer disse iht. sin leveranse.

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplaner	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:				FAG:
Materialkvaliteter				IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:		GNR:
T21047		NSO		
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materialer - Vegger - Plan 02

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-811-B-02-001	A1	**1**



Materialer - Himling

TU
Åpen tek.himling u/ lydplater

TM1
Åpen tek.himling m/ lydplater type 1

TM2
Åpen tek.himling m/ lydplater type 2

TL1
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 1

TL2
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 2

TL3
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 3

S1
Systemhimling 1

S2
Systemhimling 2

S3
Systemhimling hygiene

NF
Nedsenket Fláte

FP
Fast himling med varme pumpe

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

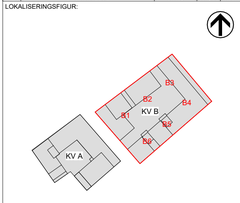
2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplaner	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:



1:50 0,5 1 2 5

TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

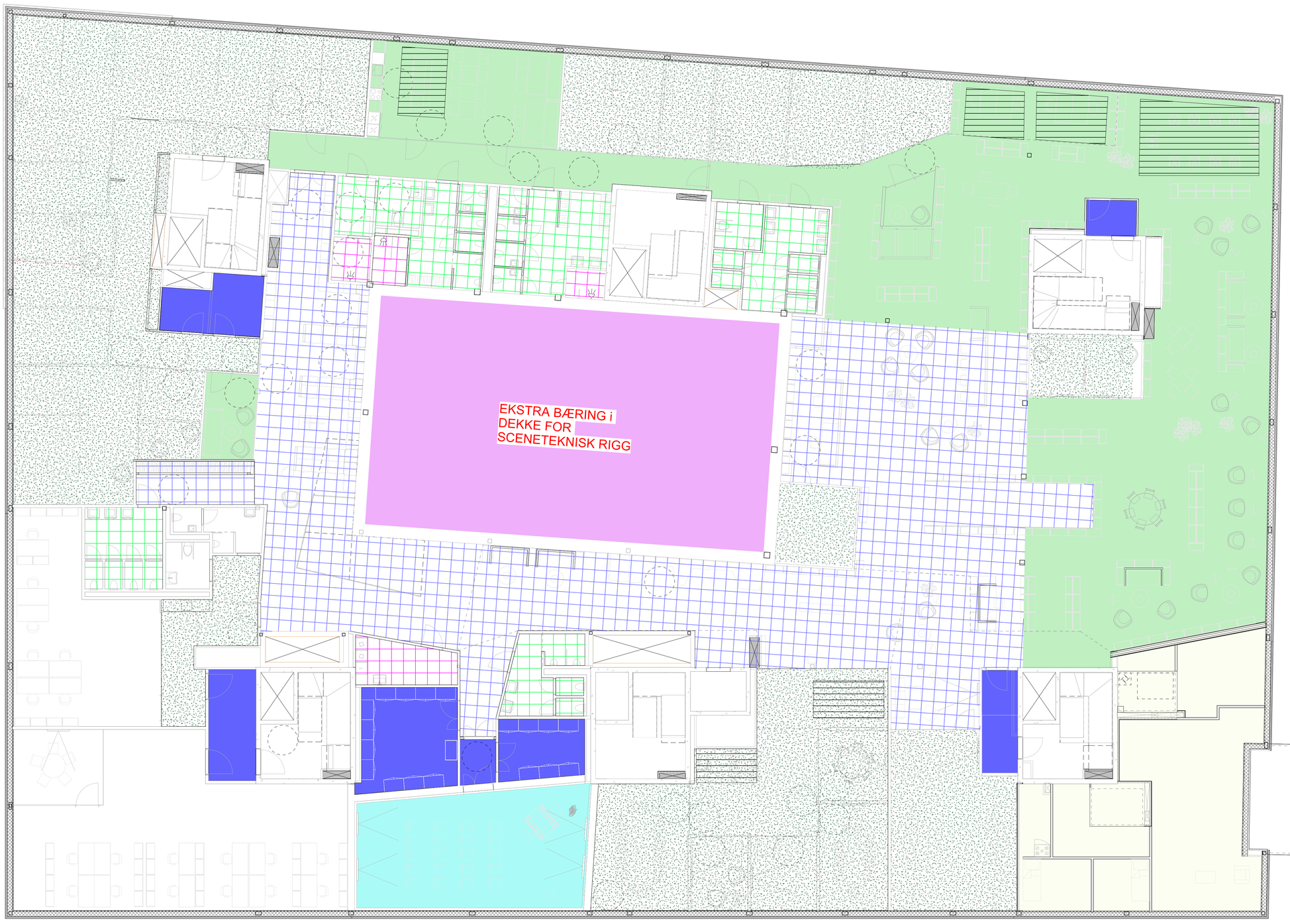
TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK

KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047		NSO	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materiale - Himling - Plan 01

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-812-B-01-001	A1	1



1:50 0,5 1 2 5

Materialer - Himling

TU
Åpen tek.himling u/ lydplater

TM1
Åpen tek.himling m/ lydplater type 1

TM2
Åpen tek.himling m/ lydplater type 2

TL1
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 1

TL2
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 2

TL3
Åpen tek.himling m/ lydplater Lydsterk 3

S1
Systemhimling 1

S2
Systemhimling 2

S3
Systemhimling hygiene

NF
Nedsenket Fláte

FP
Fast himling med varme pumpe

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
1	Revisjon av kalkyleplaner	30.03.2023	NSO	ES

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf. 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047		NSO	
PROSJEKTNR: / TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047 / 19.11.21	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Materialer - Himling - Plan 02

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-812-B-02-001	A1	1

	Prosjekt:	T21047 • Vaterland Innbyggertorg		Dato:19.11.2021			
	Emne:	Materialkvaliteter		Rev.dato:30.03.2023	Sign.: NSO	KS: ES	
	Tema:	Underlag for kontrakt		REV.: **01**	Sign.:	KS:	

Generelt:

Denne beskrivelsen skal ses i samsvar med TAG planer:
A-810-B-01-001 - Materialer - Gulv - Plan 01
A-810-B-02-001 - Materialer - Gulv - Plan 02
A-811-B-01-001 - Materialer - Vegger - Plan 01
A-811-B-02-001 - Materialer - Vegger - Plan 02
A-812-B-01-001 - Materiale - Himling - Plan 01
A-812-B-02-001 - Materialer - Himling - Plan 02
A-812-B-02-002 - Romhøyder Plan 02
Dokumenter fra RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2
Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

	Kode	Type element	Produkt	Produsent/Behandling	Kvalitet	Kommentarer
1.00.00		INNERVEGGER				
		Vegger				
.01	LV1	Lydsterke rom med egne krav til løsning		Iht. innspill fra RIAku vedlegg	Høy	NB! Endelige kvaliteter justeres i detaljprosjekt
.02	LV2	Lydsterke rom med egne krav til løsning		Iht. innspill fra RIAku vedlegg	Høy	NB! Endelige kvaliteter justeres i detaljprosjekt
.03	LV3	Lydsterke rom med egne krav til løsning		Iht. innspill fra RIAku vedlegg	Medium	NB! Endelige kvaliteter justeres i detaljprosjekt
.04	FH	Fliser - hel vegg	Veggflis 30x10 el.20x10	Tilbys i valgfri farge og mønster Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis. Kontrast for UU skal kvalitetssikres opp mot valgt gulvflis i samme rom	Prosjekt	
.05	Fh	Fliser - halv vegg	Veggflis 30x10 el.20x10	Tilbys i valgfri farge og mønster Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis. Kontrast for UU skal kvalitetssikres opp mot valgt gulvflis i samme rom	Prosjekt	
.06	FS	Fliser - sokkelflis	Sokkelflis 30x7 eller 20x7	Tilbys i valgfri farge og mønster Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis. Kontrast for UU skal kvalitetssikres opp mot valgt gulvflis i samme rom. Sokkelflis skal leveres i samme type som øvrig veggflis som en battiscopa.	Prosjekt	
.07	HK	Høy kvalitet - spesialvegger	Kan bli f.eks: Alt 1- Spilevegger Alt 2- finerte vegger med tilpasning og effekt Alt 3 - Gjenbrukstre fra takkonstruksjon fra Vaterland: Kubbevegg	Her prises høy kvalitet og godt feste til alternative løsninger. Type vegg ikke avklart. Multisal vil mest sansynelig ha en annen veggtype enn øvrige spesialvegger. Typer må avklares nærmere	Høy +	
.08	HKT	Høy kvalitet - trapper	Trappetrinn i heltre	Trinn i eik kubbegulv eller lignende. Eik skal avstemmes mot øvrig eik i spiler/på vegg/parkett mm.	Høy	
.09	MF	Malte flater over andre veggelementer - full vegg	Malte flater og teknikk i gjeldende vegg	Farge: NCS S 0500N - det skal medtas kost for ca.30 fondvegger i valgfri farger Type: Egnet produkt til gjeldende rom Eks. Jotun Jotaproff Glans: Eks. 07 for vaskbarhet. Struktur: Fin struktur: Må kunne folieres på overflaten Alle tekniske luker mm i vegger som helmales skal males/lakkeres i samme farge som gjeldende vegg	Nøktern	
.10	MFd	Malte flater over andre veggelementer - halv vegg	Malte flater og teknikk i gjeldende vegg	Farge: NCS S 0500N - det skal medtas kost for ca.30 fondvegger i valgfri farger Type: Egnet produkt til gjeldende rom Eks. Jotun Jotaproff Glans: eks.07 for vaskbarhet. Struktur: Fin struktur: Må kunne folieres på Alle tekniske luker mm i vegger som helmales skal males/lakkeres i samme farge som gjeldende vegg Brystningshøyde som sisternehøyder Ca. 120cm rund baut	Nøktern	
.11	SS	Spikerslag - ekstra bæring	Ekstra bæring	Det skal monteres god bæring i alle posisjoner med veggmontert innredning som : kjøkkeninnredning, bokhyller i bibliotek Spesialinnredning som må forankres i vegg, Ved skjermoppheng mm. Se veggplan.	Medium	
.12	BS	Backsplash/sprute plater	Sprutplate over benkeplater i kjøkken	Alle kjøkken i IBT skal ha sprutplater i valgfri laminat eller prosjektflis.	Nøktern	
.13	BR	Brannsikring	Egnet produkt	Ovnsrommet i plan 1 må brannsikres. Vegger males som øvrig rom	Medium	
.14	FO	Foldevegger med og uten dør	Foldevegger med lydkrav som øvrig rom	Foldevegger med og uten dører: Slette fronter i valgfri farge hvit/sort. Type og løsning må avklares nærmere. Hengsling: Ønsket sidehengsling.	Høy	Nisjer etableres for parkering av veggelementer når elementene står parkert i åpen posisjon. Endelig løsning avklares i detaljprosjektet. Dører må være enkle og manuvrere og skal tåle høy slitasje grunnet stort behov for fleksibilitet i rommet.
.15	GP	Glassportal i inngangsparti med skyvedører/hengslet dør / fast himling	Sluse	Må ha dybde til å klare håndtering av kulderas Fullglass herdet, med så nette profiler som mulig.	Høy	
.16	SG	Systemglass fronter med tette dører - fullglass-flushfront	Systemfronter og dører	Produsent: Deko eller lignende. Type: Fullglass med alu profiler i valgfri standard farge sort/hvit eller alu. Flush front. Dører: Tette lyddører Ved teskelfri løsning skal det være hev/senk teskel og teskel må ivareta lydkrav til gjeldende rom . Der mulig i plan 2 skal dører ha full høyde. I plan 1, kan det være tett felt over dør i flush front. Dører: Standard sort eller hvit Grep: Rettkantet rundstokk i børstet stål. Låsbare dører/system defineres i detaljprosjektet.	Medium	
.17	SH	Speil hel vegg/fullfigur dans	Speilvegg dans	Speil: Fullhøyde speil med mikrofas med skjøter. Limes/festes i løpende bredder helt ned til gulv. Klart speil. Sikkerhetsspeil.	Nøktern	
.18	Tekst	Dansebarrer	Frittstående eller veggmontert	Dansebarrer til Dans/Teater.	Medium	Posisjoner må avklares i detaljprosjekt for optimal utnyttelse av speilvegger mm.
.19	Sh	Speil over servant	Speil WC over servant.	Klart speil innfelt i flisvegg. Høyde ca. 12cm ok gulv Flush utterkant av valgt flis	Nøktern	
.20	Rullegitter	Rullegitter	Rullegitter med sikret sidefeste/ høy sikkerhet	Rullegittermed høy sikring da bakenforliggende objekter er av høy verdi. Gitteret skal ha et estetisk/visuelt pent uttrykk, da de vil oppleves som en stor del av interiøret når gitter er trukket ned imens andre av husets funksjoner holder åpne aktiviteter. Farge: Børstet stål/alminium i alle skinner, fester mm.	Høy	

	Kode	Type element	Produkt	Produsent/Behandling	Kvalitet	Kommentarer
2.00.00		DEKKER				
		Gulv og overflate				
		Generelt: - Alle overganger mellom ulike gulvmaterialer skal være trinnløse eller løses med egnet overgangslist i børstet stål. Ingen synlige skruefester.				
.01	LM	Banebelegg på rull	Linoleum med trinnlydsmatter	Produsent: Forbo el.likeverdig Tilbys i valgfri farge og mønster Belegget skal ha en melering og være bestandig. Trinnlydsmatter tilpasset romfunksjon etter beste evne.	Nøktern	
.02	LU	Banebelegg på rull	Linoleum uten trinnlyssmatter	Produsent: Forbo el.likeverdig Valgfri farge og mønster Belegget skal ha en melering og være bestandig.	Nøktern	
.03	SB	Betong med tilslag	Betong med tilslag av gjenbruksmaterialer fra Vaterland (om tilgjengelig) Tilslag skal være i varme, melerte toner.	Behandling: Slipt/polert betong. Egnet toppbehandling for høy slitasje. Skal fremstå mattpolert, ikke høyglans.	Høy	
.04	F1	Flis	Gulvflis 30x30 el.20x20	Tilbys i valgfri farge og mønster Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis. Kontrast for UU skal kvalitetssikres opp mot valgt veggflis i samme rom	Prosjekt	
.05	F2	Flis	Gulvflis 60x60	Tilbys i valgfri farge og mønster Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis.	Prosjekt	
.06	F3	Flis	Gulvflis - sklisikker R10	Medium standard: Tilbysi samme serie som som flis F1. Fug i tilnærmet samme farge som valgt flis. Kontrast for UU skal kvalitetssikres opp mot valgt veggflis i samme rom	Prosjekt	
.07	FP	Sportsparkett	Flateelastisk sportsparkett	Skal tilbys i et utvalg av farger	Høy	NB!! Multisal er det innmeldt behov for bakscene gulv som tåler å få fastmonterte kulisser mm. Endelig løsning for dette er ikke avklart på nåværende tidspunkt og må defineres i detaljprosjektet slik at bruken er best egnet for rommets varierende funksjoner. Det skal også lift inn for å komme til rigg i himling for sceneteknikk. Gulvet må kunne tåle slike belastninger.
.08	FPD	Sportsparkett	Flateelastisk sportsparkett med dansematter	Skal tilbys i et utvalg av farger	Høy	
.09	V	Banebelegg på rull	Vinyl	Produsent: Forbo el.likeverdig Valgfri farge og mønster Belegget skal ha en melering og være bestandig.	Nøktern	
.10	VR	Banebelegg på rull	Vinyl sklisikkert - R10	Produsent: Forbo el.likeverdig Valgfri farge og mønster Belegget skal ha en melering og være bestandig.	Nøktern	
.11	BT	Baneteppe	Teknisk baneteppe	Produsent: Ege eller tilsvarende Type: Ege Epoca structure eller likeverdig. Skal tilbys i valgfri farge og melering.	Nøktern/ Medium	Dette er beholdt i LYDstudio, for å ivareta et akustisk element. Om man ser i detlajprosjektet at andre lydtekniske tiltak vurderes for optimalisering av dette rommet, utgår denne kvaliteten.
.12	SG	Strømbokser	Nedfeldte trømbokser med enkel tilgang	Strømbokser skal stå under innredning og må ha utgang for ledning med lukket lokk. Skal serve strøm til innredning som disker/frittstående monter, frittstående bokhyller med lys osv.	Medium	
.13	SM	Skrapematter	Skrapematter i kar	Nedfelles i kar i inngangssoner. Skal tilbys med børste og skrape i system som er enkelt å rengjøre. Tilbys i valgfri farge og utvalg av børster/skrapere.	Medium	
.14	TT	Trappetrinn	Heltre kubbegul el.lignende.	Tilbys med heltre løsning som behandles for høy slitestyrke med innfeldte sikringslinjer/knotter	Høy	
3.00.00		HIMLING				
		Himlingstyper og teknikk				
.01	TU	Åpen teknisk himling uten lydplater	Lydplater limt i himling - skal ivareta lydkrav for gjenldene romfunksjon	Himling, all teknikk og lydplater i samme standard farge hvitt eller sort.	Nøktern	
.02	TM1	Åpen teknisk himling med lydplater type 1	Malt betongdekke, lydplater limt i dekke, all teknikk følger samme farge som dekke.	Dekke: Males i Alt. 1: Sort: NCS S 8500N eller Alt. 2 NCS S 0500N Teknikk: Alle tekniske løsninger leveres i samme farge som valgt farge i dekke. Tilpasset lydplater iht. gjeldene funksjon i rom ift.Akustikk Produsent: Rockfoon el.likeverdig Produkt: Blanca activity eller likeverdig. Farger: skal leveres i samme farge som dekke og teknikk. Alt. 1 eller 2 avklares nærmere.	Medium	
.03	TM2	Åpen teknisk himling med lydplater type 2	Malt betongdekke, lydplater limt i dekke, all teknikk følger samme farge som dekke.	Dekke: Males i Alt. 1: Sort: NCS S 8500N eller Alt. 2 NCS S 0500N Teknikk: Alle tekniske løsninger leveres i samme farge som valgt farge i dekke. Tilpasset lydplater iht. gjeldene funksjon i rom ift.Akustikk Produsent: Rockfoon el.likeverdig Produkt: Blanca activity eller likeverdig. Farger: skal leveres i samme farge som dekke og teknikk. Alt. 1 eller 2 avklares nærmere.	Medium	
.04	TL1	Åpen teknisk himling m/lydplater - RIAku løsning ivaretas type 1	Malt betongdekke, lydplater limt i dekke, all teknikk følger samme farge som dekke.	Dekke: Males i Alt. 1: Sort: NCS S 8500N eller Alt. 2 NCS S 0500N Teknikk: Alle tekniske løsninger leveres i samme farge som valgt farge i dekke. Tilpasset lydplater iht. gjeldene funksjon i rom ift.Akustikk Produsent: Rockfoon el.likeverdig Produkt: Blanca activity eller likeverdig. Farger: skal leveres i samme farge som dekke og teknikk. Alt. 1 eller 2 avklares nærmere.	Høy	
.05	TL2	Åpen teknisk himling m/lydplater - RIAku løsning ivaretas type 2	Malt betongdekke, lydplater limt i dekke, all teknikk følger samme farge som dekke.	Dekke: Males i Alt. 1: Sort: NCS S 8500N eller Alt. 2 NCS S 0500N Teknikk: Alle tekniske løsninger leveres i samme farge som valgt farge i dekke. Tilpasset lydplater iht. gjeldene funksjon i rom ift.Akustikk Produsent: Rockfoon el.likeverdig Produkt: Blanca activity eller likeverdig. Farger: skal leveres i samme farge som dekke og teknikk. Alt. 1 eller 2 avklares nærmere.	Høy	
.06	TL3	Åpen teknisk himling m/lydplater - RIAku løsning ivaretas type 3	Malt betongdekke, lydplater limt i dekke, all teknikk følger samme farge som dekke.	Dekke: Males i Alt. 1: Sort: NCS S 8500N eller Alt. 2 NCS S 0500N Teknikk: Alle tekniske løsninger leveres i samme farge som valgt farge i dekke. Tilpasset lydplater iht. gjeldene funksjon i rom ift.Akustikk Produsent: Rockfoon el.likeverdig Produkt: Blanca activity B-kant eller likeverdig. Farger: skal leveres i samme farge som dekke og teknikk. Alt. 1 eller 2 avklares nærmere.	Høy	

	Kode	Type element	Produkt	Produsent/Behandling	Kvalitet	Kommentarer
.07	S1	Systemhimling 1 - med fas dekkeforkant mot øvrig åpen himling	Systemhimling 60x60cm X-kant	Produsent: Rockfoon el. Likeverdig Produkt: X-kant Blanca el. Likeverdig fra annen produsent Farge: Standard hvit NCS S 0500N eller Standard sort: NCS S 8500N. Endelig farge avklares nærmere	Medium	Om ferdig himling blir lavere enn 270cm utgår denne himlingen og himling TM1 benyttes istedenfor. Man skal bestrebe seg på å få til alternativ S1
.08	S2	Systemhimling 2	Systemhimling 60x60cm A-kant	Produsent: Rockfoon el. Likeverdig Produkt: A-kant - T24 Farge: Color all (valgfri farge) Grid i samme farge som plate. Endelig farge avklares nærmere	Nøktern +	
.09	S3	Systemhimling 3 - hygiene	Systemhimling 60x60cm A-kant Hygiene	Produsent: Rockfoon el. Likeverdig Produkt: A-kant - T24 Farge: Color all (valgfri farge) Grid i samme farge som plate. Endelig farge avklares nærmere	Nøktern +	
.10	NF	Nedsenket flåte	Pendlet med wire eller stag Spilehimling med lydduk	Flåte med fast ytterkant i samme utførelse som spiler Spiler: 4x2 eikespiler i eik natur eller lakkert i valgfri farge Lydduk: Hvit, grå eller sort (valgfri) Teknikk i himling leveres sort eller hvit iht. øvrig valgt farge for gjeldene etasje	Høy	
.11	FP	Fast himling i glassprotal, feste for varmepumpe	Fast himling	Himling leveres i samsvar med tilbudt portalløsning- GP Skal tåle montering av varmepumpe. Males til full dekk i egnet produkt. Valgfri farge	Medium	

LYDISOLASJON

Krav avhenger typen næring som skal etableres

Innbyggertorg etableres som boks-i-boks

Krav til vegg med dørforbindelse satt grunnet mulig støysjenanse, med mulighet for praktikable dører. Se lydrapport.

Krav satt tilsvarende klasserom.

samlet lydisolasjon skal være R'w ≥55 dB. Det kreves sluseløsning med dører på Rw 33 dB + 38 dB.
(selve dansesal etableres som boks-i-boks

Det må etableres sluseløsning med to dører på henholdsvis 38 dB og 33 dB.
Samlet lydisolasjon for sluseløsning skal være R'w ≥50 dB
(selve musikkrommene etableres som boks-i-boks)

samlet lydisolasjon for sluseløsning skal være R'w ≥55 dB.
(selve musikerommene etableres som boks-i-boks)

Tegnforklaring
Krav til luftlydisolasjon

- R'w ≥ 75 dB
- R'w ≥ 70 dB
- R'w ≥ 65 dB
- R'w ≥ 60 dB
- R'w ≥ 55 dB
- R'w ≥ 50 dB
- R'w ≥ 48 dB
- R'w ≥ 44 dB
- R'w ≥ 40 dB
- R'w ≥ 37 dB
- R'w ≥ 34/35 dB
- R'w ≥ 30 dB
- R'w ≥ 24 dB
- Sjaktvegg
- Dimensjoneres ut fra støynivå
- Lydkrav til dør (xxdB)

Krav til vegger er feltmålte verdier.
Krav til dører er labmålte verdier.

Sjaktvegger kan normalt bygges med to lag gips og minst 50 mm mineralull i stenderverket.

Overordnet kravsdokument for lydforhold: AKU-01.

Tegningsunderlag: kontraktstegninger 04.01.2023

REV	BESKRIVELSE	DATO	TEGN	KONTR
1	Ny plantegning	20.12.22	ASC	MSK

BREKKE STRAND

Brekke & Strand Akustikk AS
OSLO - STAVANGER - TRONDHEIM - KRISTIANSAND - BERGEN
info@brekkestrand.no

Brekke & Strand Akustikk AB
GÖTEBORG - STOCKHOLM - MALMÖ
info@brekkestrand.se

PROSJEKT: Slemmestad Brygge Vaterland 1 - IBT	PROSJEKT NR: 37185-00
TITTEL: Lydisolasjon plan 1	MÅL: 1:100
	DATO: 27.10.22
Tegningsnummer 1	FORMAT: A1
STATUS: Detaljprosjekt	TEGN: ASC / MSK
	KONTR: ASC

Krav til vegg med dørforbindelse satt grunnet mulig støysjenanse, med mulighet for praktikable dører. Gjelder også øvrige rom som grenser til samlingssone. Se lydrapport.

krav i 2.102 og 2.104 basert på at det er behov for konfidensielle samtaler

må bygges som boks-i-boks-løsning

samlet lydisolasjon for sluseløsning skal være R'w ≥50 dB. (selve musikk-smågrupperommene etableres som boks-i-boks)

Døren er stor i forhold til veggareal. Der blir nødvendig med dør som holder Rw ≥43 dB.

Krav satt tilsvarende klasserom.

Krav til samlet lydisolasjon, også med dørforbindelse, er R'w ≥55 dB. Det forutsettes at gangen benyttes som lydsluse.

Tegnforklaring
Krav til luftlydisolasjon

- R'w ≥ 75 dB
- R'w ≥ 70 dB
- R'w ≥ 65 dB
- R'w ≥ 60 dB
- R'w ≥ 55 dB
- R'w ≥ 50 dB
- R'w ≥ 48 dB
- R'w ≥ 44 dB
- R'w ≥ 40 dB
- R'w ≥ 37 dB
- R'w ≥ 34/35 dB
- R'w ≥ 30 dB
- R'w ≥ 24 dB
- Sjaktvegg
- Dimensjoneres ut fra støynivå
- Lydkrav til dør (xxdB)

Krav til vegger er feltmålte verdier.
Krav til dører er labmålte verdier.

Sjaktvegger kan normalt bygges med to lag gips og minst 50 mm mineralull i stenderverket.

Overordnet kravsdokument for lydforhold: AKU-01.

Tegningsunderlag: kontraktstegninger 04.01.2023

REV	REV. GRUNN	DATO	TEGN	KONTR
1	Ny plantegning	20.12.22	ASC	MSK

BREKKE STRAND

Brekke & Strand Akustikk AS
OSLO - STAVANGER - TRONDHEIM - KRISTIANSAND - BERGEN
info@brekkestrand.no

Brekke & Strand Akustik AB
GOTEBORG - STOCKHOLM - MALMÖ
info@brekkestrand.se

PROSJEKT: Slemmestad Brygge Vaterland 1 - IBT
PROSJEKTNR: 37185-00
TITTEL: Lydisolasjon plan 2
MÅL: 1:100
DATO: 27.10.22
Tegningsnummer 2
FORMAT: A1
TEGN: ASC
KONTR: MSK
FORMÅL: Detaljprosjekt
GODK: ASC
SIDE: 46

ARKITEKTENS SAMTIDIGHETSBEREGNING

Estimert samtidighet Vaterland IBT og Sekkefabrikken

Prosjektnummer: T21047

Kunde: Vaterland Innbyggertorg og Sekkefabrikken

Adresse:

Dato: 01.12.2021 Sign.: NSO KS: ___

REV.: 02 Sign.:NSO KS: TH

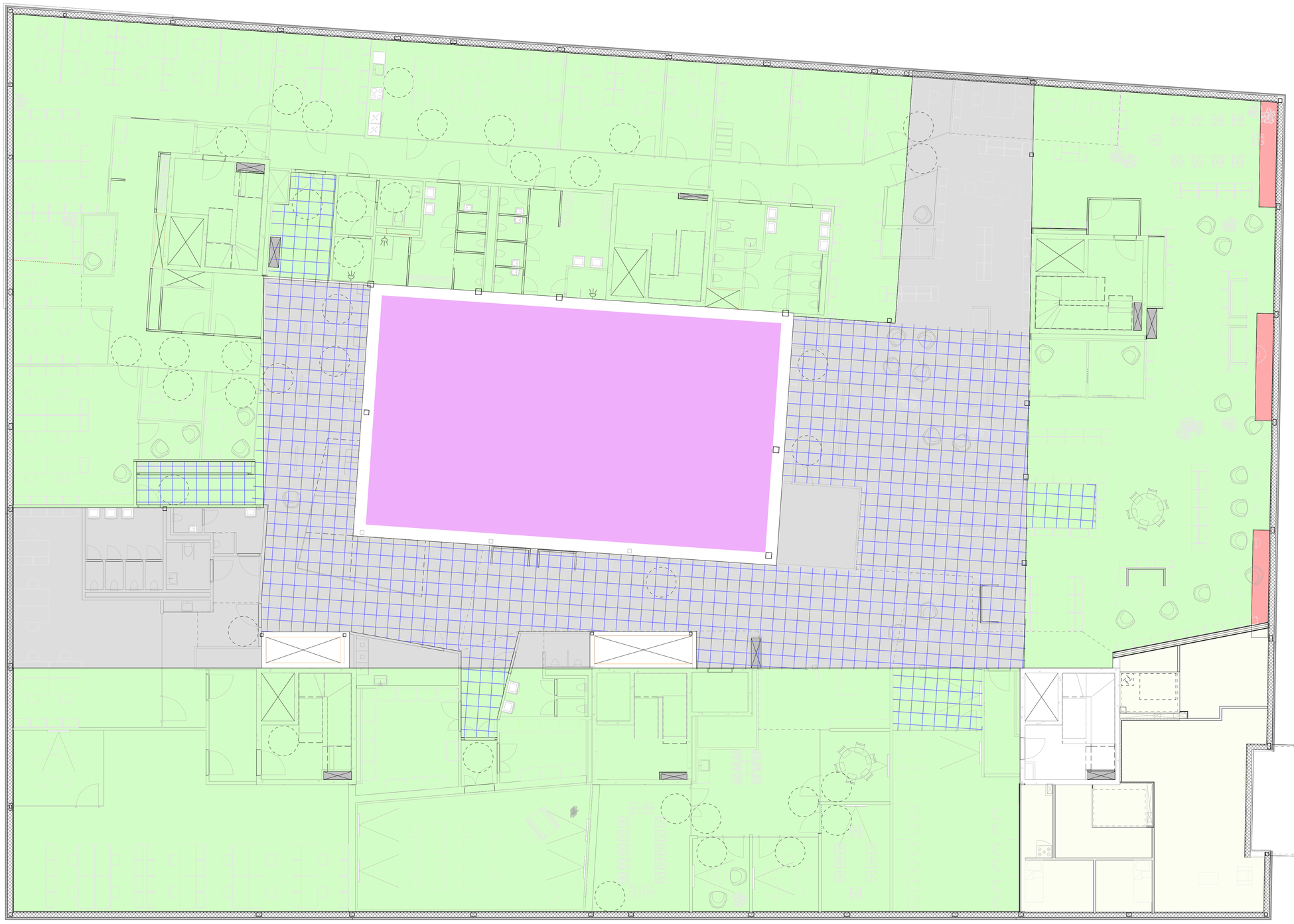
Dato: 16.05.2022

* Alle tall er estimater og ikke endelig meldt inn fra IBT ift. Rom som har "åpent" bruksområde slik som Bibliotek, museene, fellesarealer mm. Er kun estimert og kan både øke og bli redusert.

Post	Brukergruppe	Romtype	Innmeldt AK	Estimert IARK	Plan 1	Antall rom/pers	Sum pers	Plan 2	Antall rom/pers	Sum pers	Sum begge etg.	Tabell 22 Anbefalt utstyrsmengde for arbeidsbygninger	Tabell 24 Anbefalt utstyrsmengde Kinoer, teater og konsertlokaler	Tabell 25 Anbefalt utstyrsmengde Restauranter og kafeer	Tabell 27 Anbefalt utstyrsmengde Skoler og SFO	Kommenterer	Arbeidsplasser m/arb.bord	Kommentarer IARK	Notis
1.00	**INNBYGGERTORG**																		
.01	Innbyggertorg	Innbyggerservice			3	1	3	0	0	0	3	3					3	Resepsjon u(direkte dagslys)	
.02	Innbyggertorg	Innbyggerservice samtalerom			0	0	0	0	0	0	0					Ikke inntegnet			
.03	Innbyggertorg	Aktivitetsrom med sportsgulv til seniordans, lek og moro Heter Aktivitetssal på plan 1			1	25	25	0	0	0	25		25						
.04	Innbyggertorg	Multisal publikum	X		1	100	100	0	0	0	100		100						
.05	Innbyggertorg	Multisal artister		X	1	30	30	0	0	0	30		30						
.06	Innbyggertorg	Små grupperom			0	0	0	2	5	10	10				10				
.07	Innbyggertorg	Mellomstore grupperom 10p			0	0	0	1	10	10	10				10				
.08	Innbyggertorg	Mellomstore grupperom 7p	X		0	0	0	1	7	7	7				7				
.09	Innbyggertorg	Stort møterom	X		0	0	0	1	18	18	18			18					
.10	Innbyggertorg	Kafé/ Publikum/ansatte		X	1	53	53	0	0	0	53			53					
.11	Innbyggertorg	Soner for ungdom/brukere (åpent)		X	0	0	0	0	0	0	0							Medberegnes i fellesarealet/vestibyle	
.12	Innbyggertorg	Co-working område			0	0	0	1	4	4	4			4					
.13	Innbyggertorg	Frivillighetskjøkken		X	1	15	15	0	0	0	15				15				
.14	Innbyggertorg	Kontorplasser	X		1	6	6	0	0	0	6	6					6	Hvorav 1 stk disp	
.15	Innbyggertorg	Hvilerom		X	0	0	0	1	1	1	1	1							
.16	Innbyggertorg	Fellesområder /vestibyle		X	1	20	20	1	49	49	69			69				Løse plasser/sittealkover og benker v/inngang	
	Sum arbeidsplasser																9		
	Sum personer										351	10	155	144	42	351			
2.00	KULTURSKOLE																		
.01	Kulturskole	Musikk - slagverk/ensemble/ Slått sammen med Bandrom	X		1	12	12	0	0	0	12				12				
.02	Kulturskole	Musikk - smågrupper og en-til-en	X		1	5	5	2	5	10	15				15				
.03	Kulturskole	Musikk - grupperom	X		2	12	24	0	0	0	24				24				
.04	Kulturskole	Musikk - bandrom Rom slått sammen med Slagverk/ensamle iht. avtale med AK	X		0	0	0											Slått sammen med Slagverk ensemble	
.05	Kulturskole	Musikk - musikkteknologi	X		1	10	10	0	0	0	10				10				
.06	Kulturskole	Musikk - studio	X		1	4	4	0	0	0	4				4				
.07	Kulturskole	Musikk - lager			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.08	Kulturskole	Musikk - lager med fuktsystem			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.09	Kulturskole	Kunstfagrom - billedkunst og keramikk		X	1	16	16	0	0	0	16				16				
.10	Kulturskole	Kunstfagrom - ovnsrom med plass for avkjøling av keramikkarbeider			0	0	0	0	0	0	0							Personer beregnet fra Kunstfagrom	
.11	Kulturskole	Kunstfagrom - digitale medier, foto, film	X		0	0	0	1	10	10	10				10				
.12	Kulturskole	Kunst - lager			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.13	Kulturskole (kan erstattes av multisalen)	Dans/teater - dansesal og teatersal NÅ dans og teatersal	X		1	30	30	0	0	0	30		30						
.14	Kulturskole	Dans/teater - lager			0	0	0	0	0	0	0							Personer beregnet fra Dansesal/Treatersal	
.15	Kulturskole	Dans - dansesal NÅ dans-og teatersal			0	0	0	0	0	0	0							Beregnes i dans/teatersal	
.16	Kulturskole	Dans - garderober med dusj for elever			0	0	0	0	0	0	0							Beregnes fra salenene.	
.17	Kulturskole	Arbeidsplasser	X		0	0	0	1	15	15	15	15					15	Inkl. 2 disp	
	Sum arbeidsplasser																15		
	Sum personer										136	15	30	0	91				
3.00	BIBLIOTEK																		
.01	Bibliotek	Kontorer adm	X		0	0	0	1	8	8	8	8					8	6 i bib/to i åpent landskap (1 pers nede beregnet i resepsjonen)	
.02	Bibliotek	Lagerrom, bibl.rekv, kopi			0	0	0	0	0	0	0								
.03	Bibliotek	Studierom/-celler bibl.brukere/studenter i Meråpent (i stedetfor lesesal)	X		0	0	0	1	7	7	7			7				Inntegnet studieceller og lydrom	
.04	Bibliotek	Garderobe			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.05	Bibliotek	Hvilerom			0	0	0	0	0	0	0							Beregnet for IBS	
.06	Bibliotek	Kantine/kjøkken			0	0	0	0	0	0	0							Samme antall som ansatte	
.07	Bibliotek	Barn - samling			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.08	Bibliotek	Barn		X	1	40	40	0	0	0	40			40					
.09	Bibliotek	spiserom/verkstedrom/område (barnehager/små barn)			0	0	0	0	0	0	0								
.10	Bibliotek	Ungdom- spill- makerspace			0	0	0	0	0	0	0								

Post	Brukergruppe	Romtype	Innmeldt AK	Estimert IARK	Plan 1	Antall rom/pers	Sum pers	Plan 2	Antall rom/pers	Sum pers	Sum begge etg.	Tabell 22 Anbefalt utstyrsmengde for arbeidsbygninger	Tabell 24 Anbefalt utstyrsmengde Kinoer, teater og konsertlokaler	Tabell 25 Anbefalt utstyrsmengde Restauranter og kafeer	Tabell 27 Anbefalt utstyrsmengde Skoler og SFO	Kommenterer	Arbeidsplasser m/arb.bord	Kommentarer IARK	Notis
.11	Bibliotek	Ungdom- samling			0	0	0	1	7	7	7			7				Beregnet få, "flyter" i fellesområdeberegning	
.12	Bibliotek	Voksne -samling			0	0	0	1	55	55	55			55					
.13	Bibliotek	aviser og tidsskrifter			0	0	0	0	0	0	0								
	Sum arbeidsplasser																8		
	Sum personer										117	8	0	109	0				
4.00	GEOLOGISENTER																		
.01	Geologisenter	arbeidsplass	X		0	0	0	1	2	2	2	2					2	Inkl. En disp plass	
.02	Geologisenter	utstillingsområde		X	1	15	15	0	0	0	15			15					
.03	Geologisenter	Lagerrom			0	0	0	0	0	0	0							Ingen personer	
.04	Geologisenter	Undervisningsrom			1	30	30	0	0	0	30		30						
.05	Geologisenter	Verksted/laboratorium m spesialutstyr preparering av stein/fossiler			1	6	6	0	0	0	6	6							Sjekk at denn ikke telles 2 ganger som arb.plass
	Sum arbeidsplasser																2		
	Sum personer										53	8	30	15	0				
5.00	CEMENTMUSEUM																		
.01	Cementmuseum	Utstillingsrom			0	0	0	1	15	15	15			15					
.02	Cementmuseum	Arkiv m/2 leseplasser			0	0	0	1	2	2	2			2					Sjekk at denn ikke telles 2 ganger om den er en del av ansatte som har arb.plass
.03	Cementmuseum	Lagerrom			0	0	0	0	0	0	0								
	Sum arbeidsplasser																0	Arb.plasser beregnet i BIB/Geo	
	Sum personer										17	0	0	17	0				
6.00	UNGKULTUR/UNGDOMSKLUBBEN																		
.01	Ungkultur/Ungdomsklubb	kontor/teamrom	X		0	0	0	1	2	2	2	2					2		
.02	Ungdomsklubb	Eget areal, cafè, kjøkken, fleksibelt rom, grupperom		X	1	50	50	0	0	0	50				50				
	Sum arbeidsplasser																2	Arb.plasser beregnet i BIB/Geo	
	Sum personer										52	2	0	0	50				
7.00	SEKKEFABRIKKEN i IBT																		
.01	Kulturarena/Sekkefabrikken	Arbeidsplasser			0	0	0	1	2	2	2	2					2		
	Sum arbeidsplasser																2	Arb.plasser beregnet i BIB/Geo	
	Sum personer										2	2	0	0	0				
	SUM FOR HVER TABELL											45	215	285	183				
	KS SUM total alle personer															728			
	Sum full samtidighet inkl. arbeidsplasser										728								
	Totalt antall arbeidsplasser trukket ut av totalt antall pers.																36		
7.00	Sekkefabrikken Kulturhus (inngår ikke i IBT, men er et lokale vedsiden av) . NB! Tekst under IARK kommentarer er Sekkefabrikken sin tekst. Vi har ikke gjort endringer her. Planer for sekkefabrikken må ses separat fra dette oppsettet.																		
.01	Kulturarena/Sekkefabrikken	Testet maksantall ønsket i Sekkefabrikken (må kontrolleres med SF om dette er inkl. artister og ansatte)	X								630								
.02																			

ROMHØYDE PLAN 2



Romhøyder

H1

Romhøyde fra O.K. gulv til U.K. dekke = ca. 3,1 m.

H2

Romhøyde fra O.K. gulv til U.K. dekke = ca. 8,2 m.

H3

Romhøyde fra O.K. gulv til U.K. dekke = ca. 4,1 m.

H4

Romhøyde fra O.K. gulv til U.K. dekke = min. 2,7 m.

H5

Romhøyde fra O.K. gulv til U.K. dekke = ca. 3,9 m.

NB! Denne tegningen skal ses i samsvar med følgende beskrivelser:

1) TAG: 211119 Kvaliteter IBT Vaterland - rev.1 - 30.03.2023

2) RIAku: 20230323 Lydtegning A1 IBT plan 1 og 2

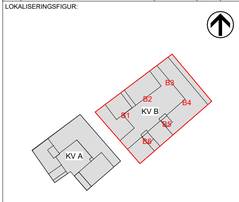
Planene skal skrives ut i farger.

Det tas forbehold om at alle kvaliteter er tentative og at endringer vil kunne forekomme.

1:50 0,5 1 2 5

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
KYSTBYEN slemmestad
Slemmestad Brygge AS
Vaterlandsveien 31, 3470 Slemmestad
info@slemmestadbrygge.no
www.slemmestadbrygge.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA
Lakkegata 53
0187 Oslo
Tlf: 400 06 400

Sweco Architects
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
www.sweco.no

PROSJEKTNAVN:
Slemmestad Brygge

TEGN.STATUS:			FAG:
Materialkvaliteter			IARK

KONSULENT PROSJEKTNR:		SAKSB:	TEGN:	GNR:
T21047			NSO	

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
21047	28.03.2023	As indicated	ES	

TEGNINGSNAVN:
Romhøyder Plan 02

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-812-B-02-002	A1	

KJØKKEN KAFÉ

B4

Frys

Kjøl

Oppvask/skrubb

Kjøkken

Servering

Cafe

Undervisnings

Garderobe

REV.	DATO	ENDRING
B	24.11.2022	Kjøkkenplan
A	12.10.2022	Kjøkkenplan

PROSJEKT
Slemmstad IBT

TEGNINGSTYPE
Skisse

TEGNING
Kjøkkenplan

BYGGHERRE
Avantor

STORKJØKKEN
KONSULENT

Storkjøkkenutvikling A/S
Prosjekt, kvalitet og miljøsikring
Adresse Postboks 9105 Konnerud, 3002 Drammen
Besøk Sørskogen 20, 3032 Drammen
Telefon 32 88 35 35 Mob. 95 73 95 40
Fax 32 88 34 34
E-mail storkjas@online.no

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	FORMAT	REV. DATO	REVISJON
K.457 01-11	1:50	A3	24.11.2022	B

Teknisk utstyrsbeskrivelse

Prosjektnummer	90457
Prosjektnavn	Slemmestad IBT
	Kafe

Posnr.	Ant.	Produkt	Avdeling	Tegningsnr	EL spesifikasjon	VVS spesifikasjon	Beskrivelse
1	1	Aluminiumsreoler	Fryserom	K.457 01-11			Ca. mål: 3400*500*1800mm. Aluminiumsreoler for fryserom. Kapasitet: 5 ribb hylleplan. Max 1200 mm lengde pr. reol.
2	1	Aluminiumsreoler	Kjølerom	K.457 01-11			Ca. mål: 2000*500*2100mm. Aluminiumsreoler for kjølerom. Kapasitet: 2 tette og 3 ribb hylleplan. Max 1200 mm lengde pr. reol.
3	1	R.F. Sluk	Kjølerom	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	R.F. (rustfritt) sluk med stavristprofil. VVS-LEVERANDØR.
4	1	Aluminiumsreoler	Kjølerom	K.457 01-11			Ca. mål: 2000*500*2100mm. Aluminiumsreoler for kjølerom. Kapasitet: 2 tette og 3 ribb hylleplan. Max 1200 mm lengde pr. reol.
5	1	R.F. Kjøleskap	Lagerrom	K.457 01-11	230V 16A 1kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 700*850*2000. R.F (rustfri) kjøleskap i låsbar utførelse med innvendig belysning. Enheten er innredet med tråhyller. R.F. høyderegulerbare ben mot gulv.
6	1	R.F. Håndvask	Kjøkken	K.457 01-11		Kv, vv og avløptilknyttet: Inn: 1/2". Ut: 1 1/2".	Håndvaskpunkt med vaskmontert fotocellestyrt blandebatteri. Servanttype: Intra RS uten sprutskjerm, eller tilsvarende. Vaskhøyde: 850 mm. ok gulv. VVS-LEVERANDØR.
7	1	R.F. Sluk	Kjøkken	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	R.F. (rustfritt) sluk med stavristprofil. VVS-LEVERANDØR.

8	1	Spylepunkt med opptrekkbar slange	Kjøkken	K.457 01-11		Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Spylepunkt med automatisk såpedoseringsapparat og integrert ramme for såpekanne. Spylepunktet leveres med 8 m. armert slange, pistol og fjærbelastet slangehylle med automatisk tilbaketrekk. Termostatregulert blandebatteri. VVS-LEVERANDØR.
9	1	R.F. reol	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 1100*500*2050mm. Kapasitet: 4 tette hylleplan.
10	1	Aluminiumsreol	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 3000* 400*2050mm. Kapasitet: 5 tette hylleplan. Max 1200 mm lengde pr. reol.
11	1	R.F. Trillebord	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 1100*550*850 (1100). R.F. (rustfritt) trillebord med 2 plan i kraftig utførelse.
12	1	Overhylle	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 2700*450. R.F. (rustfri) overhylle med ett plan for montasje på halvveggen.
13	1	Avfallsvogn for organisk avfall	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 450*450*700. Sirkulær avfallsbøtte på hjul. Kapasitet: ca. 60 liter.
14	1	R.F. Gulvbrønn	Kjøkken	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	Mål. 400*400.R.F. (rustfri) gulvbrønn med sklisikker R.F. stavrist og oppløftbar R.F. silkurv. Ca. avløpshastighet: 3,7 l/s. Ca. Volum 22 l. VVS-LEVERANDØR.
15	1	Foodprocessor	Kjøkken	K.457 01-11	230V 16A 0,5kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 250*400*300. Foodprocessor bordmodell. Enheten leveres komplett med R.F. bolle og knivsett/utstyr.
16	1	R.F. benk med kum	Kjøkken	K.457 01-11		Avløptilknyttet: Ut: 1 1/2".	Ca. mål: 2700*800*900. R.F. (rustfri) benk med 500x400 kum 1 stk. GN tilpasset skuffseksjon, plass for avfallsvogn og skapseksjoner i hele benkens lengde. Enheten leveres med R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Benkenplaten monteres fra vegg med avstandsstykker av hensyn til renhold.
17	1	Et greps blandebatteri	Kjøkken	K.457 01-11		Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Ett greps blandebatteri for benkmontasje. Enheten leveres i storkjøkkenutførelse. VVS LEVERANDØR.

18	1	R.F. Geidervogn	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 700*550*1800. Kapasitet: 40 geiderpar for GN brett/bakker.
19	1	R.F. Geidervogn	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 700*550*1800. Kapasitet: 40 geiderpar for GN brett/bakker.
20	1	Et greps blandebatteri	Kjøkken	K.457 01-11		Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Ett greps blandebatteri for benkmontasje. Enheten leveres i storkjøkkenutførelse. VVS LEVERANDØR.
21	1	R.F. Kjølebenk	Kjøkken	K.457 01-11	230V 16A 0,7kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 2000*650*900. R.F. (rustfri) kjølt arbeidsbenk med 4 skapseksjoner. Enheten leveres uten topplate og er integrert i overliggende arbeidsbenk som en helhet.
22	1	R.F. benk med kum	Kjøkken	K.457 01-11		Avløptilknyttet: Ut: 1 1/2".	Ca. mål: 2700*700*900. R.F. (rustfri) benk med 500x400 kum, underhylle og plass for kjølebenk. Enheten leveres med R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Benkenplaten monteres fra vegg med avstandsstykker av hensyn til renhold.
23	1	Oppskjærmaskin halvautomatisk	Kjøkken	K.457 01-11	230V 16A 1.5kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 780*650*530. Halvautomatisk utførelse. Dim. skjæreblad: 320 m.m.
24	1	R.F. benk	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 1500*800*900. R.F. (rustfri) benk med underhylle og GN tilpasset skuffseksjon. Enheten leveres med R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Benkenplaten monteres fra vegg med avstandsstykker av hensyn til renhold.
25	1	Mixer bordmodell	Kjøkken	K.457 01-11	230V 16A 0,6kW Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 250*340*450. Kapasitet: 5L. bolle,- bordmodell utførelse.
26	1	R.F. Overskap	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 500*300*650. Kapasitet: Overskap i R.F. (rustfri) utførelse med 2 høyderegulerbare hylleplan og bunn.
26	1	R.F. Overskap	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 800*300*650. Kapasitet: Overskap i R.F. (rustfri) utførelse med 2 høyderegulerbare hylleplan og bunn.

26	1	R.F. Overskap	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 500*300*650. Kapasitet: Overskap i R.F. (rustfri) utførelse med 2 høyderegulerbare hylleplan og bunn.
27	1	R.F. Avfallsvogn	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 415*415*800mm. Sekkestativ for 100L sekker.
28	1	R.F. benk	Kjøkken	K.457 01-11			Ca. mål: 1900*800*900. R.F. (rustfri) benk med underhylle, plass for avfallsvogn og nedtrapping for koketopp. Enheten leveres med R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Benkenplaten monteres fra vegg med avstandsstykker av hensyn til renhold.
29	1	Stort blandebatteri	Kjøkken	K.457 01-11		Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Blandebatteri i veggmontert utførelse. Armaturet leveres i kraftig storkjøkkenkvalitet med dryppstopper. VVS LEVERANDØR.
30	1	Induksjon koketopp	Kjøkken	K.457 01-11	400V 3Fas 20kW. Anslutning: Fast med servicebryter.		Ca. mål: 800*800*250. Induksjon koketopp med 4 kokesoner.
31	1	Kombidamper	Kjøkken	K.457 01-11	400V 3Fas 11kW. Anslutning: Fast med servicebryter.	Kv, vv og avløptilknyttet: Inn: 1/2". Ut: 1 1/2" brutt avløp pos 32.	Ca. mål: 920*750*650. Kapasitet: 6 1/1 GN. Kombidamper i programerbar utførelse. Kombidamperen tilpasses overliggende ovn med montasjeramme, alternativt integrert løsning. Høyden til øverste geiderplan i ovnen skal ikke overstige 1700 mm. OK gulv av hensyn til ergonomien.
32	1	R.F. Gulvbrønn	Kjøkken	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	Mål. 400*400.R.F. (rustfri) gulvbrønn med sklisikker R.F. stavrist og oppløftbar R.F. silkurv. Ca. avløpshastighet: 3,7 l/s. Ca. Volum 22 l. VVS-LEVERANDØR.
33	1	Kombidamper	Kjøkken	K.457 01-11	400V 3Fas 19kW. Anslutning: Fast med servicebryter.	Kv, vv og avløptilknyttet: Inn: 1/2". Ut: 1 1/2" brutt avløp pos 32.	Ca. mål: 920*750*650. Kapasitet: 10 1/1 GN. Kombidamper i programerbar utførelse. Kombidamperen tilpasses underliggende ovn med montasjeramme, alternativt integrert løsning. Høyden til øverste geiderplan i ovnen skal ikke overstige 1700 mm. OK gulv av hensyn til ergonomien.
34	1	R.F. Ventilasjonshette	Kjøkken	K.457 01-11	230V 16A. 1kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 2400*1400. Ventilasjonshette med avtrekk, integrert tillluft, fettffilter og lys. VVS LEVERANDØR.

35	1	fotocelle styrt blandebatteri	Anretning	K.457 01-11		Kv og vv tilknyttet:Inn: 1/2".	fotocellestyrt blandebatteri til håndvask for montasje i benk. VVS-LEVERANDØR.
36	1	R.F. benk med håndvask	Anretning	K.457 01-11		Avløptilknyttet: Ut: 1 1/2".	Ca. mål: 1200*700*900. R.F. (rustfri) benk med håndvask og benkeskap i enhetens lengde. Enheten har R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget.
37	1	Serveringsdisk	Servering	K.457 01-11		Avløptilknyttet: Ut: 1 1/2".	Ca. mål: 7000*900*900. Severingsdisk med rustfri topplate og laminat fronter. Enheten har R.F. (rustfri) understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Serveringsdisken leveres med en forhøyet front (1150 høyde) på deler av disken og nedtrapping for serveringsmontere og kasse/utleveringspunkt (900 høyde). Arbeidsflaten mot kjøkkensiden er 900 høyde. Serveringsdisken innredes med underhylle med 2 plan i hele enhetens lengde mot kjøkkensiden. Laminat frontkledning 3 sider. Diskens fronter utføres med nødvendig lufteluker og inspeksjonsmulighet og tilpasses nedtrapping for serveringsdisker og kasse/utleveringspunkt. Ca. 150 mm. R.F. (rustfri) eller aluminiums avslutningsplate mot gulv.
38	1	R.F. Kjølebenk og kjølt monter	Servering	K.457 01-11	230V 16A 1.0kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.		Ca. mål: 1200*900*1400. Kapasitet: Kjølt monter i kubisk utførelse, nedtrappet i disken. Betjent utførelse. Enheten tilpasses bardisken og fronter som helhetlig løsning.
39	1	R.F. Kjølebenk og kjølt monter	Servering	K.457 01-11	230V 16A 1.0kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.		Ca. mål: 1200*900*1400. Kapasitet: Kjølt monter i kubisk utførelse, nedtrappet i disken. Betjent utførelse. Enheten tilpasses bardisken og fronter som helhetlig løsning.
40	1	R.F. Sluk	Servering	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	R.F. (rustfritt) sluk med stavristprofil. VVS LEVERANDØR

41	1	Ismaskin	Servering	K.457 01-11	230V 16A 0,7kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.	Kv og avløptilknyttet. Inn: 1/2". Ut. 1 1/2" brutt avløp pos 40.	Ca. mål: 550*600*800. Kapasitet: 40 kg/døgn. Underbenk R.F. (rustfri) utførelse.
42	1	Kjøleskap	Servering	K.457 01-11	230V 16A 0.4kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.		Ca. mål: 550*550*750. R.F (rustfri) kjøleskap med glassdør i låsbar utførelse. Enheten leveres som integrert løsning med høyderegulerbare knotter/føtter for avretting mot underlaget og overliggende topplate.
43	1	Kasse med kortleser	Servering	K.457 01-11	230V 16A 0,4kW Anslutning: Stikk og datakabel fra koblingskorridor.		Betalingsterminal med kombinert kort og kontant stystem. Nettverkløsning. Debet kortsystem. ANNEN LEVERANDØR.
44	1	Espressomaskin	Servering	K.457 01-11	400V 3Fas 7kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.	Kv og avløp tilknyttet. Inn: 15 mm. Ut: Fast avløp.	Ca. mål: 750*600*525. Kapasitet: 2 grupper manuell løsning, med steamer og plass for espressokopper på toppen av maskinen.
45	1	R.F. Avfallsvogn	Servering	K.457 01-11			Ca. mål: 415*415*800mm. Sekkestativ for 100L sekker.
46	1	R.F. Avfallsskuff	Servering	K.457 01-11			Ca. mål: 300*250*4500mm. Kapasitet: R.F. (rustfri) avfallsskuff som integrert løsning i benken. Avfallsskuff for kaffegrut fra Espresso kaffemaskin.
47	1	Kvern til espresso bønner	Servering	K.457 01-11	230V 16A 0,5kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.		Ca. mål: 300*350*450. Kapasitet: Dobbel elektrisk kvern for espressobønner.
48	1	Termostrakter	Servering	K.457 01-11	230V 16A 3kW. Anslutning: Stikk fra koblingskorridor.	Kv tilknyttet: Inn: 1/2".	Ca. mål: 340*600*700. Kapasitet: ca. 6 liter pr. 10 min. Kaffemaskin med enkel trakteenhet og automatisk vannfylling. Enheten trakter direkte på termos.

51	1	R.F. Hånd- og utslagsvask	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Kv, vv og avløptilknyttet: Inn: 1/2". Ut: 1 1/2".	Kombinert hånd- og utslagsvask med kraftig albubetjent blandebatteri,- storkjøkkenutførelse. Hendelengde min. 250 m.m. Vasktype U2,- eller tilsvarende. Vaskhøyde: 850 m.m. VVS-LEVERANDØR.
52	1	R.F. Sluk	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Avløptilknyttet: 110 mm.	R.F. (rustfritt) sluk med stavristprofil. VVS-LEVERANDØR.
53	1	Spylepunkt med opptrekkbar slange	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Spylepunkt med automatisk såpedoseringsapparat og integrert ramme for såpekanne. Spylepunktet leveres med 8 m. armert slange, pistol og fjærbelastet slangehylle med automatisk tilbaketrekk. Termostatregulert blandebatteri. VVS-LEVERANDØR.
54	1	R.F. Trillebord	Oppvask/skrubb	K.457 01-11		Ca. mål: 1100*550*850 (1100). R.F. (rustfritt) trillebord med 2 plan i kraftig utførelse.
55	1	R.F. Bløtleggingsvogn for bestikk	Oppvask/skrubb	K.457 01-11		Ca. Må: 580*580*600. Bløtleggingsvognen for bestikk med avtagbart R.F. bestikknedkast.
56	1	R.F. Overhylle for kurver	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Drenert utførelse til kum.	Ca. mål: 1100*550. R.F. (rustfri) hylle for kurver med ett skråstilt hylleplan.
57	1	R.F. Avfallsvogn	Oppvask/skrubb	K.457 01-11		Ca. mål: 415*415*800mm. Sekkestativ for 100L sekker.
58	1	Forspyler med kran	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Kv og vv tilknyttet: Inn: 1/2".	Ettgreps forspyler i veggmontert utførelse. Forspyleren med kran skal tilknyttes termostatregulert blandebatteri. VVS-LEVERANDØR.
59	1	R.F. Benk med kum	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	Avløptilknyttet: Ut: 1 1/2".	Ca. mål: 2100*700*870. R.F. (rustfri) benk med kum, integrert sprutskjerm i benkens lengde, løs trårist til kummen, underhylle og plass for underliggende avfalls- og bløtleggingsvogn for bestikk. Enheten leveres med R.F. understell med høyderegulerbare ben for avrettning mot underlaget. Benkenplaten monteres fra vegg med avstandsstykker av hensyn til renhold.

60	1	Oppvaskmaskin overbenk	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	400V 3Fas 12kW. Anslutning: Fast med servicebryter.	Kv, vv og avløptilknyttet. Inn: 3/4". Ut: 1 1/2" brutt avløp til pos 61.	Ca. mål: 670*750*1500(2100). Overbenk oppvaskmaskin med automatisk hev og senkbar hettefunksjon basert på vask og skrubbfunksjon. Kapasitet: Ca. 50 kurver/time. Støy og varmeisolert. Electronisk display. Enheten har innebygget dispenser for såpe.
61	1	R.F. Gulvbrønn	Oppvask/skrubb	K.457 01-11		Avløptilknyttet: 110 mm.	Mål. 400*400. R.F. (rustfri) gulvbrønn med sklisikker R.F. stavrist og oppløftbar R.F. silkurv. Ca. avløpshastighet: 3.7 l/s. Ca. Volum 36 l. VVS-LEVERANDØR.
62	1	Tørkebane med ruller	Oppvask/skrubb	K.457 01-11		Avøptilknyttet: Ut: 1" brutt avløp pos 70.	Ca. mål: 1600*600*850 mm. Plass for 3 kurver. R.F. (rustfri) tørkebane i drenert utførelse,- med faste korte ruller. Rullebanen leveres med uhylle i enhetens lengde.
63	1	R.F. Vegghylle	Oppvask/skrubb	K.457 01-11			Ca. mål: 1400*400. Kapasitet: 2 tette hylleplan. Kraftig utførelse for lagring av bestikk og tilbehør.
64	1	R.F. Ventilasjonshette	Oppvask/skrubb	K.457 01-11	230V 16A 1kW. Anslutning: Stikk.		Ca. mål: 2500*1100. Ventilasjonshetten levers med avtrekk, fettfilter og lys. Der det ikke er lagt inn tilluft i hetta, må dette tilføres via tilluftsventiler i himmlingen, eller fra andre steder i rommet.VVS LEVERANDØR.
65	1	R.F. Kurvvogn	Oppvask/skrubb	K.457 01-11			Ca. mål: 561*550*1600. Kurvvogn med 6 geiderpar for kurver.
66	1	R.F. Kurvvogn	Oppvask/skrubb	K.457 01-11			Ca. mål: 561*550*1600. Kurvvogn med 6 geiderpar for kurver.
67	1	R.F. Reolvogn	Oppvask/skrubb	K.457 01-11			Ca. mål: 650*550*2050. R.F. (rustfri) reolvogn med 5 rettstilte hylleplan, der 3 hyller leveres høyderegulerbare og 2 faste.
68	1	Bøttekott med R.F. understell	Bøttekott	K.457 01-11			Ca. mål: 1200*600*2050. Laminat storkjøkkenkvalitet utførelse med 2x600 seksjon gulvskap. Enheten leveres åpen for svabre med ett høyderegulerbart hylleplan i en seksjon og 5 høyderegulerbare hylleplan i andre seksjon. R.F. (rustfri) høyderegulerbart understell mot gulv.

100	1	Prefabrikkert kjølerom	Lager, kjøl og frys	K.457 01-11	230V 16A 1kW. Anslutning: Stikk til lys, fordamper og styringsstrøm.	Dryppvann fra fordamper til sluk.	Ca. utvendig mål: 2200*2100*2400. Prefabrikert rom med vegger og tak. Rommet leveres med ca. 2300 mm innvendig høyde. Frontpanelet tilpasses himlingshøyder. Kulderommet har kjøleromsdør med ca. 800 mm. lysmål. Sentral kompressor koordinert øvrige kjølemaskiner.
101	1	Prefabrikkert fryserom	Lager, kjøl og frys	K.457 01-11	230V 16A 1,5kW. Anslutning: Stikk til lys, fordamper og styringsstrøm.	Dryppvann fra fordamper til sluk i sammenfallende kjølerom.	Ca. utvendig mål: 2200*1400*2400. Prefabrikert rom med vegger, tak og gulv. Rommet leveres med ca. 2300 mm innvendig høyde. Frontpanelet tilpasses himlingshøyder. Kulderommet har fryseromsdør med ca. 800 mm. lysmål. Sentral kompressor koordinert øvrige kjølemaskiner.

MULTISAL SLEMMESTAD

Multisal Slemmestad

Tekniker posisjoner:

Teknikere trenger å sitte der hvor lyd og sikt er det samme som publikum.

De trenger et bord på ca Høyde 80cm, dybde 70cm og bredde 2m.

I øvre posisjon (posisjon 1) tegnet bak i lokale.

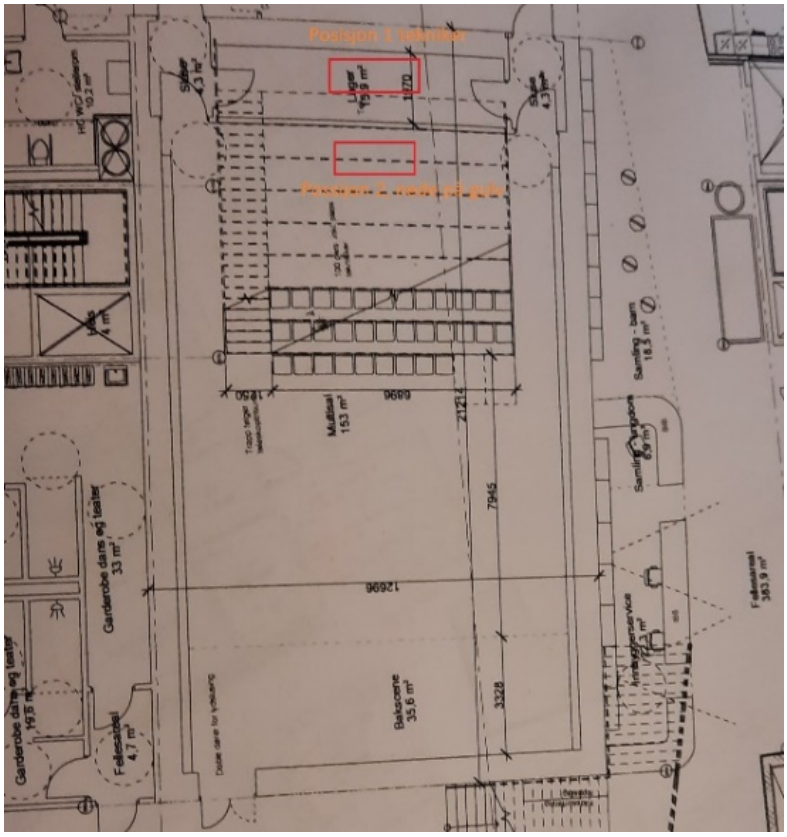
Nedre posisjon 2. kan dette bare være et vanlig bord.

Finnes det noe mulighet for å komme til posisjon 1 når amfiet er inne ?

Se gjerne på løsning i Heggedal på dette.

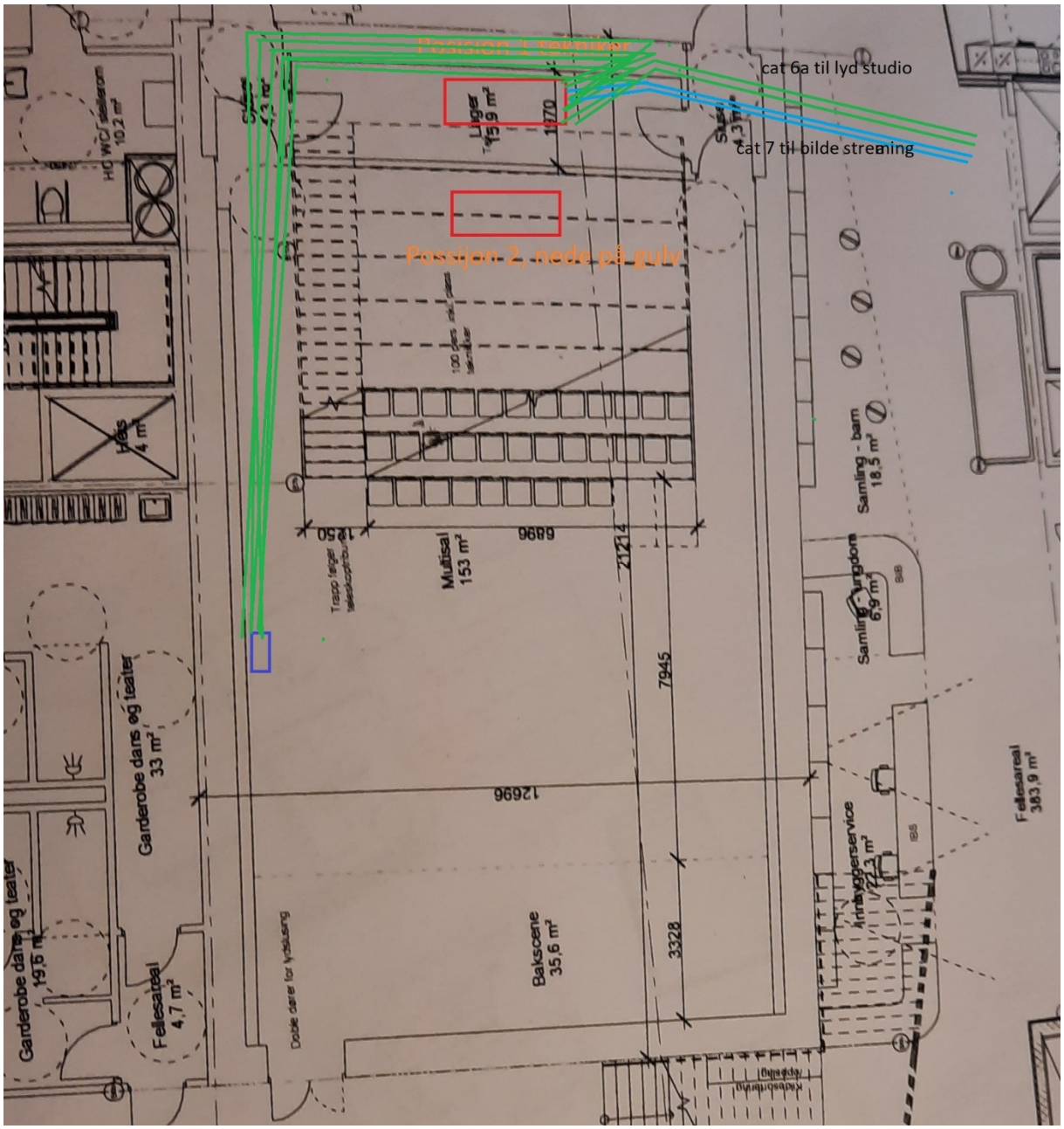
Mellom disse posisjonene bør det være 6*cat 6a til lyd og lys-styring og 2 * cat 7 til bilde.

Disse to punktene trenger også kablet internett,



Cat-kabler lyd og lys/bilde

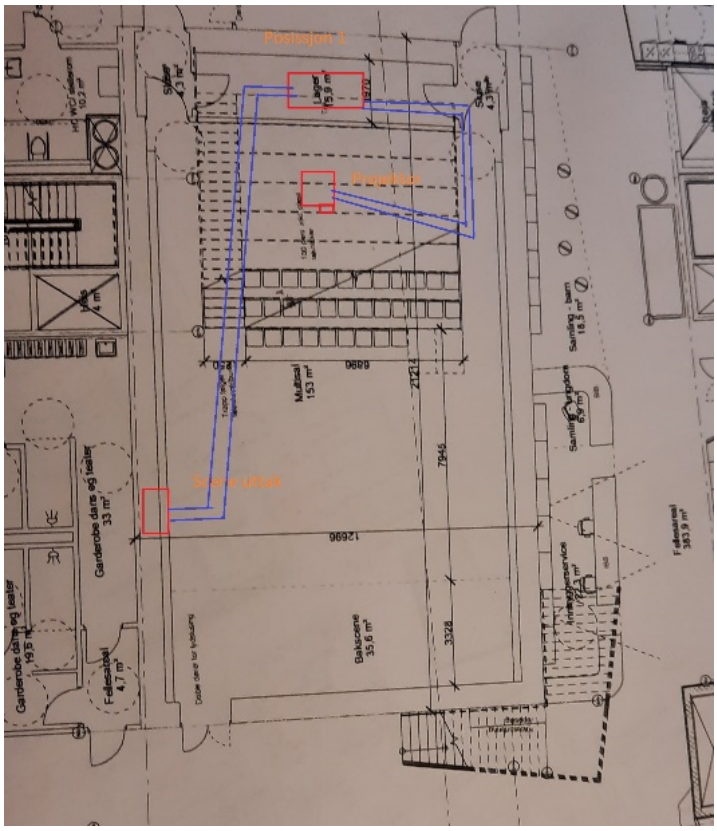
Det bør ligge 6 stk min cat 6a skjermet kabel fra tekniker posisjon 1 og til lager og fra lager til scene. Det bør også være 2 stk cat 7 fra tekniker posisjon 1 til lager og til studio. Her bør det også være 2 cat 6a for lyd.



Projektor

Vi trenger en projektor hengene i taket over publikum. (ca 60 kg)

Den må også ha cat 7 kabel fra tekniker posisjon 1 og sceneuttak.



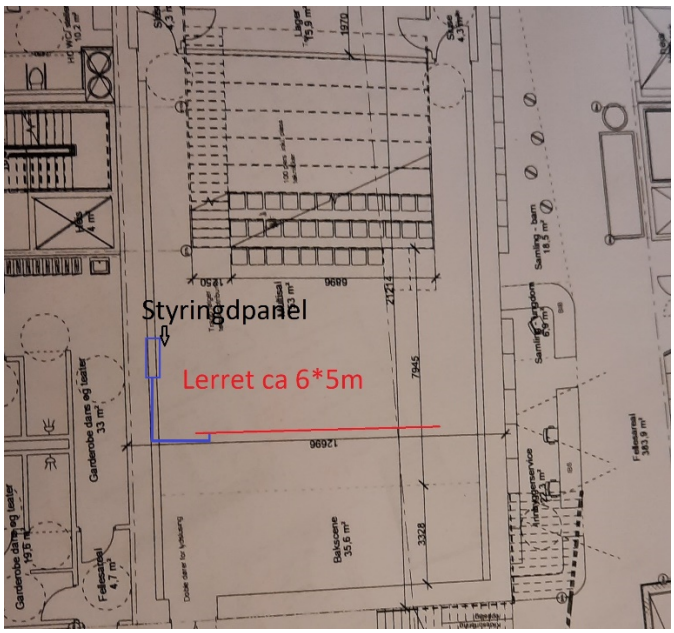
Lerret

Det bør henge et lerret ca midt på scenen til film fremvisning og foredrag (powerpoint.)

Jeg foreslår også en hvit bomullsduk som kan brukes i bakkant av scenen som scenografi. Her kan det vises bilde under konsert og teater der hele scene dybden er i bruk.

Lerret bør henge rett i tak 4 oppheng på 6m. Vekt opp mot 200kg.

Det bør også ha en kabel fra styrings panel på scenen til motor lerret.



Inndekning scenen.

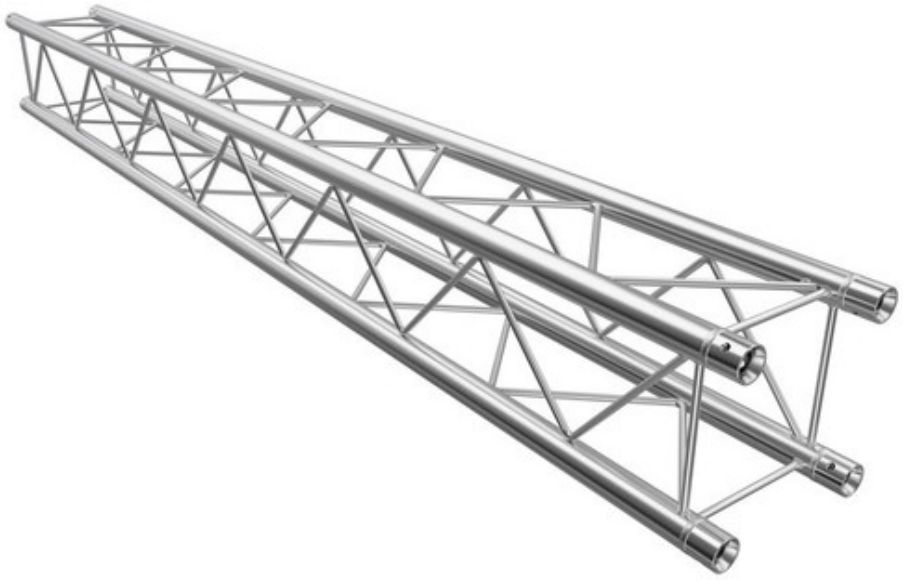
Vi ønsker å ha en teppe skinne langs ved veggen til inndekning av scenen. Det bør være min 40 cm fra vegg og ut i rommet

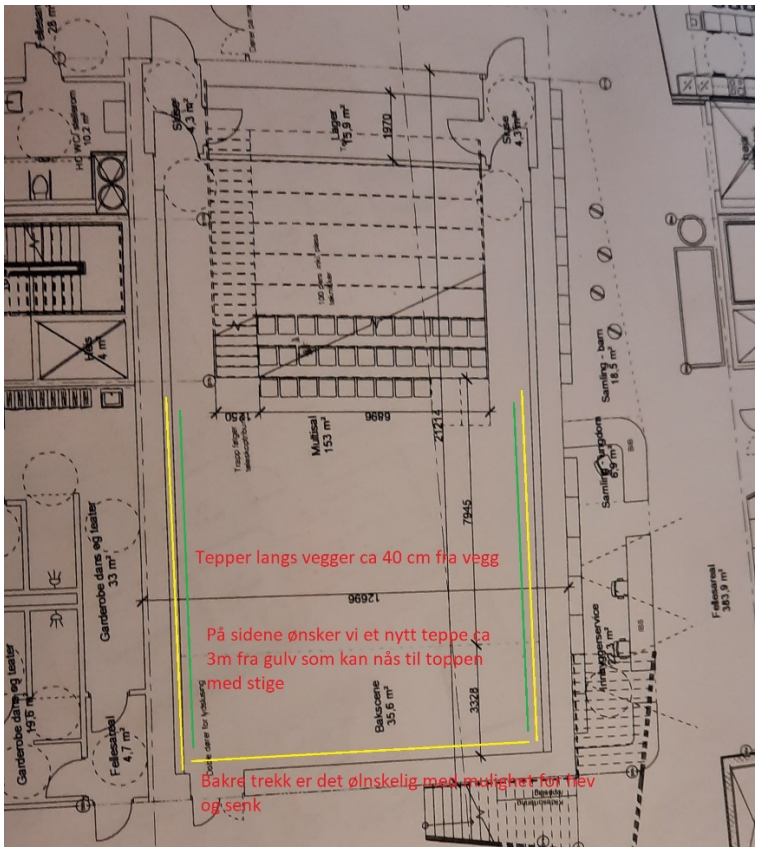
I taket pleier vi å feste 48mm rør med teppeskinne under. Det er da ønskelig med 10-12mm gjengestag ca hver 2.5 m til å henge dette.

Vanlig viss går disse teppene fra tak til gulv, men her ønsker vi å ha en nye skinne ca 3m-opp på vegg som går ned til gulv. Grunnen til dette er at du ofte revner ved at ting triller over. Kan vi da bare bytte nedre del slipper vi lift inn hver gang det er noe skade på teppe.

Bakteppe ønsker vi å henge på en trusse som har mulighet for hev og senk. Her kan også bomullsduk henge bak bakteppe i samme truss

Trusse:





Gulv: Tregulv som kan males over. Scene gulve kommer til å bli skrudd i og må kunne sparkles og males. Viktig med noe svikt til dansere. Gulvet bør tåle en lift på 1500 kg. 750 kg per m2.

Røykvarslere

Scenen bør ha røykvarslere som tåler scene røyk.

Denne scene vil det både være teater og fritidsklubb virksomhet på kveldstid.

Inngang:

Må ha bredde til lift hele veien fra utvendig og inn på scenen.

Lift må inn en gang i året for kontroll av motor til scenetrekk.

For eksempel Skyjack 3219

https://www.skyjack.com/product/sjiii-3219

Lagring:

Mic Skap 60*120cm

Lampe skap 60*60cm

Platting 2m*60cm høyde ca 1,2m

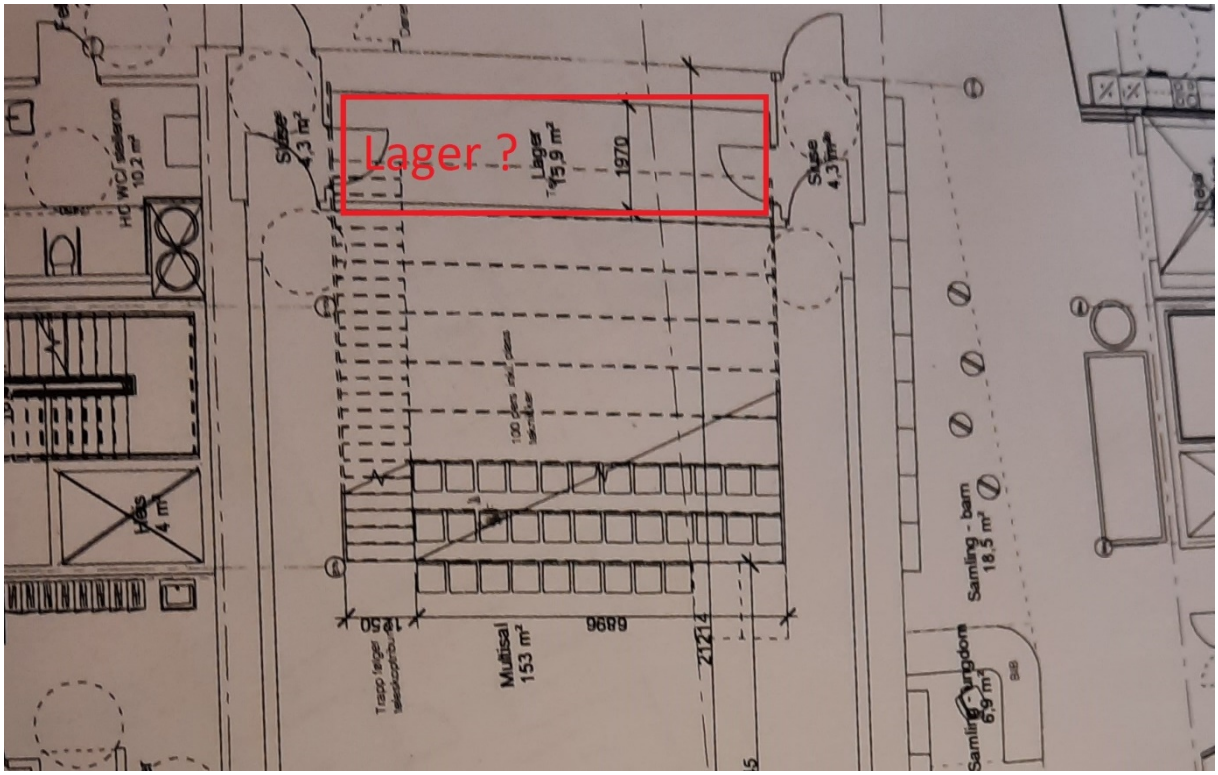
Rack skap 60*60cm

Sikringskap 60*60cm

2 hjulbrett med høyttalere (monitorer) 75*45cm

Plassering av pach/amper/sikringer/ scene styring. Bør vel kanskje plassere under amfiet

Hvor skal Notestativ/stoler/bord lagres ?



Lys-styring almen lys til scenen:

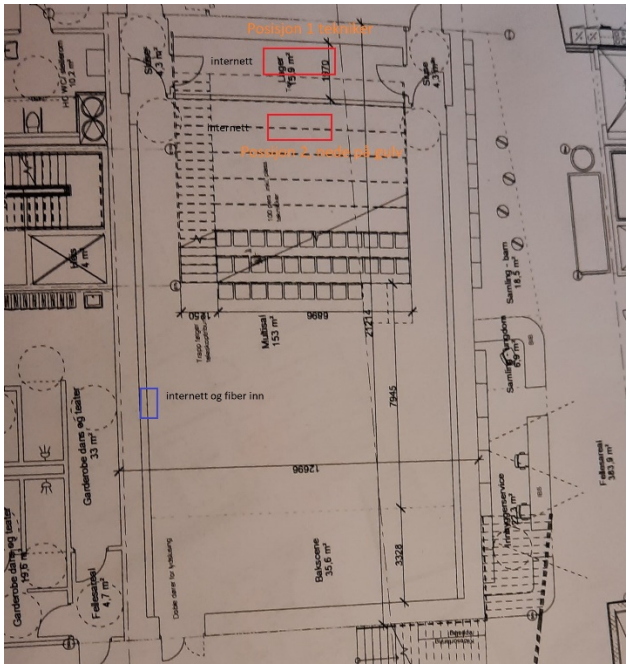
Sceneområdet og publikums området må ha hver sin sone for lys-styring

Lys bør også kunne styres med DMX eventuelt ha panel for styring ved teknikere posisjon 1 og 2.

Internett

Det bør være tilgang kablet til internett både det kommunale nette og gjestenett. En ved tekniker posisjon 1 og et ved posisjon to og et ved panel på scenen.

I tillegg viss det skal arrangeres LAN i salen burde det ligge en optisk (fiber) kabel helt inn til scenen.



Strøm:

Stikk for strøm nede

63 Amo strøm scene (til gjestespill/dimmer skjermer osv)

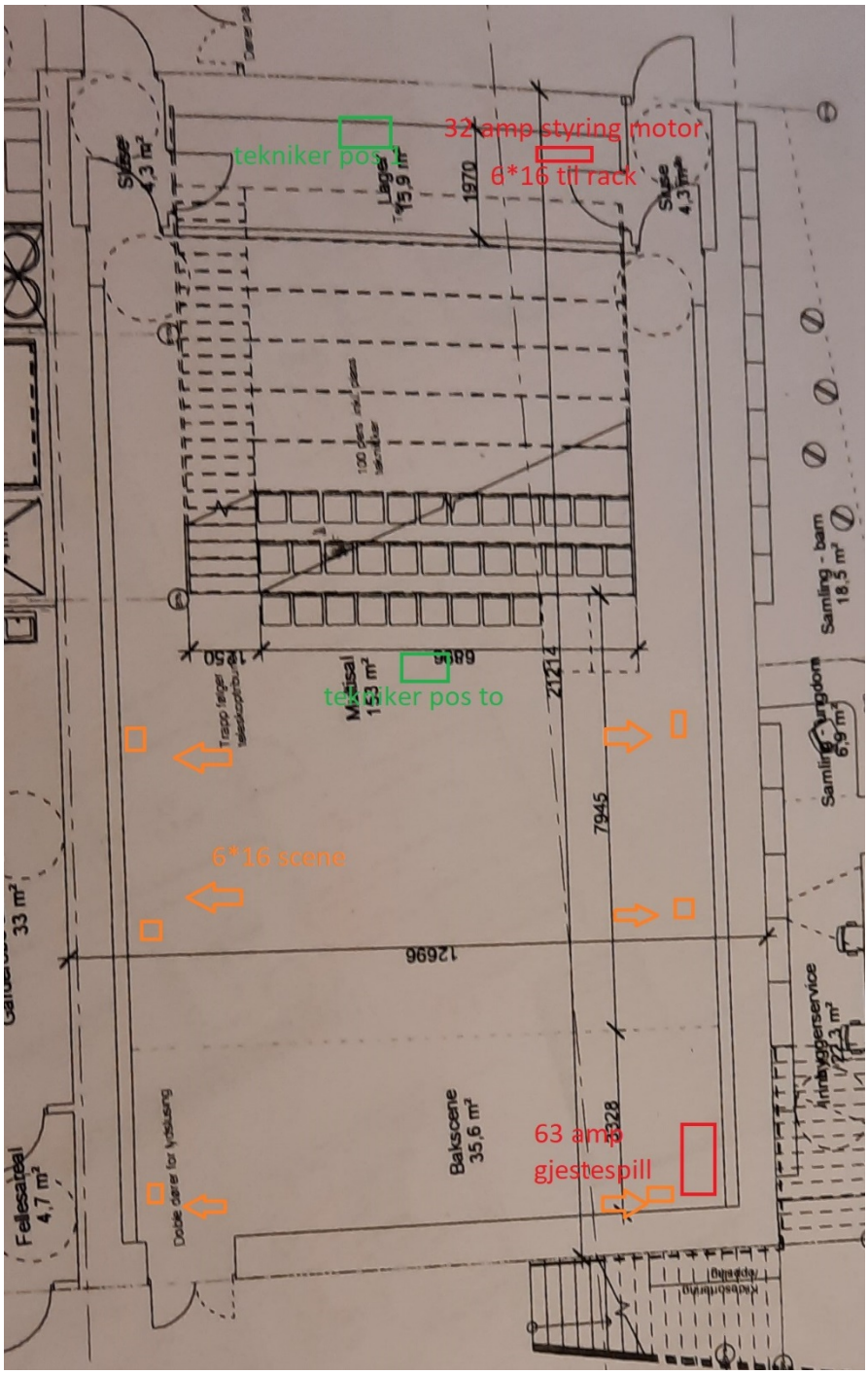
32 Amp strøm lager til motor styring

6*16 Amp til div teknikk lager

6* 16 amp gulv scene. (Stikk på gulv 3 stk på hver side eventuelt 2 bak 4 på vegg.)

Stikk ved tekniker posisjon 1 og 2. Bør ha 6 per sted uttak for unngå skjøt. Tekniker pos to vil da være i front av amfiet når det er skjøvet inn.

Burde også være noen stikkontakter i amfiet for PC ved konferanser og filmkamera.



tekniker pos 1
32 amp styring motor
6*16 til rack
tekniker pos to
6*16 scene
63 amp
gjestespill
Baksceene
35,6 m²
Samling - bam
18,5 m²
Fellesareal
4,7 m²
12696
7945
21214
1970

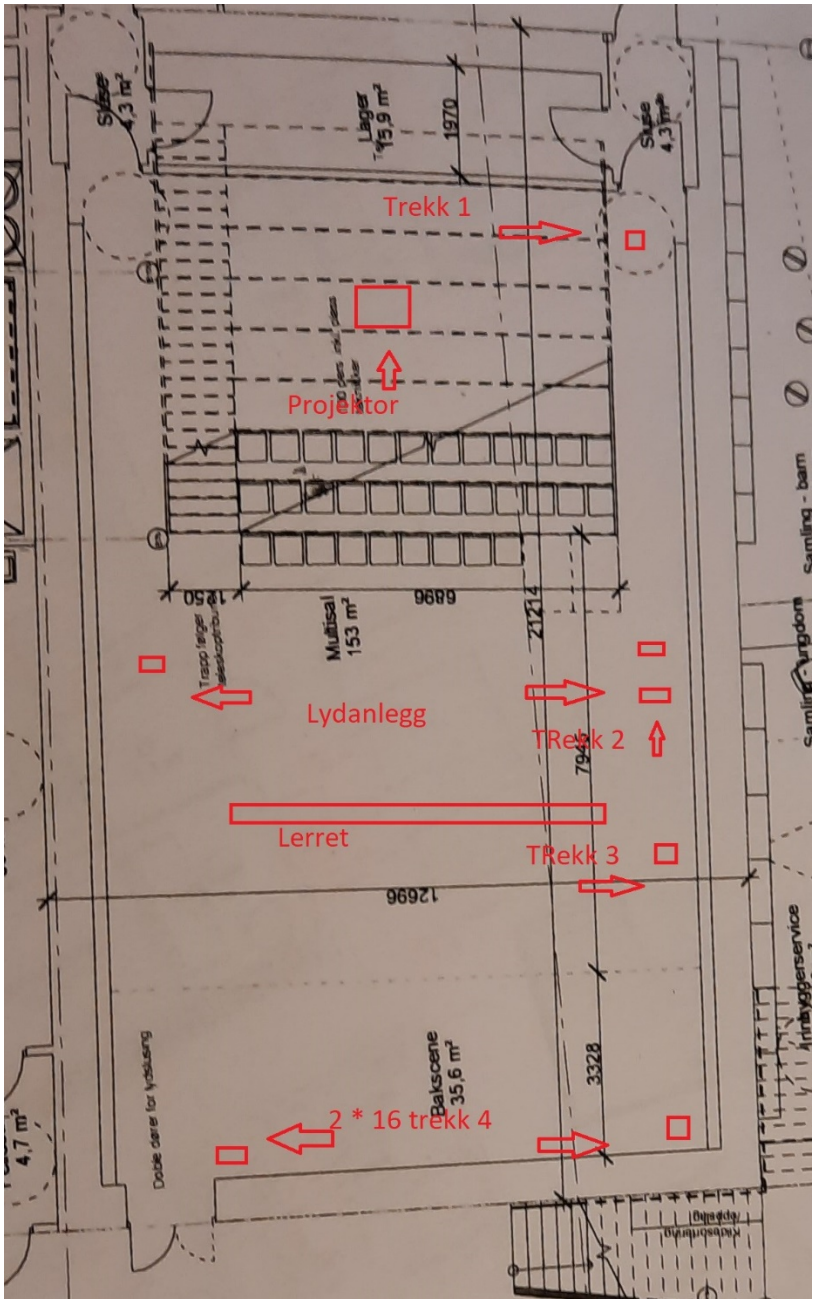
Stikk strøm tak

2*16 til lydanlegg

1*16 projektor

1*16 lerret

4*16 Lys LED i rigg trekk 1-4



Motor:

Vi trenger 8 oppheng til motor.

Det en ment å henge en trusse i mellom to motor.

Det vil si at du kjører to motor av gangen, og har 4 hev og senk muligheter.

Festepunkt I tak bør være bolt/mutter av typen RUD.

https://www.certex.no/produkter/lofteredskaper/lost-utstyr/lofteoyer-og-mutter-bolter/rud-oyebolt-rs-m-p100568?categoryId=495997#

Typen avhenger litt av hvor mye vekt du skal ha hengende i punktet. Bør ha minimum WLL på 2tonn pga størrelse på løfteøyet må passe til løftekrok.

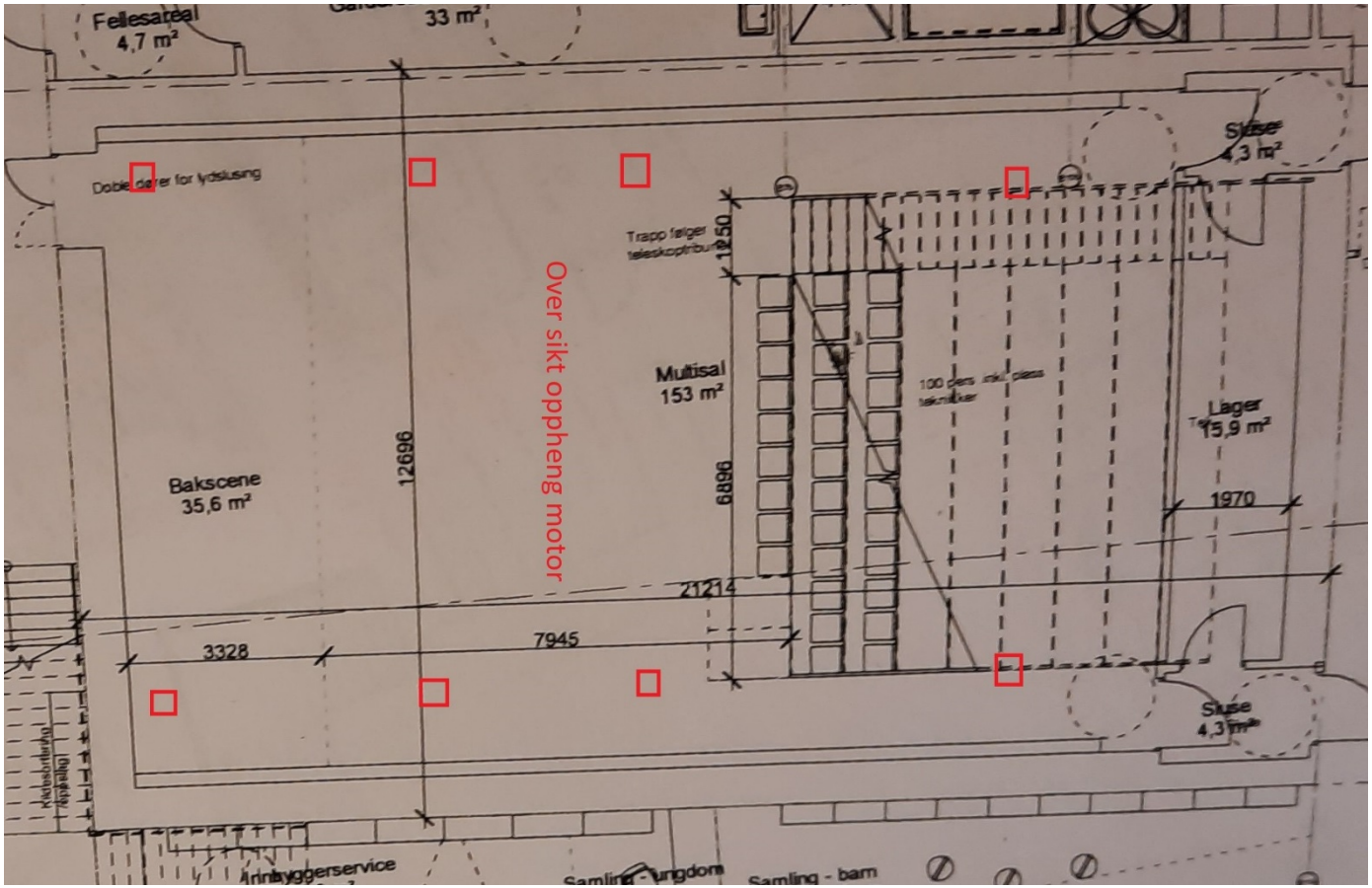
Dette gir kapasitet på ELL = 1tonn. Anbefaler som vanlig å overspekke på sikkerhet og løfteutstyr, så vurder å gå med størrelsen 3tonn M30.

Motorkabel

1stk 4x2,5mm (400v driftsstrøm)

1stk 4x1,5mm (24v styrestrøm)

Denne strømmen er da tenkt hentes fra lageret.


Fellesareal
4,7 m²
33 m²
Sluse
4,3 m²
Doble dører for lydslusing
Trapp følger teleskopribur
1250
Over sikt oppheng motor
Multisal
153 m²
100 pers inkl plass teknikker
Lager
15,9 m²
Bakscene
35,6 m²
12696
9896
1970
21214
3328
7945
Sluse
4,3 m²
Samling - ungdom
Samling - barn

ROMSKJEMA

Rom nummer	Funksjon	Romkategori	Sum areal	Sceneteknisk (fra Asker Kommune)	Bestykning elektro	Belysning. LUX-krav iht Norsk Lyskultur.	Eget skjermet nettverk for lyd og bilde (kommer i tillegg til datanettverket)	Datanettverk	Skjerm/projektor/lerret/lydavspillingsutstyr (info fra Asker Kommune)	Andre teknisk behov	Operativ temperatur sommer	Operativ temperatur vinter	Spes. luftmengde (m^3/h per m^2)	Luftmengde (m^3/h)	Maks lufthastighet	Maks CO2 konsentrasjon	Vann og avløp
	INNBYGGERTORG																
1.001	Vindfang	Gang	10,7	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	80	0,2		ia
1.002	Garderobe dans og teater	Garderobe	19,6	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	200	0,2		ia
1.003	Fellesareal	Felles	8,7	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	110	0,2		ia
1.004	Bakscene	Musikk	29,1	ia	minimum 1 stk. 4/63A uttak og 1 stk. 4/32A uttak, samt 6 stk. doble stikk fordelt på 3 kurser	Innfelte/nedhengte LED armaturer + kursopplegg for scenebelysning	ia	ia	ia	Deluge sprinkling i sceneområdet (1.004) i multisalen. Ventilasjon tilpasset for scenerøyk. Sensorer tilpasset scenerøyk. SE EGEN FANE ELLER VEDLEGG FOR ALLE TEKNISKE DETALJER. (Se også rom 1.006)	21/26	21/26	20	590	0,2		ia
1.005	Aktivitetssal	Musikk	66,6	Enkelt i bruk for lavterskel aktiviteter i regi av frivilligheten.	12 x doble EL-stikk langs gulv + rengjøringsstikk. Kurser: 1 x 10 A til projektor 1 x 16 A til lyd	Innfelte/nedhengte LED armaturer. + kursopplegg for lysrigg Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes og må kunne deles opp i minimum 2 soner. Brannkobling - fullt lys ved utløst brannalarm	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd og bilde. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio. Egen nettverkspunkt i tak til projektor som går internt i salen til rack med lydstyring samt tilkobling av PC etc. til projektor. I tillegg eget dobbelt nettverkspunkt med eget og skjermet cat. 7 nettverk for bilde mellom teatersal (to steder), aktivitetsrom, multisal (to steder), lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet	Projektor og lerret. Aktive høyttalere i hvert hjørne med soneinndeling for ulik spilleretning Tilkoblingspunkt for lyd og bilde.	Kabelkanaler på vegg (ikke skjult anlegg pga. lydkrav). Xlock her også. Lagerrom som frivilligheten skal ha tilgang må også ha xlock.	21/26	21/26	20	1340	0,2		ia
1.006	Multisal	Multisal	152,5	Enkelt i bruk for lavterskel aktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio I tillegg eget dobbelt nettverkspunkt med eget og skjermet cat. 7 nettverk for bilde mellom teatersal (to steder), aktivitetsrom, multisal (to steder), lydstudio	Trådløs WIFI-sendere i rommet antall?	ia	Ventilasjon tilpasset for scenerøyk. Sensorer tilpasset scenerøyk. Multisal vil ha pyroteknikk i arrangementer. Restrøyk fra multisal må ut i eget system med egen vifte.SE EGEN FANE ELLER VEDLEGG FOR ALLE TEKNISKE DETALJER.	21/26	21/26	30	4580	0,2	1000	ia
1.007	Garderobe dans og teater	Garderobe	29,7	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	300	0,2		ia
1.008	Inngang bolig	Gang	12,8														
1.009	Heis bolig		4,0														
1.010	WC Felles	WC	2,0	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja
1.011	WC Felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja
1.012	WC Felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja
1.013	WC Felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja
1.014	WC Felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja
1.015	Trapp bolig (og rømning IBT)	Gang	18,8														
1.016	Kunstmonter	Felles	3,6	ia	2 doble EL-stikk til installasjoner, el. som stilles ut.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	50	0,2		ia
1.017	Forrom WC	WC	14,3	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		Ja

1.018	Brannsluse	Gang	6,7	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	50	0,2		ia
1.019	HC WC/Stellerom	WC	10,3	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	ia	100	0,2		ia
1.020	Lager	Felles	15,8	Se vedlegg multisal.	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	190	0,2		ia
1.021	Sluse	Gang	4,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	40	0,2		ia
1.022	Kunst lager	Lager	18,2	ia	4 x doble EL-stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	Skap til oppbevaring av oljemaling, løsmidler etc. med eget avtrekk om krav.	21/26	21/26	5	100	0,2		ia
1.023	Fellesareal	Felles	28,1	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.			ia	ia	21/26	21/26	12	340	0,2		ia
1.024	Garderobe	Garderobe	2,7	ia	Garderobe 4 Publikumspc + publikumsprinter: 2 doble stikk pr pc, 2 doble stikk til printer og tilbehør.	Innfelte/nedhengte LED armaturer + arbeidsbelysning	Garderobe 4 Publikumspc + publikumsprinter:Ett nettverkspunkt pr. pc, + ett til printer	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	30	0,2		ia
1.026	Kunstfagrom	Musikk	74,0	ia	12 x doble EL-stikk langs gulv 10 x doble EL-stikk fordelt i tak 2 x doble EL-stikk til aktive høyttalere på vegg 1 x doble EL-stikk til skjerm 1 x dobbelt EL-stikk til projektor i tak Kurser: 1 x 10 A til projektor 1 x 16 A til lyd 1 x 16 A til dreieskiver 1 x 16 A til annet generelt utstyr Gulvbrønner til EL-stikk - alternativ? Ikke i våt del av rom	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning + speilbelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes og må kunne deles opp i minimum 2 soner.	Eget nettverkspunkt i tak til projektor som går internt i salen til rack med lydstyring samt tilkobling av PC etc. til projektor.	Trådløs WIFI-sender i rommet	Projektor og lerret. Aktive høyttalere på hver side av lerret, evt. solid lydplanke under/over skjerm	Ventilasjonsanlegge må ha kapasitet til å håndtere maling med oljemaling etc. Evt eget avtrekk i tillegg til ordinært ventilasjon iht krav.	21/26	21/26	20	1480	0,2		Utslagsvask med bøtterist. Gispavskiller på alt avløp Vaskerenne med fire plandebatterier Sluk i gulv i sonen med keramikk og dreieskiver. Gisp- og keramikkutskiller
1.027	Cafe kjøkken	Kjøkken	24,5	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	Innfelte LED armaturer, hygiene	ia	ia	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	21/26	21/26	20	490	0,2	1000	Ja
1.028	Kunstfagrom ovnsrom	Musikk	19,7	ia	3-fas tilslutning til 2 stk. ovner. 400 V. Min. 2 x 32 A 1 x 16 A 1-fas til mindre utstyr 1 x 10 A til generelle EL-stikk i ovnsrommet - min 4 doble EL-stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning	ia	ia	ia	Eget avtrekk til keramikkovner inkl. brenning med oljemaling (ikke del av byggets øvrige ventilasjonsalegg). Ovn kobles til styringsenhet som snakker med SD-anlegg om start av avtrekk og strømkutt på ovnskurser ved stopp i avtrekk. OBS: brannkrav knyttet til keramikkovner	21/26	21/26	20	400	0,2		ia
1.030	Heis Bolig		4,0														
1.032	Samling - barn	Felles	130,3	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv. Alarmportal x 3: POE-kabel Plassbygde møbler/vegg: Må planlegge stikk i forbindelse med utforming av evnt. plassbygde møbler langs vegg. Lys til bokhyller + dobbelt stikk hver 3m. Vindusbenk: 4 doble stikk med usb-utgang fordelt i fhht sitteplasser Fordelt i lokalet: 5 grenstaver Gamingområde/møbler: 6 doble stikk eller grenstav. Plassering avhenger av endelig møbleringsplan. Skranke: 8 stikk Utlånsautomat: Dobbelt stikk Dobbel skjerm i vindu, ved inngangsparti: Dobbelt stikk pr skjerm Vinduer: Stikk over vinduer til sesongbelysning.	Innfelte/nedhengte LED armaturer + hyllebelysning Bryterpanel	Skranke: 2 admin.punkt Utlånsautomat: 1 admin.punkt Dobbel skjerm i vindu, ved inngangsparti: 1 nettverkspunkt pr. skjerm	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	1570	0,2		ia
1.033	Trapp Bollig	Gang	18,5														
1.034	Undervisningsrom	Møterom	37,7	ia	6 doble stikk x 2 fordelt på begge sider av rommet. Mulighet for å koble til strøm i publikumsområdet. Rengjøringsstikk.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel + foldedør-automatikk	ia	ia	Projektor, lerret/skjerm, høytaleranlegg, mik, enkel betjening av teknikk. Evnt undervisningsskjerm på hjul (75 ")	ia	21/26	21/26	25	950	0,2	1000	ia
1.035	Cafe	Felles	92,2	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer + punktbelysning over bord Bryterpanel	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	1110	0,2		ia

1.036	Samling - ungdom	Felles	20,7		1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	250	0,2		ia
1.037	Fellesareal	Ute	5,6	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	#I/T	#I/T	#I/T	#I/T	#I/T		
1.038	Vindfang	Gang	11,0	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	80	0,2		
1.039	Geo Utstillingsrom	Felles	86,1	ia	20 doble stikk fordelt i rommet. Stikk kan plasseres ulike høyder på vegg, innfelt der det det er mulig, men må plasseres i forhold til møbleringsplan. . Utstillingsmonter: veggmonterte montere er i dag koblet direkte på el. , stikk i gulv og tak i forbindelse med frittstående utstillingsmontere. Stikk til mindre formidlingsskjermer x 8. Skjermer: Dobbelt stikk og kabling over himling x2 (informasjonsskjerm dobbel i vindu) Infoskjerm i gang/over utstilling (Stikk og kabling over himling). Stikk til småskjermer i forbindelse med utstillingene; se utstillingsinfo. Kontor: 4 doble stikk og pr kontorplass (Stikk til printer om ikke det er tilgjengelig i 1. etg forøvring.)	Innfelte/nedhengte LED armaturer + punktbelysning over monter. Utstillingspotter, taklys og monterbelysning må kunne styres hver for seg Bryterpanel	Skjermer: 2 nettverk over himling i vindu, 1 nettverk over himling i gang/utstilling. Kontor: 2 admin.punkt pr. kontorplass, nettverkspunkt til printer om ikke det er tilgjengelig i 1. etg forøvring.	ia	ia	Geologisenteret må låses av, ønsker forslag på løsninger, deler av samlingen kan være utenfor låsbar vegg/gitter eller lignende. Kameraovervåkning.	21/26	21/26	12	1040	0,2		ia
1.040	Verksted	Møterom	19,3	Enkelt i bruk for lavterskel avktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	2 stk. uttaksgruppe + rengjøringsstikk. Sterkstrøm - trefas, grenstav ned til bordet.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Arbeidsbelysning over bordet	ia	ia	ia	Behov for utslagsvask og avløp. Skal kunne brukes kompressor (støydemping og avtrekk i forb. m. dette.)sterkstrøm -trefas, støy og støv, vann og sluk, Skal kunne brukes kompressor (støydemping og avtrekk i forb. m. dette.) Arbeidsbelysning over bordet, grenstav ned til bordet. Behov for lydisolerende vegg inn til verkstedet.	21/26	21/26	25	490	0,2	1000	ia
1.041	Innsatsvei Brannvesen	Gang	12,4														
1.042	Trapp bolig	Felles	18,5														
1.043	Inngang bolig	Gang	12,0														
1.044	Heis bolig		4,0														
1.045	Ungkultur	Felles	82,6	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv. Gamingsone: 4 doble stikk langs vegg, tilsvarende på vegg rundt hjørnet. Til sammen 8 doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	Ja	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	1000	0,2		ia
1.046	Frivillighetskjøkken	Kjøkken	56,7	ia	Min. 6 kurser for platetopp (m/komfyrvakt), komfyr, oppvaskmaskin, waterguard, kjøleskap, kaffemaskin, stikk over benk og belysning.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	20	1140	0,2	1000	Ja
1.048																	
1.050	Heissjakt	Felles	5,6	ia	Iht tekniske krav	Iht tekniske krav	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	70	ia		ia
1.051	Inngang	Felles	13,2														
1.052	Trapp	Felles	18,7														
1.053	Heis		4,0														
1.054	Samling - barn	Felles	18,5	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	230	0,2		ia
1.055	Sluse musikkstudio	Gang	6,5	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	50	0,2		ia

1.057	Slagverk - ensemble/bandrom	Musikk	66,7	ia	12 x doble EL-stikk 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio. I tillegg eget skjermet cat. 6 datanettverk + 4 x jack-jack og 8 x XLR-XLR for rommene slagverk/band, musikkteknologi og lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen.	ia	21/26	21/26	20	1340	0,2		ia
1.058	Musikkstudio	Musikk	17,4	ia	12 doble EL-stikk til fastmontert og portabel utstyr 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 (Jan Erik sjekker om cat. 7) nettverk for lyd og bilde. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio I tillegg eget dobbelt nettverkspunkt med eget og skjermet cat. 7 nettverk for bilde mellom teatersal (to steder), aktivitetsrom, multisal (to steder), lydstudio I tillegg eget skjermet cat. 6 datanettverk + 4 x jack-jack og 8 x XLR-XLR for rommene slagverk/band, musikkteknologi og lydstdio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Mye teknisk utstyr til lydinnspilling/studio - krever rikelig med EL-stikk	ia	21/26	21/26	20	350	0,2		ia
1.060	Innbyggerservice	Felles	22,3	ia	2 stk. uttaksgrupper + 10 stk. doble stikk.	Innfelte/nedhengte LED armaturer + LED belysning i skranke	2 nettverkspunkter	4 nettverkspunkter for skjermer og wifi.	ia	ia	21/26	21/26	12	270	0,2		ia
1.061	Sluse musikkstudio	Gang	5,7	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	40	0,2		ia
1.062	Musikkteknologi	Musikk	39,1	ia	12 doble EL-stikk til fastmontert og portabel utstyr - til 6 arbeidsstasjoner 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio I tillegg eget skjermet cat. 6 datanettverk + 4 x jack-jack og 8 x XLR-XLR for rommene slagverk/band, musikkteknologi og lydstdio 6 arbeidsstasjoner med breakoutbox for lyd/samspill internt i rommet og til/fra lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen.	ia	21/26	21/26	20	790	0,2		ia
1.063	Trapp		18,5														
1.064	Inngang bolig	Gang	12,6														
1.065	Heis		4,0														
1.066	Musikk grupperom	Musikk	45,6	Enkelt i bruk for lavterskel aktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	11 x doble EL-stikk 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen.	ia	21/26	21/26	20	920	0,2		ia
1.067	Musikk grupperom	Musikk	36,8	Enkelt i bruk for lavterskel aktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	10 x doble EL-stikk 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen.	ia	21/26	21/26	20	740	0,2		ia
1.068	Musikk grupperom	Musikk	29,4	Enkelt i bruk for lavterskel aktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	7 x doble EL-stikk 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen.	ia	21/26	21/26	20	590	0,2		ia
1.069	Lagerrom	Lager	7,9	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	40	0,2		ia
1.070	Vindfang	Gang	13,5	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	100	0,2		ia
1.071	Lager	Lager	4,0	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	20	0,2		ia
1.072	Stollager	Lager	8,3	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	50	0,2		ia
1.073	Garderobe	Garderobe	3,7	ia	Rengjøringsstikk	ia	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	40	0,2		ia

1.074	Dansesal/teatersal	Musikk	120,8	Sorte scenetepper langs alle vegger skal kunne trekkes til siden og samles i hjørnene (tepper på skinner - ikke knytt) Hvit horisont som dekker hele bakveggen på scenområdet. Sort rørgrid (singlerør) i tak til teaterlys - defineres nærmere. LED-baserte teaterlys. Lydavspilling med høytalere inkl. sub, hengt i rørgrid i tak - i hvert hjørne Lysstyring. Trådløs DMX Spilleretning mot stollager Tilkobling for sceneteknikk foran og bak i sal En god løsning for lys og lyd for lavterskel avktivitet på dagtid av frivilligheten.	30 stk. doble EL-stikk i tak til teaterlys som ivaretar fleksibilitet i plassering. Plassert i tak og følger prosjektert rørgrid (detaljprosj.) Eget EL-stikk til motorisert lerret Eget EL-stikk til projektor Kurser: 1 x 32 A tre-fas til dimmer 1 x 10 A til projektor 2 x 16 A til teaterlys 1 x 16 A til lyd	Innfelte/nedhengte LED armaturer + kursopplegg for lysrigg Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes og må kunne deles opp i minimum 2 soner. Brannkobling - fullt lys ved utløst brannalarm	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio. Egen nettverkspunkt i tak til projektor som går internt i salen til rack med lyd-/lysstyring samt tilkobling av PC etc. til projektor. I tillegg eget dobbelt nettverkspunkt med eget og skjermet cat. 7 nettverk for bilde mellom teatersal (to steder), aktivitetsrom, multisal (to steder), lydstudio.	Trådløs WIFI-sender i rommet (sjekk kapasitet - nødvendig med 2 stk.?)	Laserdrevet prosjektor, henges i rørgrid Størelse lerret 6 x 4 m? Motorisert lerret - plasseres på vegg mot stollager, mellom dører. EL-stikk i tak til lerret	Kabelkanaler på vegg (ikke skjult anlegg pga. lydkrav). Farge på kanal følger vegg/taktarge Ventilasjon tilpasset scenerøyk. Sensorer tilpasset scenerøyk. Vil ha pyroteknikk i arrangementer. Restrøyk må ut i eget system med egen vifte.	21/26	21/26	20	2420	0,2		Ja
1.075	Bøttekott	Bøttekott	3,3	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	30	0,2		Ja
1.076	Monter	Felles	2,7	ia	2 doble EL-stikk til installasjoner, el. som stilles ut	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	40	0,2		ia
1.077	Dans/teater lager	Lager	23,2	ia	Rengjøringsstikk + 3 doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	120	0,2		ia
1.078	Fellesareal	Felles	390,7	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	4690	0,2		ia
1.079																		
1.080	Trapp		23,5															
1.081	Inngang bolig	Gang	13,6															
1.082	Uleie	Whitebox	106,4	ia	Brann + ledelys	ia	ia	ia	ia	ia	White box	21/26	21/26	12	1280	0,2		ia
1.083	Sluse	Gang	4,3	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	40	0,2		ia
1.084	Samling - ungdom	Felles	6,9	ia	2 doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + LED belysning i skranke	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	90	0,2		ia
1.085	Vindfang	Felles	6,9	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	90	0,2		ia
1.086	Sluse	Felles	6,4	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	80	0,2		ia
1.087	Inngang bolig	Gang	16,3															
1.088	Avfallssug	Felles	34,5															
1.089	Kjølerom	Kjøkken	4,0	ia	Iht kjøkkenbeskrivelse	LED armaturer.	ia	ia	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	ia	ia	ia	ia	ia		Iht krav
1.090	Garderobe	Felles	2,1	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	30	0,2		ia
1.091	Frys	Kjøkken	2,4	ia	Iht kjøkkenbeskrivelse	LED armaturer.	ia	ia	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	21/26	21/26	20	50	0,2		Iht krav
1.092	Cafe oppvask	Kjøkken	11,4	ia	Iht kjøkkenbeskrivelse	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	21/26	21/26	20	230	0,2		Iht krav
1.093	Cafe servering	Kjøkken	21,3	ia	Iht kjøkkenbeskrivelse	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	SE EGNE KJØKKENTEGNINGER OG BESKRIVELSER.	21/26	21/26	20	430	0,2		Iht krav
2.006	Fellesareal	Felles	30,7	ia	minikjøkken med min. 4 kurser for oppvaskmaskin, waterguard, kjøleskap, kaffemaskin, stikk over benk og belysning + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	370	0,2		Ja
2.007	Kontor teamrom	Kontor	42,9	ia	6 stk. uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	520	0,2	800	ia
2.008	Datarom	Print	7,7	ia	1 stk. uttaksgruppe + 2 stk. 2/16AC kurser for strømlist i hvert datarack.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	24 Fiberkabel, singelmodus, terminert på SC plugger, fra inntaksrom kjeller.	Ja	ia	ia	21/26	21/26	10	80	0,2	0	Evt krav ifm kjøling
2.009	Kulturskolen	Kontor	13,4	ia	2 stk uttaksgrupper	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	170	0,2	800	ia
2.010	Heis	Felles	4	ia	iht krav	Belysning iht krav.	ia	ia	ia	iht krav	21/26	21/26	12	50	0,2	0	ia
2.011	Alkove	Felles	4,7	ia	1 stk. uttaksgruppe + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia							ia
2.012	Brannsluse	Gang	5,2	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	40	0,2		ia
2.013	Trapp	Felles	18,5															
2.014	Callsenter	Kontor	22,9	ia	4 stk. uttaksgruppe + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	Ja	ia	ia	21/26	21/26	12	280	0,2	800	ia
2.015	Dusj	WC	4,1	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.016	Forrom WC	WC	5,6	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		ia
2.017	HC WC felles	WC	5,2	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + lys over speil	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.018	Dusj	WC	4,1	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja

2.019	Forrom WC	WC	10	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.020	Ansatt spiserom	Felles	46,2	ia	min. 6 kurser for platetopp (m/komfyrvakt), komfyr, oppvaskmaskin, waterguard, kjøleskap, kaffemaskin, stikk over benk og belysning + 4 doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	560	0,2		Ja
2.021	WC Personal	WC	1,9	ia	Dobbel stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.022	WC Personal	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.023	Pissoir	WC	2,7	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.024	WC Personal	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.025	WC Personal	WC	1,9	ia	Stikk ved speil	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.026	WC Personal	WC	1,7	ia	Stikk ved speil.	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.027	WC Personal	WC	1,7	ia	Stikk ved speil.	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.028	WC Personal	WC	1,8	ia	Stikk ved speil.	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.029	Forrom WC	WC	18,4	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.030	Felleskontor	Kontor	24	ia	4 uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	4 datapunkt	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	290	0,2		Ja
2.031	Dusj	Dusj	2,9	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.032	Heis		4														
2.033	Forrom WC	WC	13,7	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.034	Trapp	Felles	18,8														
2.035	Lager/print/rekvisita	Print	18	ia	10 doble stikk + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	4 nettverkspunkter	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	180	0,2	0	ia
2.036	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.037	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.038	HC WC publikum	WC	5,4	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.040	Studierom	Kontor	17,2	ia	4 uttaksgrupper + rengjøringsstikk. Dobbelt stikk til skjerm over himling. 4 arbeidsplasser.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Arbeidsbelysning	4 nettverkspunkter + 1 over himling	ia	ia	Vegger må tåle montering av storskjerm, vegg vest. Tenk lydisolering. Ikke låsbart	21/26	21/26	12	210	0,2	800	ia
2.041	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.042	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.043	WC felles	WC	1,4	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.044	Studierom	Kontor	14,7	ia	4 uttaksgruppe + rengjøringsstikk. Dobbelt stikk til skjerm over himling. 4 arbeidsplasser.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Arbeidsbelysning	4 nettverkspunkter + 1 over himling	ia	ia	Vegger må tåle montering av storskjerm, vegg vest. Tenk lydisolering. Ikke låsbart	21/26	21/26	12	180	0,2	800	ia
2.045	Lytterom	Kontor	5,7	ia	1 stk. dobbel stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	1 enkelt nettverkspunkt	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	70	0,2	800	ia
2.048	Co-working	Kontor	22,3	ia	4 uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Arbeidsbelysning	4 enkle nettverkspunkter.	ia	ia	Ikke låsbart	21/26	21/26	12	270	0,2	800	ia
2.049	Heis	Felles	4														
2.050	Trapp	Felles	18,5														
2.051	Brannsluse	Gang	4,9	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	40	0,2		ia
2.052	Lytterom	Kontor	7,8	ia	2 stk. dobbel stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	1 stk. enkelt nettverkspunkt	ia	ia	Ikke låsbart	21/26	21/26	12	100	0,2	800	ia
2.053	Lytterom	Kontor	7,8	ia	2 stk. dobbel stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	1 stk. enkelt nettverkspunkt	ia	ia	Ikke låsbart	21/26	21/26	12	100	0,2	800	ia
2.055	Boksorteringsautomat	Print	15,7	ia	10 stk doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Arbeidsbelysning (arbeidsområde for ansatte)	ia	4 admin-nettverkspunkt	ia	Låsbart, ansatt-tilgang	21/26	21/26	10	160	0,2		ia
2.056	Samling - ungdom	Felles	42,4	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 3 stk. doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	510	0,2		ia
2.057	Heis	Felles	4														
2.058	Trapp	Felles	18														
2.059	Brannsluse	Gang	8,3	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	60	0,2		ia
2.065	Fellesareal	Felles	14,6	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	180	0,2		ia
2.067	Heis	Heis	5,6	ia	Iht krav	Belysning iht krav.	ia	ia	ia	Iht krav	21/26	21/26	5	30	0,2		ia

2.068	Trapp	Felles	18,7														
2.070	Heis	Felles	4														
2.072	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.073	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.074	Pissoir	WC	3,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.076	WC Forrom	WC	7,8	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer+speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.081	Vaskerom/BK	Bettekott	10,5	ia	3 kurser for vaskemaskin og tørketromler. Rengjøringsstikk.	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Hygiene	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	7	80	0,2		Ja
2.084	Trapp	Felles	18,5														
2.085	Heis	Felles	4														
2.086	Fellesareal	Felles	13,3		1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for	Innfelte/nedhengte LED armaturer.					21/26	21/26	12	160	0,2		
2.087	Leietaker 3	Whitebox	132,4	ia	Brann og ledesystem	ia	ia	ia	ia	Luftteknisk gjelder ikke nå.	21/26	21/26	12	1590	0,2		ia
2.088	Leietaker 2	Whitebox	63	ia	Brann og ledesystem	ia	ia	ia	ia	Luftteknisk gjelder ikke nå.	21/26	21/26	12	760	0,2		ia
2.089	Fellesareal	Felles	12,6	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	160	0,2		Ja
2.090	Fellesareal	Felles	6,3	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	80	0,2		ia
2.091	Fellesareal	Felles	5,5	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	70	0,2		ia
2.092	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.093	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.094	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.095	WC felles	WC	1,3	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.096	HC WC felles	WC	5,2	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.097	Forrom WC	WC	10,1	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.098	WC	WC	1,8	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.099	Forrom WC	WC	5,1	ia	Stikk ved speil + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer + speilbelysning	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.100	Pissoir	WC	1,1	ia	ia	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26		100	0,2		Ja
2.101	Multisal	Multisal	208,9	Se plan 1	Se plan 1	Se plan 1	Se plan 1	Se plan 1	Se plan 1	Se plan 1	21/26	21/26	30	6270	0,2	1000	ia
2.102	Støtterom/samtalerom	Kontor	5,9	ia	2 doble stikk + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	80	0,2	800	ia
2.103	Fokusrom	Kontor	7,9	ia	2 stk. uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	2 stk enkle nettverkspunkter	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	100	0,2	800	ia
2.104	Hvilerom/samtale	Kontor	11,2	ia	2 doble stikk + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	140	0,2	800	ia
2.105	Fellesareal	Felles	43,5	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	530	0,2		ia
2.106	Åpen sone	Kontor	101	ia	16 stk. uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	16 stk enkle nettverkspunkter	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	1220	0,2		ia
2.110	Musikk gruppperom	Musikk	68,8	Enkelt i bruk for lavterskel avktiviteter i regi av frivilligheten. Gjerne slik oppstett det er i Heggedal.	12 x doble EL-stikk 1 x dobbelt EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer + tavlebelysning Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen	ia	21/26	21/26	20	1380	0,2		ia
2.111	Lager	Lager	12,9	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	70	0,2		ia
2.112	Musikk lager	Lager	25	ia	Rengjøringsstikk. 4 doble stikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	5	130	0,2		ia
2.113	Fellesareal	Felles	4	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	50	0,2		ia
2.114	Stort møterom	Møterom	29,9	ia	2 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 2 stk. gulvboks	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	Ja	Opplegg for skjerm/projektor.	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	750	0,2	1000	ia
2.115	Støtterom/samtalerom	Møterom	10,6	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 1 stk. gulvboks	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	Ja	Opplegg for skjerm/projektor.	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	270	0,2	1000	ia
2.116	Smågrupperom	Møterom	12,3	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 1 stk. gulvboks	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	Ja	Opplegg for skjerm/projektor.	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	310	0,2	1000	ia

2.117	Mellomstort grupperom	Møterom	18,4	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 1 stk. gulvboks	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	Ja	Opplegg for skjerm/projektor.	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	460	0,2	1000	ia
2.118	Fellesareal	Felles	10,4	ia	Rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	130	0,2		ia
2.119	Cement museum/fellesareal	Felles	112	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv. Spotter til alle utstillinger. Spotter i tak til gjenstander som står på gulvet: skinner. 2 skinner til den lengste delev avmuseet, en kortere skinne ved heisen. 2 arbeidsplasser: 4 doble stikk pr. plass Skjermer: to skjermer (bilder+film) dobbelt stikk pr skjerm i gang + Infoskjerm over utstilling ved grupperom (12, 3m2) og utstilling ved heis. (dobbelt stikk og kabling over himling pr. skjerm). Stikk til mindre formidlingsskjermer x 5 i forbindelse med utstillingen.	Innfelte/nedhengte LED armaturer + punktbelysning over monter Bryterpanel	2 arbeidsplasser: 2 admin.punkt pr. plass. Skjermer: kabling over himling fra tak pr infoskjerm. Småskjermer trenger ikke kabling.	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	1350	0,2		ia
2.120	Fellesareal	Felles	171,5	ia	1 dobbel stikkontakt per 10 løpemeter vegg for renhold/service. Stikk monteres på +1000mm fra gulv.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	ia	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	2060	0,2		ia
2.121	Smågrupperom	Møterom	12,3	ia	1 stk. uttaksgruppe + 1 dobbel stikk og 1 stk. enkel RJ45 over himling for skjerm + 1 stk. gulvboks	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel	ia	Ja	Opplegg for skjerm/projektor.	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	310	0,2	1000	
2.122	Digitale medier	Møterom	52,7	ia	12 x 4 dobbel stikk 1 x dobbel EL-stikk til skjerm 2 x doble stikk til aktive høyttalere	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bryterpanel. Som for undervisningsrom med kveldsundervisning Taklys må kunne dimmmes	Dobbelt nettverkspunkt til eget og skjermet cat. 6 nettverk for lyd. Dette nettverket er frakoblet datanettverket. Switchpanel legges til lydstudio 12 stk enkle nettverkspunkter til arbeidsplasser.	Trådløs WIFI-sender i rommet Nettverkspunkt til skjerm	Skjerm. Aktive høyttalere på hver side av skjermen	Opplegg for møteromsbooking, over himling: 2 stk data og 2 stk stikk. Rør ned til skjerm x 2 og strøm til låskasse.	21/26	21/26	25	1320	0,2	1000	ia
2.123	Cellekontor	Kontor	11,9	ia	2 stk. uttaksgrupper + rengjøringsstikk	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	2 enkle datauttak	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	150	0,2		ia
2.124	EF rom	Print	5,2	ia	1 stk. 2/16AC kurs for strømlist i datarack.	Innfelte/nedhengte LED armaturer.	2 enkle datauttak	ia	ia	ia	21/26	21/26	10	60	0,2		ia
2.126	Samling - voksne	Felles	507,8	ia	Behov for stikk fordelt over hele lokalet der det er veggplass + 15 grenstaver. Også behov for el i forbindelse med teller/alarmbuer inn til biblioteket i denne etasjen. Plassering og løsning må avgjøres i forbindelse med endelig møbleringsplan. 2 Utlånsautomat, 2 reserveringsbokser vis a vis trappen, ved boksorteringsrom: dobbelt stikk pr enhet, totalt 4 enheter Alkove: 2 doble stikk til publikum. Infoskjerm over utlånsautomat: Dobbelt stikk over himling Vinduer. Stikk over vinduer til sesongbelysning o.a. Strøm til langbord fra gulv, list eller tak i foretrukket rekkefølge. Til skranke (2 arbeidsstasjoner): 5 doble stikk pr. arbeidsstasjon. Infoskjerm på vegg bak: dobbelt stikk over himling. 3 doble stikk på vegg	Innfelte/nedhengte LED armaturer. Bygget er i bruk på kveldstid, god belysning er viktig, brukes som arbeidsplass. Reoler skygger mye for ordinær belysning, må tas hensyn til i planlegging. Lys ned til alle reoler, også frittstående. NB! Det foreligger ikke ferdige møbleringstegninger, strømuttak til hyllebelysning må planlegges utfra endelige møbleringstegninger.	Til skranke (2 arbeidsstasjoner): 3 nettverkspunkt pr. arbeidsstasjon, nettverkspunkt over himling i forb med infoskjerm. 2 Utlånsautomat, 2 reserveringsbokser vis a vie trappen, ved boksorteringsrom: ett nettverkspunkt pr. enhet, totalt 4 enheter Infoskjerm over utlånsautomat: Nettverkspunkt over himling	ia	ia	ia	21/26	21/26	12	6100	0,2		ia
			6450.9														

Dato	**31.03.2023**
ia:	Ikke aktuelt/ingen leveranser
Uttaksgruppe kontor	1 stikk og 1 datapunkt
Opplegg for wifi	Det er totalt 33 aksesspunkter til sammen i 1 og 2 etg. Disse skal monteres under nedsenket himling hengende horisontalt. De trenger ikke strøm, da de får dette fra PoE og nettverkskabelen. Det skal kables til doble datauttak for hvert aksesspunkt. (se vedlegg for forslag til plassering)

Adgangs kontroll	Det medtas opplegg for 50 stk dører. Stikk og nettverksuttak over dør, med føring til dørkarm.

AKSESSPUNKTER

Plassering av trådløse aksesspunkt i Slemmestad innbygertorg/bibliotek

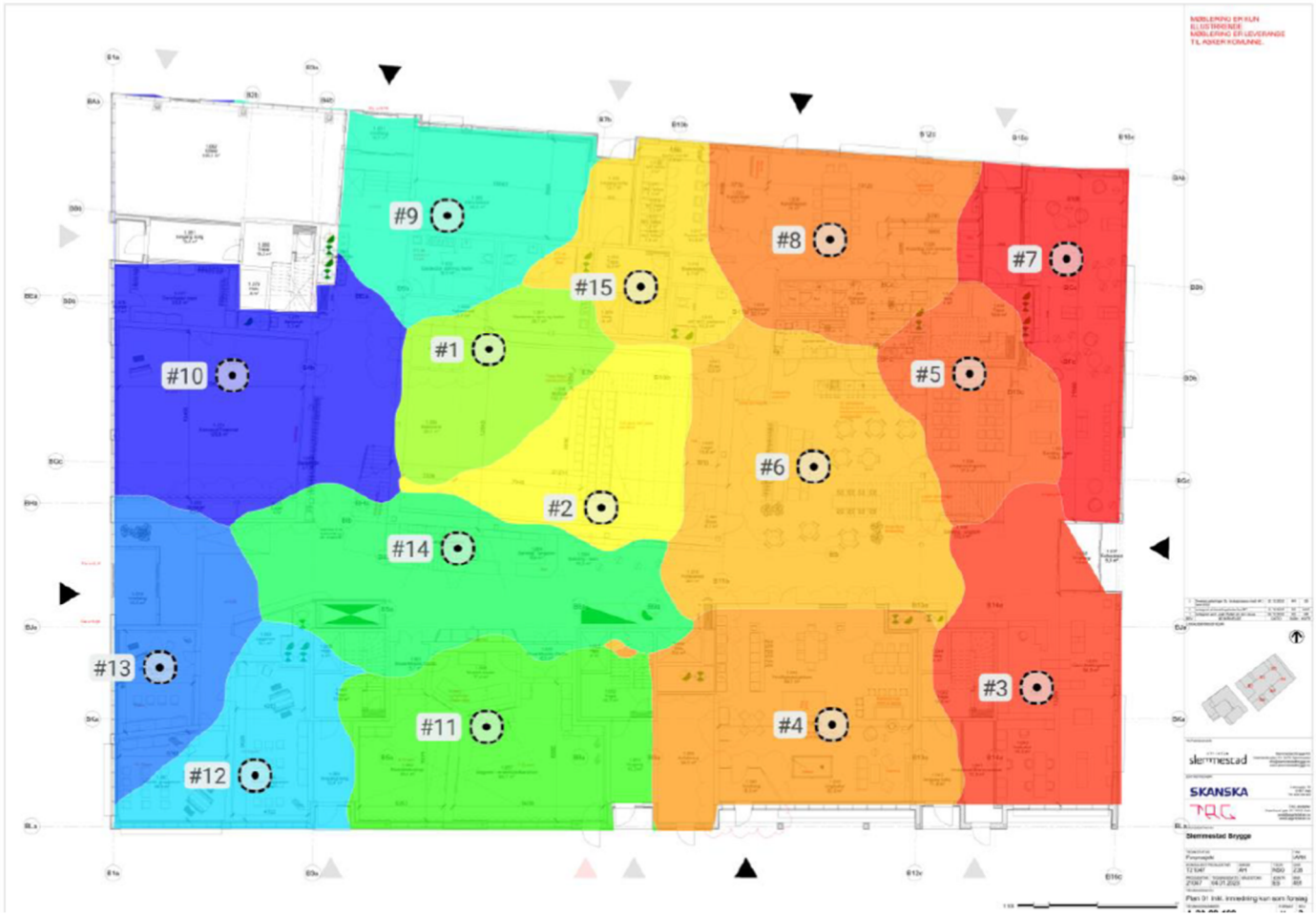
Det er totalt 33 aksesspunkter til sammen i 1 og 2 etg. Disse skal monteres under nedsenket himling hengende horisontalt.

De trenger ikke strøm, da de får dette fra PoE og nettverkskabelen. Det skal kables til doble datauttak for hvert aksesspunkt.

Ved spørsmål, kontakt IKT-avdelingen – Snorre Ølberg - 92433225

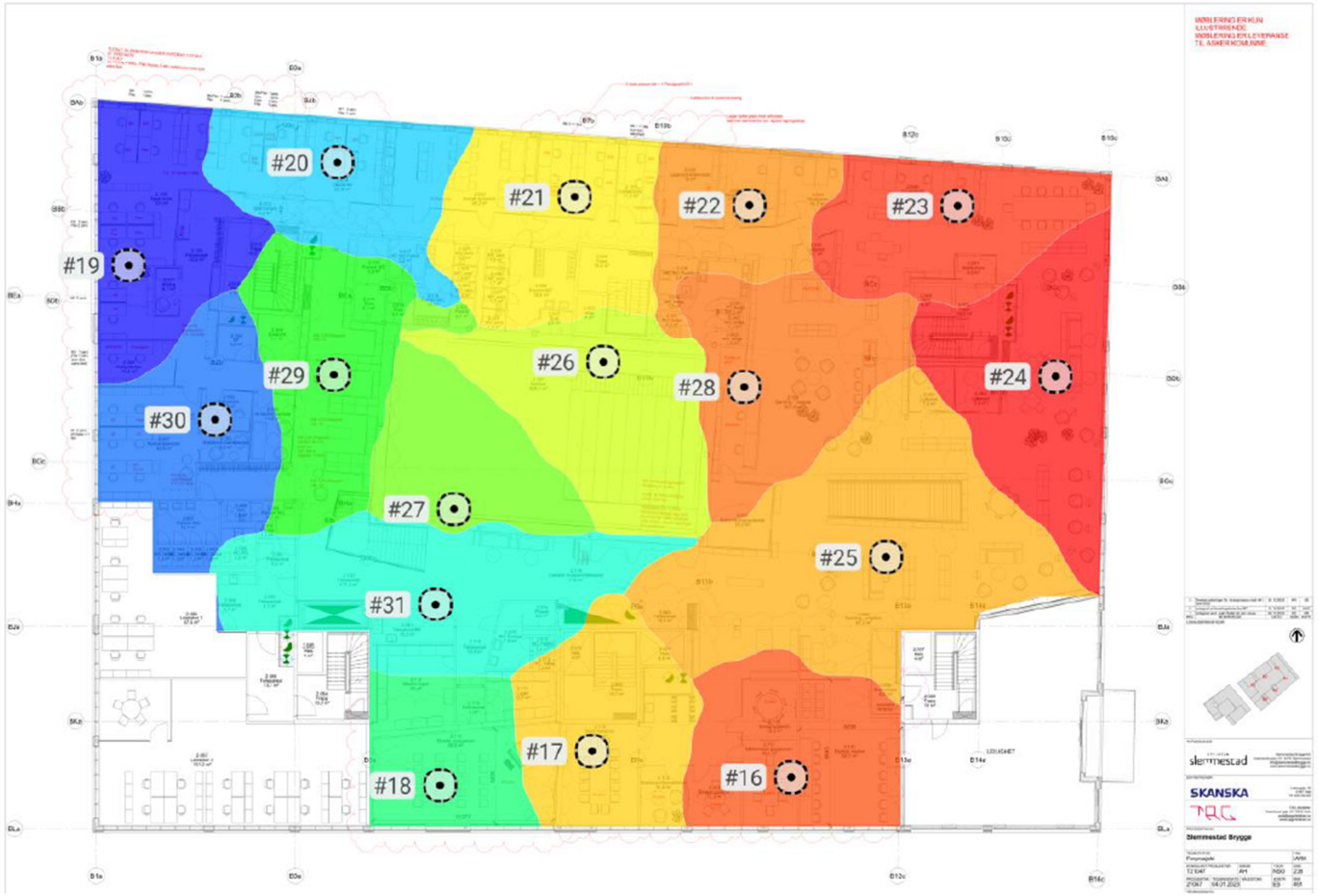
Plan 01

Anbefalt plassering av aksesspunkter



Plan 02

Anbefalt plassering av aksesspunkter



ILLUSTRASJONER


GAMING
EVENT
Tuesday 10.10
17:00-22:00


SLEMMESTAD
INNBYGGERTORG
Cementmuseet
Geologisenteret
Slemmestad
LOVE
NEW
YORK


Sprik
Reise
Lyrikk
Kunst
Hobby
Historie
Essays
Biografier
Arkitektur
VELKOMMEN TIL
FOSSILDAGENE

BILAG 4 - BYGGEPROSESSEN

1 BILAG 4 - BYGGEPROSESSEN

1.1 Utleier skal i egen regi og for egen regning og risiko besørge Leieobjektet oppført som avtalt i Leiekontrakten. Leietaker skal ikke ha noen rettigheter eller forpliktelser overfor Utleiers entreprenører / leverandører i Prosjektet. Leietaker skal overfor Utleier yte den medvirkning som følger av Leiekontrakten.

1.2 Utleier er innforstått med at Leietakers virksomhet og den tid det tar frem til Overtakelse, kan gi behov for visse tilpasninger av Leieobjektet. Leietaker skal på denne bakgrunn og på de nærmere vilkår som følger nedenfor, ha rett til å pålegge Utleier endringer i forhold til de leveransebeskrivelser som følger av Leiekontrakten med vedlegg (heretter kalt Endring). Endringen må stå i sammenheng med det Leiekontrakten omfatter, og ikke være av en vesentlig annen art eller urimelig å pålegge Utleier å utføre. Endringen må også ligge innenfor innvilget rammetillatelse for bygget. Endringen kan blant annet gå ut på pålegg om tilleggsarbeid/ytelse eller reduksjon av arbeid/ytelser.

Hvis ikke annet er særskilt avtalt skal Leietakers rett til Endringer begrenses oppad til MNOK 2,5 – to og en halv -millioner. I tillegg dekker Utleier inntil NOK 2 500 000,- ekskl. mva for å dekke eventuelle udefinerte leveransebehov knyttet til Innbyggertorget. Dette beløpet er ikke en del av det avtalte endringsregimet og medfører ingen Tilleggsleie.

Utleier plikter å utføre den pålagte Endring / ytelse selv om partene er uenige om vederlaget eller andre konsekvenser av Endringen, eller er uenige om hvorvidt pålegget representerer en Endring eller ikke. Leietaker skal i slike tilfeller utstede et Omtvistet Endringspålegg som skal inngå som del av oppgjøret mellom partene etter punkt 1.7. Det maksimale omfanget av Omtvistede Endringspålegg er nærmere regulert i punkt 1.4 nedenfor.

Pålegg om Endring skal varsles skriftlig av Leietaker ved Endringsvarsel, og gi klar beskjed om hva Endringen består i. Endringsvarselet skal gis Utleier i god tid før endringen skal gjennomføres. Basert på dette varselet skal Utleier så snart som mulig utarbeide et Endringskrav som dokumenterer eventuelle kostnads- og fremdriftskonsekvenser av Endringen, herunder mulige konsekvenser for leieberegningen som følge av arealendring jfr. punkt 1.5 eller punkt 1.7 om annuitetsberegning av leie for tilleggsleveranser. Leietaker skal uten ugrunnet opphold ta stilling til Utleiers Endringskrav og, ved godkjennelse av kravet, gi skriftlig bekreftelse / pålegg til Utleier i form av Endringspålegg. Utleiers Endringskrav skal utformes slik at det gir Leietaker nødvendig beslutningsgrunnlag for om Endringspålegg skal gis eller ikke.

Utleier har ikke plikt eller rett til å utføre Endringen med mindre han har mottatt Endringspålegg, herunder Omtvistet Endringspålegg, fra Leietaker.

Dersom Leietaker avstår fra Endringen har Utleier krav på dekning av sine dokumenterte kostnader for å beregne/prosjektere Endringen, herunder for utarbeidelse av tilbud og for dokumenterte administrasjonskostnader. For Endringer som kommer til utførelse, gjelder vederlagsbestemmelsene i punkt 1.5.

1.3 Krever Leietaker i form av tegninger, spesifikasjoner, pålegg eller på annen måte (enn ved Endringsvarsel eller Endringspålegg) prosjektert eller utført et nærmere bestemt arbeid / ytelse som Utleier mener ikke er en del av hans plikter etter Leiekontrakten, skal Utleier skriftlig kreve at Leietaker utformer kravet som et pålegg om Endring etter den prosedyre som er regulert ovenfor. Unnlater Utleier å

fremsette slikt krav uten ugrunnet opphold, taper han retten til å påberope seg at arbeidet / ytelsen innebærer en Endring. Arbeidet / ytelsen skal i så fall utføres uten krav om fristforlengelse, tilleggsvederlag eller erstatning.

Når Leietaker mottar et slikt skriftlig krav, skal han uten ugrunnet opphold enten utstede

a) Endringsvarsel eller Endringspålegg, eller
b) Omtvistet Endringspålegg

Unnlater Leietaker uten ugrunnet opphold å gjøre noen av delene, skal Utleier være uten forpliktelser i forhold til Leiers krav angitt i dette punkt 5.3 første avsnitt første setning.

1.4 Utleier skal ikke ha plikt til å utføre Omtvistet Endringspålegg dersom omfanget av slike vil innebære tvist / uenighet mellom partene om et beløp som overstiger 20 % av maksimal netto sum av endringer.

1.5 Utleiers krav på tilleggsvederlag for Endringer skal utgjøre Utleiers dokumenterte merkostnad med tillegg av 2 % administrasjonspåslag. Med merkostnad menes Utleiers dokumenterte kostnader til entreprenør inklusiv tillegg for alle prosjektkostnader som prosjektering, entreprenørs fortjeneste, rigg og drift, risikoavsetning, reklamasjonsavsetning samt Utleiers finanskostnad og eventuelle kostnad til intern prosjektering/prosjektledelse. Ved Endringer som innebærer reduksjon i arbeidsomfanget / Utleiers ytelse, skal det gjøres fradrag som kommer Leietaker til gode og som representerer besparelsen.

Dersom og når netto fordyrende Endringer skulle overstige beløpsgrensen iht. punkt 5.2, kan Utleier kreve at Leietaker betaler for eventuelle nye fordyrende Endringer kontant innen forfall av Utleiers endringskostnad eller avslå å utføre Endringen.

Ved Endringer som innebærer arealjustering skal det ikke beregnes tilleggsvederlag/fradrag som angitt ovenfor, men foretas en leiejustering basert på avtalt leie per kvadratmeter.

Dersom Utleier som følge av reduksjon i arbeidet/leveransen må betale avbestillingserstatning til sine leverandører, skal denne kostnaden dekkes av Leietaker som en del av Endringskostnaden angitt i første avsnitt ovenfor. Slike kostnader skal fremgå som del av Utleiers Endringskrav. I motsatt fall tapes kravet.

1.6 Utleier har rett til fristforlengelse dersom han blir forsinket som følge av Endring(er) eller svikt i Leietakers forpliktelser iht. punkt 1.8. Fristforlengelsen skal svare til den faktiske forsinkelse som Endringen(e) eller Leietakers manglende oppfyllelse av forpliktelsene etter punkt 1.8 medfører i Prosjektet. Krav om fristforlengelse / utsatt Overtakelse må for Endringer fremsettes skriftlig i Endringskravet og svikt i leiers forpliktelser iht. punkt 1.8 fremsettes skriftlig og uten ugrunnet opphold overfor Leier. I motsatt fall tapes kravet.

Ved fristforlengelse / utsatt Overtakelse som følge av Endringer, skal starttidspunktet for den leieperiode som følger av leiekontrakten forskyves tilsvarende. Leietaker skal dekke Utleiers dokumenterte merkostnader og tap som følge av fristforlengelsen.

Leietaker kan kreve forsering i form av fastholdelse av den opprinnelige fristen for Overtakelse, forutsatt at dette er praktisk gjennomførbart og ikke medfører økt HMS

risiko eller kvalitetsforringelse, og Leietaker dekker alle Utleiers merkostnader som følge av forseringen.

1.7 Utleiers netto kostnad som følge av Endringene (fordyrende og kostnadsbesparende) skal beregnes ved Overtakelsen og gjøres opp som følger: Kostnadskonsekvensen av Endringene (K) skal nedbetales som en annuitet over avtalt leieperiode. En merleveranse til en verdi av NOK 1 million vil gi en tilleggsleie på NOK 13,- (eksklusive merverdiavgift) pr. kvm BTA pr. år, som skal være gjenstand for regulering i henhold til bestemmelsene i Leiekontraktens pkt. 9.

1.8 Utleier skal utarbeide en hovedfremdriftsplan for Prosjektet og fremlegge denne for Leietaker så snart som mulig etter inngåelse av Leiekontrakten. Utleier skal informere Leietaker skriftlig om hva som er tidskritisk linje hva gjelder eventuelle Endringer. Med tidskritisk linje menes de tidspunkter i byggeprosessen hvor pålegg om Endringer senest bør eller må foretas av Leietaker for å unngå at Endringene vil medføre unødig merkostnad, forsinkelse eller risiko for forsinkelse.

Utleier skal på bakgrunn av hovedfremdriftsplanen utarbeide en beslutningsplan (heretter kalt Beslutningsplanen) for Leietaker som angir dato for de bruker-/ Leietakerbeslutninger Leietaker skal fatte i Prosjektet. Beslutningsplanen skal også angi dato for når underlaget for de ulike beslutninger skal legges frem fra Utleier. Planen skal inneholde frister som er rimelige og skal være koordinert i forhold til hovedfremdriftsplanen. Utleier skal ajourføre Beslutningsplanen i forhold til utviklingen i Prosjektet, og skal i rimelig tid underrette Leietaker om nødvendige endringer i planen. Leietaker skal før Beslutningsplanen utarbeides, skriftlig spesifisere eventuelle konkrete punkter i Leveransebeskrivelsen som Leietaker på forhånd antar det kan bli aktuelt å ta beslutninger på.

Leietaker er innforstått med at dersom Leietakers beslutninger er forsinket iht. Beslutningsplanen, kan dette ha kostnadsmessige og/eller fremdriftsmessige konsekvenser som gir Utleier rett til tilleggsvederlag iht. punkt 1.5 og/eller fristforlengelse iht. punkt 1.6. Utleier plikter å varsle Leier skriftlig om svikt i Leiers medvirkning / beslutningsprosess som kan få slike konsekvenser.

1.9 Utleier skal holde Leietaker orientert om utviklingen i Prosjektet, herunder om forhold som kan medføre risiko for forsinkelse. Forhold som krever Leietakers medvirkning, og som ikke er regulert i Beslutningsplanen, skal Utleier presentere for Leietaker i rimelig tid før nødvendig beslutning / medvirkning må foreligge fra Leietakers side. Utleier skal avholde jevnlige Leietakermøter hvor Leietaker har plikt til å møte. I tillegg skal Utleier innkalle Leietaker til andre møtefora hvor Leietakers deltagelse er nødvendig eller av betydning for Prosjektet. Leietaker skal med rimelig varsel underrettes om slike møter. Partene skal i god tid før byggestart avklare Leietakers rollemedvirkning, herunder avtale hensiktsmessig møtestruktur / hyppighet. Leiers deltagelse og rollemedvirkning i møter eller Prosjektet for øvrig skal være i egenskap av Leietaker/ fremtidig bruker, og skal ikke anses å endre eller redusere Utleiers ansvar for Prosjektet, herunder kvaliteten på byggearbeider og konstruksjonsløsninger, oppfyllelse av offentligrettslige krav eller andre avtalte forpliktelser iht. Leiekontrakten.

Utleier skal undersøke de dokumenter og svar som utarbeides av Leietaker og varsle Leietaker skriftlig dersom de ikke gir tilstrekkelig veiledning for utførelsen, inneholder uoverensstemmelser, eller vil lede til krav om fristforlengelse eller dekning av merutgifter/tilleggsvederlag fra Utleier.

Som Bilag 2 til Leiekontrakten er det vedlagt plantegninger som inneholder innvendige løsninger / layout som partene er omforent om. Eventuelle ytterliere endringer i layout/planløsninger skal behandles som en endring i hht. bestemmelsene i nærværende bilag 4.

BILAG 6 - FELLESKOSTNADER

Bilag 3 – FELLESUTGIFTER

Dette vedlegg om leietakers ansvar for dekning av fellesutgifter er en del av leieavtalen mellom utleier og leietaker, jfr. leieavtalens pkt. 8. og pkt. 14.

Dette vedlegg er standard for alle eiendommer til utleier. I enkelte eiendommer vil noen av de nedenfornevnte utgifter ikke være relevante eller avvike noe. Dette vil fremkomme av budsjett og avregninger for den enkelte eiendom.

Fellesutgiftene utgjør følgende :

01. Energi :
Strøm, fjernvarme/kulde og eller fyringsolje til oppvarming og kjøling, alle felles tekniske anlegg samt belysning, varmekabler i takrenner, nedløp og i bakken.

02. Offentlige avgifter :
Vann, kloakk, feie og renovasjonsavgift, eiendomsskatt.
Nye avgifter pålagt i leieperioden kommer eventuelt i tillegg.

03. Renhold :
Trappevask og rengjøring av fellesarealer, matteleie, fjerning av tagging/graffiti.

04. Vindusvask :
Utvendig vindusvask samt vask og vedlikehold av solavskjermingssystem.

05. Renovasjon :
Søppelcontainer, leie, kjøring, tømming, tilsyn, service og vedlikehold.

06. Heis :
Tilsyn, service og vedlikehold, offentlig kontroll, alarmer.

07. Sanitæranlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold samt forbruksmateriell.

08. Elektriske anlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold.

09. Kjøleanlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold.

10. Varmeanlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold.

11. Ventilasjonsanlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold.

12. Branninstallasjoner :
Tilsyn, service og vedlikehold, branndokumentasjon og øvelser.

13. Adgangskontroll / sikkerhetsanlegg :
Tilsyn, service og vedlikehold.

14. Vakthold :
Mobilt vakthold, kameraovervåking, alarmer etc.

15. Vedlikehold utvendig :
Snøbrøyting, vekkjøring, strøing, feiing, utelys, merking, grøntanlegg, veier og plasser.

16. Vedlikehold innvendig :

Tilsyn, service og vedlikehold av låser, dører, porter, lysarmatur, lyspærer, planteservice. Maling, sedvanemessig utskifting av tepper, glassruter mv. i fellesarealer.

17. Kantinedrift:
Tilsyn og service av kjøledisker, hvitevarer, oppvaskutstyr etc. Supplering av utstyr som servise og kjøkkenredskaper. Renhold. Det forutsettes inngått egen avtale med kantinedriver om bespisning.

18. Driftledelse / vaktmestertjenester:
Tilsyn, overvåking, inspeksjon, koordinering,

19. Administrasjon:
Det beregnes et administrasjonspåslag på 6 % av leietakers andel av fellesutgiftene.

VERIDIAN
ANALYSE

NOTAT

BYGGEKOSTNADER

Slemmestad Innbyggertorg

07.08.2023

1 – INNLEDNING/MANDAT

Terje Samuelsen i Asker kommune har anmodet Veridian Analyse AS om å utarbeide et notat/referat henført til en innsynsgjennomgang av byggeprosjektet Innbyggertorget (IBT) på Slemmestad. Asker kommune ønsker hjelp til å få oversikt over de reelle byggekostnadene i prosjektet, samt eventuelt forslag til beregning av ny husleie hvis byggekostnadene viser seg å ligge under det leiesummen er basert på.

Det har i lengre tid vært forhandlinger henført til leiepris for innbyggertorget og det har tidligere vært utarbeidet ulike notat med ulike vurderinger av en takstkommisjon bestående av selskapene Cushman & Wakefield AS og Veridian Analyse AS. Det har blitt diskutert og beskrevet to ulike leieprismodeller, henholdsvis normal markedsleie eller kostnadsdekkende leie. Partene har nå kommet til enighet om at husleien settes til kr. 3 100,- med en leietid på 30 år. Leiesummen er basert på et budsjett for IBT på kr. 312 500 000,- eks mva. for totale prosjektkostnader og hvor byggekostnadene utgjør kr. 265 000 000,- eks mva. Dersom innsyn fra Asker kommune avdekker avvik fra totale prosjektkostnader, herunder fordelingen av hvilke kostnader som gjelder IBT og hvilke som gjelder boliger, skal leiesummen reduseres forholdsmessig.

2 – REFERAT/VURDERING

I innsynsgjennomgangen var representanter fra både byggherre (Slemmestad Brygge AS ved Avantor AS) og entreprenør (Skanska Norge AS) tilstede. Det ble kun gitt et begrenset innsyn i byggekostnadene og det ble ikke gitt innsyn i byggekostnadene for øvrige del av prosjektet som består av bolig- og næringsarealer. Tallmateriale som ble gjennomgått ble kun fremvist i møtet og derfor uten at det var mulighet for å studere disse inngående hverken i for- eller etterkant av møtet. Byggekostnadene for innredningsarbeider ble dokumentert med eget entreprisetilbud. Videre det ble foretatt en gjennomgang av kostnadene for kjelleretasjen og råbygget inkludert grunnarbeider, samt fordeling av dette på de ulike arealene i byggene som blir beliggende over kjelleretasjen.

2.1 – Generelt byggekostnadsnivå

Nivået på byggekostnadene i et byggeprosjekt varierer stort henført til grunnforhold, utforming/arkitektur, standard, miljøkrav med mer. Det angjeldende prosjektet er oppgitt å ha flere fordyrende elementer som utfordrende grunnforhold med forurenset grunn og krav til pelefundamentering på ca. 10 meter, multisal med 8 meters takhøyde og mulighet for pyroshow, samt musikkrom hvor konstruksjonen etableres som såkalte rom-i-rom at for å forhindre lyden forplanter videre i bygget. I tillegg er det oppgitt at det angjeldende prosjekt skal være et miljøprosjekt og BREEAM sertifiseres med karakteren Very Good.

Da byggherre ikke ønsket å gi innsyn i kostnadene for de øvrige nærings- og boligarealene er det ingen mulighet til å sammenligne nivået på byggekostnadene på IBT med byggekostnadene for øvrige nærings- og boligarealer. Et innsyn i disse kostnadene ville kunne avklart om det generelle nivået på byggekostnadene for Slemmestad Brygge er høyt eller lavt. På generelt nivå anses byggekostnadene for IBT å være høye, men dersom de er tilsvarende høye for øvrige arealer ville vi kunne konkludert med at dette var innenfor et normalnivå for dette byggeprosjektet. Uten dette sammenligningsgrunnlaget er det således ikke mulig å konkludere rundt det generelle kostnadsnivået i prosjektet.

Som nevnt er det ekstra krav henført til blant annet støydempende tiltak grunnet bruken av enkelte arealer i IBT. Kravene for disse tiltakene henger sammen med at det skal bygges boliger over IBT og det kan således argumenters at kostnadene for disse tiltakene burde fordeles mellom boligprosjektet og IBT. Slik vi har forstått kostnadsfordelingen fremstår imidlertid IBT å bære disse kostnadene alene.

2.2 – Tilbud innredning

I henhold til mottatt tilbud for innredning av IBT inkluderer tilbudet innredning av tre uinnredete utleielokaler. Uinnredete utleielokaler leveres i henhold til tilbudsunderlagets bygningsmessige og

tekniske beskrivelse, med unntak av utleielokalet i plan 1 hvor det ikke er medtatt tekniske installasjoner. Vi har ikke mottatt disse beskrivelsene og det er dermed ikke mulig å avdekke hva som er inkludert i tilbudet utover tekniske installasjoner i plan 2. Dette er imidlertid kostnader for arealer som ikke henføres til IBT og dermed ikke skal medtas i byggekostnadene. Dette tilsier at byggekostnaden henført til innredning av IBT skulle vært lavere, dog er det usikkert hvor mye lavere.

2.3 – Kostnader parkeringsplasser

Det skal etableres en større parkeringskjeller under den planlagte bebyggelsen. Parkeringsplassene henføres i hovedsak til de planlagte boligene, mens 30 plasser henføres til næringsdelen. Da kostnaden for å etablere parkeringsplasser i det angjeldende området er større enn påregnelig salgsverdi gir parkeringsplassene et netto negativt bidrag i prosjektkalkylen. Dette negative provenyet er derfor i budsjettet medtatt som en kostnad fordelt på alle bolig- og næringsarealene inkludert arealene henført til IBT.

Ifølge mottatt informasjon fra kommunen skal det ikke etableres parkering henført til IBT, og det kan således hevdes at AK ikke skal betale for dette. Imidlertid er det naturlig å inkludere disse kostnadene hvis det er krav i reguleringsbestemmelsene om etablering av parkeringsplasser henført til næringsarealene. I dette tilfellet er reguleringsbestemmelsene imidlertid noe tvetydige hvorvidt det er krav til etablering av parkeringsplassene for IBT. For formålene forretning/kulturvirksomhet/bevertning/tjenesteyting skal det i henhold til reguleringsbestemmelsene etableres maks 1 bilparkeringsplass per 60 m² BRA, hvorav minimum 0,2 bilparkeringsplasser innenfor planområdet.

Etter vårt skjønn skal bestemmelsene tolkes slik at det ikke er et krav om etablering av parkering for IBT, og dermed bør heller ikke IBT belastes for kostnader for etablering av parkering på øvrige arealer. Dersom det imidlertid tolkes dit hen at kravet er etablering av 0,2 plasser per 60 m² også for IBT, anser vi at det vil være naturlig at de også dekker kostnadene med det negative provenyet henført til parkering. Imidlertid bør fordelingsnøkkelen for kostnadsfordeling etter vårt skjønn da knyttes opp mot parkeringskravet, slik at parkeringsintensive arealer tar en forholdsmessig større andel av kostnadene.

2.4 – Leieprisregulering

Den avtalte leieprisen for arealene i Innbyggertorget er som nevnt basert på to ulike leieprismodeller, henholdsvis normal markedsleie og kostnadsdekkende leie. Partene har nå kommet til enighet om at husleien settes til kr. 3 100,- per m² BTA/år, og leieprisen skal justeres iht. konsumprisindeksen frem til overtagelse.

Imidlertid er det i byggekostnadene som benyttet i kalkylen for den kostnadsbaserte leien medtatt en forventet prisstigning i nivå kr. 25 millioner fra inngåelse av entreprisekontakt og frem til oppstart, samt ca. kr. 14,5 millioner i forventet prisstigning i byggeperioden. Dette innebærer at forventet prisstigning/inflasjon frem til overtakelse allerede er medtatt i den avtalte leieprisen. Når dagens leiepris deretter justeres i tråd med endringer i konsumprisindeksen frem til overtagelse medfører dette at prisstigning/inflasjon medtas to ganger i beregning av leieprisen.

Det anbefales derfor enten at det avtales en leiepris som er gjeldende fra overtakelsestidspunkt og hvor fremtidige kpi-justeringer tar utgangspunkt i overtakelsesdatoen. I dette tilfellet skal forventet prisstigning medtas i kostnadsberegningen. Alternativt, og det som etter vårt skjønn blir mest riktig, er å beregne dagens leie basert på byggekostnadene ekskludert forventet prisstigning, og deretter justere leieprisen frem til overtakelse med bakgrunn i den faktiske prisstigningen.

3 – KONKLUSJON/OPPSUMMERING

Innsynsgjennomgangen av byggeprosjektet Innbyggertorget på Slemmestad hadde som formål å avdekke om presenterte byggekostnader var i tråd med reelle byggekostnader som basis for fastsettelse av årlig leie.

Etter vårt skjønn er det ikke mulig å få en fullstendig oppfatning av dette da det ikke er gitt fullt innsyn av hele prosjektet, kun de deler som omfatter IBT. Sum kostnader for IBT virker høye, men det kan være spesielle forhold henført til byggegrunn, prosjektet som helhet og fordyrende elementer i kravspesifikasjonen fra Asker kommune.

På grunn av manglende innsyn i hele prosjektet er det således umulig å kunne vurdere byggekostnadene for IBT relativt opp mot øvrige elementer i prosjektet. Et totalt innsyn i prosjektet kunne ha gitt en indikasjon på grunnlaget for kostnadsnivået for IBT.

Videre er vi, basert på mottatt informasjon, av den oppfatning at det er inkludert enkelte kostnader for henholdsvis parkeringskjeller og innredningsarbeider av øvrige næringsarealer som ikke burde vært medtatt i beregningen av leienivået for Innbyggertorget. Dette er imidlertid relativt små poster som ikke gir de store utslagene i beregningen av leienivå. Videre er det i leieprisberegningen medtatt inflasjon/prisstigning to ganger, noe som vurderes å gi vesentlig utslag på leieprisen. Det anbefales derfor at det foretas en justering av leieprisen iht. disse punktene, men det vil være nødvendig med ytterligere informasjon for å kunne beregne nøyaktig hvor stort utslag dette vil gi.

Notatet er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende rådgivere er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som kunne ha blitt oppdaget basert på mottatt informasjon.

07.08.2023

Veridian Analyse AS
Thunes vei 2, 0274 Oslo
Tlf.: 22 12 00 43
www.veridian.no

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS

Morten Ingebrigtsen
Siviløkonom M.Sc./REV

For oppdragsgiver Avantor / Slemmestad Brygge.

Kommentar til påstand om dobbel inflasjonsjustering av leiepris på Slemmestad Brygge

NOTAT

INNHOLD:

Notat 1

Notat

Cushman & Wakefield Realkapital (CWR) og Veridian gjennomførte et felles oppdrag for Slemmestad Brygge (SB) og Asker Kommune (Kommunen), med levering av et notat om markedsleie for eiendommen Slemmestad Brygge datert 30. mai 2023. Takstmennenes oppdrag var å utføre to separate beregninger av markedsmessig leie gjennom ulike metoder.

1. Markedsleie basert på sammenlignbare forhold.
2. Markedsleie basert på funksjon av kost.

Det var ikke takstmennenes ansvar å ta standpunkt til hvilken metode for beregning av markedsmessig leie som skulle benyttes i forhandlingen om leien mellom partene.

Partene har gjennom markedsmessige forhandlinger blitt enige om en leiepris på NOK 3 100 per kvadratmeter (m2). Leieavtalen er standard for næringslokaler, hvor leien reguleres fra mai 2023 frem til overtakelse og deretter hvert år fra 1. januar i henhold til endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Den opprinnelige kontraktsindeksen er indeksen for mai 2023.

Leiebeløpet på NOK 3 100 per m2 er oppgitt i 2023-kroner. Estimert overtakelse av eiendommen er oktober 2027, hvor leien skal KPI-justeres i samsvar med utviklingen i KPI fra mai 2023 til oktober 2027.

KPI-justering av leiebeløpet frem til overtakelse av arealene er i tråd med standard bransjepraksis.

Veridian har i et separat notat til Asker Kommune datert 7. august 2023 beskrevet ytterligere aspekter ved denne leieavtalen. Notatet inneholder følgende informasjon:

«Partene har nå kommet til enighet om at husleien settes til kr. 3 100,- per m² BTA/år, og leieprisen skal justeres iht. konsumprisindeksen frem til overtagelse. Imidlertid er det i byggekostnadene som benyttet i kalkylen for den kostnadsbaserte leien medtatt en forventet prisstigning i nivå kr. 25 millioner fra inngåelse av entreprisekontakt og frem til oppstart, samt ca. kr. 14,5 millioner i forventet prisstigning i byggeperioden. Dette innebærer at forventet prisstigning/inflasjon frem til overtakelse allerede er medtatt i den avtalte leieprisen. Når dagens leiepris deretter justeres i tråd med endringer i konsumprisindeksen frem til overtagelse medfører dette at prisstigning/inflasjon medtas to ganger i beregning av leieprisen.

Således hevder Veridian at Asker Kommunes leiepris på Slemmestad Brygge vil bli justert for inflasjon to ganger frem til overtakelse. De argumenterer for at dette skjer både gjennom et byggekostnadselement (prisstigning av byggekostnadene frem til overtakelse) og at den avtale leieprisen på 3100 NOK/m2 skal KPI-justeres frem til overtakelse.

CWR bestrider denne påstanden.

Veridian antar at leieprisen på NOK 3 100 per m2 er en direkte funksjon av totale kostnader som inneholder et prisstigningselement frem til overtakelse, og dermed viser kostnader målt i 2027-kroner. Dette er en feil forutsetning.

Leieprisen på NOK 3 100 per m2 er ikke en direkte funksjon av totale kostnader som er målt i 2027-kroner. Denne leieprisen ble fremforhandlet mellom to profesjonelle parter, som benyttet notatet fra CWR og Veridian som hjelpemiddel i forhandlingene. Selv om en av metodene i notatet var en markedsleie basert på funksjon av kost, er ikke den avtalte leien avledet matematisk fra en slik metode. Leieprisen som nå er avtalt er et direkte resultat av kommersielle forhandlinger mellom partene.

Forutsetningen til Veridian om at leien er basert på totale kostnader målt i 2027-kroner er feil, og derfor er også påstanden om at Asker Kommunes leiepris justeres med inflasjon to ganger frem til overtakelse feil.

I vårt felles notat med Veridian beskriver vi at en utvikler normalt sett krever en fortjenesteprosent på 10-20%. Med en leieavtale på NOK 3 100 per m2 med en KPI-justering frem til overtakelse vil fortjenesten med stor sannsynlighet bli under 5%. Dersom leieavtalen er NOK 3 100 per m2 uten KPI-justering frem til overtakelse, ville fortjenesten med stor sannsynlighet bli negativ.



Oslo, 23.08.2023

Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV
Head of Valuation / partner, Valuation



CUSHMAN & WAKEFIELD | Realkapital

CONTACT INFORMATION



ARNE T.W. ERIKSEN
Partner/Head of Valuation
M: +47 957 06 730
E: ae@cwrealkapital.com



JØRGEN HAUGSVOLD
Senior Advisor
M: +47 932 63 140
E: jh@cwrealkapital.com



FREDRIK M. WRAAMANN
Advisor
M: +47 928 39 887
E: fmw@cwrealkapital.com



FREDRIK ROST
Advisor
M: +47 474 50 031
E: jh@cwrealkapital.com



MATHIAS ARNESEN
Analyst
M: +47 468 17 339
E: ma@cwrealkapital.com

Asker kommune

NOTAT

Til:	Eiendom v/rådgiver Terje Samuelsen
Fra:	Kommuneadvokaten v/advokat Per Ivar Finne
Dato:	05.09.2023
Vår ref.:	P-360 sak 21/16341
TEMA:	Rettslig vurdering av intensjonsavtale 2021 og samarbeidsavtale 2018

1. Bakgrunn – sakens faktiske side

Sakens faktiske side forutsettes kjent for oppdragsgiver, og i det følgende gis kun en kort oppsummering. Vedleggene det er vist til er også kjent for oppdragsgiver og legges derfor ikke ved notatet.

Høsten 2010 ble det inngått samarbeidsavtale mellom Slemmestad Brygge AS [SB], Røyken Eiendomsutvikling as [REU] og Røyken kommune [RK] (Vedlegg 1). Formålet med avtalen var å sikre en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av Vaterlandsområdet i gamle Slemmestad. Avtalen inneholder bl.a. et punkt om overdragelse av arealer fra RK til SB.

Høsten 2017 ble ny områdeplan for Slemmestad vedtatt.

Ny samarbeidsavtale ble inngått den 18. juni 2018 mellom SB, Sekkefabrikken kulturhus AS, REU og RK (Vedlegg 2). Denne avtalen erstattet samarbeidsavtalen fra 2010, og hadde blant annet som formål å skape et tydeligere skille mellom SB som utbygger, og RK og REU.

I områdeplanen for Slemmestad (§ 40) er det vedtatt at det innenfor feltene BKB1_2 og BKB1_5 skal settes av minimum 5 000 m² BRA til kommunalt formål som innbyggertorg med kulturscene, bibliotek med mer. SB og RK har vært enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca. 5000 m² til kulturformål innenfor de angitte feltene.

Detaljreguleringsplanen ble sluttbehandlet av kommunestyre i Røyken den 08.10.2019.

Intensjonsavtale ble inngått mellom SB og Asker kommune i august 2021 for å legge rammene for at det senere kunne inngås en bindende leieavtale. Intensjonsavtalen skulle bl.a. bidra til at kommunen som fremtidig leietaker fikk være med å påvirke utformingene av lokalene slik at disse tilpasses kommunens behov (Vedlegg 3).

Høsten 2022 startet forhandlinger om leieavtalen. I og med at forhandlingene ikke førte frem, ble det etter hvert utarbeidet et mandat til en takstkommisjon (Vedlegg 4) slik intensjonsavtale la opp til. Takstkommisjonen skulle ikke tolke partenes avtaler, men angi markedsmessig leie basert på to forskjellige modeller:

- Den ene part fastholder at markedsmessig leie skal fastsettes basert på hva som vanligvis oppnås for tilsvarende lokaler ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår i tilsvarende geografiske område.
- Den annen part fastholder at markedsmessig leie skal beregnes som en funksjon av Utleiers kostnader forbundet med etablering av leieobjektet i henhold til omforent leveringsbeskrivelse, et markedsmessig avkastningskrav hensyntatt aktuell risiko, restverdi ved utløp av leieperioden m.v.

Takstkommisjonen avga første rapport 21. april 2023, og med følgende konklusjoner:

4. Konklusjon markedsleie

Markedsleie ekskl. tomt basert på sammenlignbare kontrakter:

IBT: 2 650 NOK/m2
Sekkefabrikken: 1 500 NOK/m2

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt:
IBT: 3 025 NOK/m2
Sekkefabrikken: 3 150 NOK/m2

Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV
Head of Valuation / partner, Valuation CWR

Johan Berg-Svendsen. MRICS, REV
Daglig leder Veridian Analyse AS

SB var ikke enig i at avkastningen skulle settes til null for alternativet om markedsleie som en funksjon av totale kostnader. Takstkommisjonen fastholdt at dette var en riktig vurdering fordi en utbygger normalt ville vurdere utbyggingen samlet (dvs inklusive boligene), og ikke for IBT isolert sett.

For å komme videre i prosessen, aksepterte Asker kommune at takstkommisjonen også kunne gi en verdivurdering basert på at IBT isolert sett skulle gi utbygger avkastning.

Takstkommisjonen avga revidert notat 30. mai 2023 med følgende konklusjon:



4. Konklusjon markedsleie

Markedsleie ekskl. tomt basert på sammenlignbare kontrakter:

IBT: 2 650 NOK/m2
Sekkefabrikken: 1 500 NOK/m2

Markedsleie som en funksjon av totale kostnader ekskl. tomt:

Uten fortjenesteprosent:
IBT: 3 025 NOK/m2
Sekkefabrikken: 3 150 NOK/m2

Med markedsmessig fortjenesteprosent:
IBT: 3 384 NOK/m2
Sekkefabrikken: 3 525 NOK/m2

Arne T.W. Eriksen. MRICS, REV
Head of Valuation / partner, Valuation CWR

Johan Berg-Svendsen. MRICS, REV
Daglig leder Veridian Analyse AS

Det bemerkes at da takstkommisjonen beregnet markedsleie som en funksjon av totale kostnader, ble vurderingen gjort på bakgrunn av kostnader satt opp i et excel-ark som SB utarbeidet (Vedlegg 5). Takstkommisjonen fikk ikke innsyn i underlaget for de utgifter som var satt opp i excel-arket, eller fordelingen av felleskostnader mot boligene.

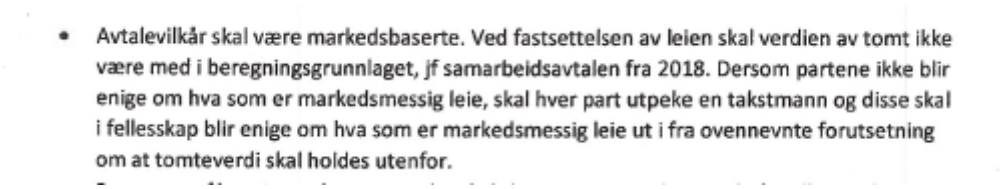
2.1 Rettslig vurdering

2.1.1 Hvilken av de to modellene angitt i punkt 1 angir samarbeidsavtalen fra 2018 og intensjonsavtalen fra 2021 at skal legges til grunn?

Samarbeidsavtalens punkt 6 andre ledd fra 2018 lyder:

> Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien.

Intensjonsavtalens punkt 2 første kulepunkt lyder:

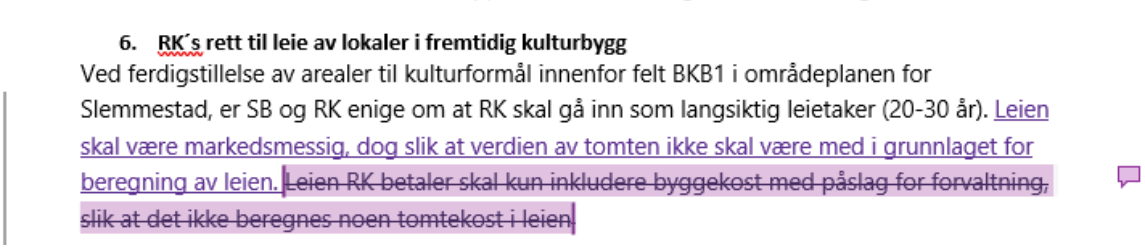


- Avtalevilkår skal være markedsbaserte. Ved fastsettelsen av leien skal verdien av tomt ikke være med i beregningsgrunnlaget, jf samarbeidsavtalen fra 2018. Dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsmessig leie, skal hver part utpeke en takstmann og disse skal i fellesskap blir enige om hva som er markedsmessig leie ut i fra ovennevnte forutsetning om at tomteverdi skal holdes utenfor.

Siden avtalene gjelder næringslokaler står partene fritt til å avtale hvilke prinsipper som leieberegningen skal baseres på. Verken samarbeidsavtalen fra 2018 eller intensjonsavtale angir direkte hvilken modell som skal legges til grunn ved beregning av leie. I norsk rett skal

avtaler i utgangspunktet tolkes objektivt dvs etter en normal språklig forståelse. Dersom partene har hatt en felles subjektiv forståelse er det imidlertid den som skal legges til grunn.

Under forhandlingene av 2018-avtalen ble det gjort revisjoner av den aktuelle bestemmelsen som følger:



6. RK´s rett til leie av lokaler i fremtidig kulturbygg

Ved ferdigstillelse av arealer til kulturformål innenfor felt BKB1 i områdeplanen for Slemmestad, er SB og RK enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år). Leien skal være markedsmessig, dog slik at verdien av tomten ikke skal være med i grunnlaget for beregning av leien. ~~Leien RK betaler skal kun inkludere byggekost med påslag for forvaltning, slik at det ikke beregnes noen tomtekost i leien.~~

Røyken kommune ønsket i utgangspunktet at leien skulle fastsettes basert på byggekost, men dette ble ikke akseptert av SB. En naturlig forståelse er at partene derved var enige om at leien skulle fastsettes etter prinsippet om markedsleie, og at det er slik formuleringen *«Leien skal være markedsmessig»* skal forstås.

I tillegg kommer at i de tilfeller partene ikke har avtalt noe annet, er det vanlig å se hen til definisjonen i husleielovens § 3-1 sammenholdt med § 12-2. Bestemmelsen lyder:

> Er leiens størrelse ikke avtalt, kan utleieren kreve en leie som svarer til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

I forarbeidene til husleieloven er det bl.a. angitt følgende om bestemmelsen:

> *«(…) [d]et avgjørende er hva potensielle leietakere uten spesiell tilknytning til eller interesse i husrommet er villig til å betale. Om en enkelt eller noen få leietakere ut fra sitt særlige behov er villig til å betale en høyere leie enn vanlig, for eksempel en næringsdrivende som utøver en raskt ekspanderende virksomhet i nabolokalet, er en slik høyere leie ikke relevant som sammenligningsgrunnlag.»*

Husleielovens definisjon er derfor samsvarende med modellen om markedsleie.

Hensynet til forutberegnelighet kan også tilsi at leien skal fastsettes etter prinsippet om markedsleie. Dersom det var meningen at leien skal fastsettes etter prinsippet om funksjon av totale kostnader for utbygger, ville det vært naturlig at de to avtalene regulerte flere forhold bl.a. hvilke kostnader som skal hensyntas utover ren byggekostnad (f.eks finanskostnader, kostnader til forprosjekt, øvrige byggherrekostnader, kostnader til infrastruktur), avklaring av grensesnittet mellom kostnader til IBT og øvrige lokaler (øvrige næringslokaler + leiligheter), prisstigning i byggeperioden og hvorvidt utleier også skal ha en fortjeneste/avkastning. I tillegg ville det vært naturlig at det ble presisert på hvilken måte utleier skal dokumentere kostnadene, herunder om leien skal baseres på budsjett-kostnader eller faktiske kostnader når prosjektet er ferdig.

I intensjonsavtalen er det angitt at dersom partene ikke blir enige om leien, skal det utnevnes en takstkommisjon som fastsetter hva som er markedsmessig leie. Denne bestemmelser tilsier også at det er prinsippet om markedsleie som skal legges til grunn bl.a. fordi fastsettelse av

markedsleie dels beror på kunnskap om et gjeldende leiemarked og dels et visst skjønn, og som det er vanlig at takstkommisjon kan uttale seg om.

I den forbindelse vises også til at husleieloven § 12-2 har en «tilsvarende bestemmelse» om at dersom partene ikke blir enige om hva som er markedsleie etter § 3-1, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Det følger av § 12-2 andre ledd at tingretten oppnevnes takstnemnden som skal bestå av tre personer.

På denne bakgrunn er det kommuneadvokatens vurdering at det er mest sannsynlig at samarbeidsavtalen fra 2018 og intensjonsavtalen skal forstås slik leien for IBT (og Sekkefabrikken) skal fastsetter ut ifra alternativet om «markedsleie».

Kommuneadvokaten har ikke forutsetninger for å angi hvilken leiesum som i så fall må anses som korrekt, herunder hvilket fradrag som skal gjøres for at tomteverdi skal holdes utenfor.

Takstkommisjonen har kommet til for IBT er leiesummen kr 2.650, pr kvm og for Sekkefabrikken kr 1.500,-.

Konklusjon:

Dersom det blir en tvist for domstolene, er det kommuneadvokatens vurdering at de to avtalene mest sannsynlig skal tolkes slik at modellen om «markedsleie» skal legges til grunn.

Ved en rettslig konflikt vil det alltid være risiko for utfallet. I denne saken vil det både gjelde hvilken modell som er riktig å anvende, mens også hvilken leiesum som blir resultatet når korrekt modell anvendes.

2.1.2 Hvilke sanksjoner kan Asker kommune gjøre gjeldende dersom SB ikke oppfører IBT ?

Det følger av samarbeidsavtalen fra 2018 punkt 4 andre avsnitt at SB har plikt til å oppføre ca 5000 m2 til kulturformål:

> SB og RK er enige om at SB eller annen fremtidig eier av området har plikt til å oppføre ca 5000 m2 til kulturformål innenfor de angitte feltene. Lokalene skal primært ligge i 1 etasjer og 2. etasjer der det er formålstjenlig. Lokalene skal ha en driftsmessig rasjonell sammenheng. Partene skal samarbeide om plassering av lokalene i tråd med den pågående mulighetsstudien og senere prosjektering. De aktuelle arealene er vist i kart, vedlagt avtalen som bilag 2.

Det følger også av samarbeidsavtalens punkt 6 første avsnitt første at SB og RK er enige om at RK skal gå inn som langsiktig leietaker (20-30 år). I overskriften til bestemmelsen angis også «RKs rett til leie av lokaler i et fremtidig kulturbygg».

Asker kommune har som følge av kommunesammenslåing overtatt de rettigheter og forpliktelser som Røyken kommune (RK) har etter samarbeidsavtalen fra 2018.

Det følger av dette at SB ikke på fritt grunnlag kan la være å oppføre IBT fordi de er uenige i fastsettelsen av leien for IBT.

Det er endelig avklart hvordan lokalene til IBT skal utformes, og det eneste partene er uenige om er fastsettelsen av leien. Leien trenger ikke være avklart før leieforholdet skal tiltres, og uenigheten skal derfor ikke være til hinder for at bygging kan starte.

I forhandlingene har imidlertid SB gitt uttrykk for at de vil vente med å oppføre kvartal B, hvor IBT inngår, dersom partene ikke blir enige om leiesum. SB vil da heller starte bygging på nabotomten for kvartal A. Gitt denne situasjonen, vil et spørsmål være hvilke sanksjoner kommunen eventuelt kan gjøre gjeldende.

I samarbeidsavtalen fra 2018 punkt 4 tredje til femte avsnitt er det angitt at kommunen skal ha rett til å kjøpe arealene dersom kulturarealer ikke er oppført innen 7 år. Bestemmelsen lyder:

Dersom SB eller annen fremtidig eier i løpet av 7 år fra inngåelsen av denne avtale ikke har oppført kulturarealer i samsvar med områdeplanen og senere vedtatt reguleringsplan for Vaterland, så har RK rett til å kjøpe arealene til markedsmessige vilkår og selv oppføre et kulturbygg. Verdien av eiendommen skal i et slikt tilfelle fastsettes av uavhengig tredjepart. Verdsettelsen skal gjøres når eiendommen overføres.

RK´s rett til å kjøpe arealer etter dette punkt gjelder ikke dersom manglende oppføring av kulturbygg innen fristen på 7 år fra inngåelsen av denne avtalen, skyldes omstendigheter utenfor SB eller fremtidig eiers kontroll.

RK´s betingede rett til å kjøpe arealene skal tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Det er derfor direkte avtalt at kommunen skal ha rett på å få overført tomt for selv å oppføre kulturbygg. Det anses lite aktuelt at kommunen skal gjøre bruk av denne rettigheten (misligholdsbeføyelsen) bl.a. fordi gjeldende reguleringsplan innebærer krav til oppføring av boliger i etasjene over IBT. Selv om kommunen har et eget utviklingsselskap (Askerhalvøya Eiendom AS) antas det lite aktuelt at dette selskapet tar risikoen for videre utbygging av boliger.

I den forbindelse bemerkes at det følger av 2018-avtalen at kommunen skal betale markedsmessige vilkår for tomte-arealene, og at det må påregnes betydelig diskusjon med SB om hva det innebærer. Det bemerkes også at denne betalingsplikten er vanskelig å harmonere med 2010-avtalen hvor det var angitt at arealene skulle overføres vederlagsfritt fra selskapet dvs fra SB til kommunen.

Partene skal, etter godkjent reguleringsplan og forutsatt vedtatt riving av eksisterende bygningsmasse, samarbeide om å utvikle ett bygg for kommunal virksomhet (eksempelvis kulturhus) innenfor Selskapets "sentrumstomt" beliggende ned mot Oslofjorden. I et slikt tilfelle skal det ikke beregnes noen kost for tomten.

Dersom et slikt utviklingssamarbeid ikke fører frem skal REU eller Røyken Kommune ha rett til å føre opp eget bygg innenfor Selskapets arealer. Størrelsen på tomta til dette bygget skal være inntil 4.000 m2 og REU eller Røyken Kommune skal få utskilt og tilført disse arealer vederlagsfritt fra Selskapet.

Denne tomen skal, eventuelt med de begrensninger som offentlige myndigheter setter, ligge ned mot Oslofjorden. Dog kan ikke REU eller Røyken Kommune kreve at tomtens strandlinje utgjør mer enn 40% av den samlede bebyggbare strandlinje Selskapet vil ha etter overtakelse av de kommunale arealene, jfr pkt 4 under.

Ved en slik utskillelse skal verdien av tomten som REU eller Røyken Kommune overtar vurderes opp mot verdien av de arealene Røyken Kommune har tilført Selskapet, jfr pkt. 4 under. Verdsettelsen skal ta utgangspunkt i verdien av arealene etter ferdig regulering. Differansen skal avregnes mot det utbyggingsbidrag Selskapet skal betale til infrastruktur ved en eventuell utbygging av området og da fortrinnsvis tilknyttet Bøbekken. Partene er enig i at denne differansen skal fastsettes av en uavhengig 3. part dersom aktuelt.

Andre reguleringsmessige forhold og krav fra offentlige myndigheter, herunder krav fra Røyken Kommune og endelig politisk godkjenning, er Selskapets risiko med utgangspunkt i likebehandling av utbyggere i Slemmestad.

Det sentrale spørsmålet blir derfor om kommunens eneste sanksjon er å kunne gjøre bruk av retten til å kjøpe tomte-arealene, eller om kommunen alternativt kan kreve avtalen gjennomført dvs fastholde og eventuelt få dom for at SB faktisk skal oppføre IBT.

I praksis skjer det i så fall ved at kommunen får dom for at SB har en plikt til å oppføre IBT, og at denne plikten tvangsgjennomføres etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 første ledd ved at det fastsettes en løpende mulkt for hver dag som går uten at plikten blir oppfylt.

Utgangspunktet i norsk rett er at avtaleforpliktelser kan kreves gjennomført, og om nødvendig ved bruk av domstolene. Det tilsier at når SB har påtatt seg en plikt til å oppføre arealer til kulturformål, så kan forpliktelsen kreves gjennomført av domstolen. Kommunen har ikke gitt avkall på retten til å kreve dom for at plikten overholdes. 2018-avtalens punkt 4 tredje avsnitt om rett til å kjøpe arealene er derfor kun en ytterligere rettighet kommunen er gitt i avtalen.

På den annen side skal utbygger også oppføre boliger, og disse må oppføres samtidig med IBT. Det kan trekke i retning av at kommunen ikke skal ha mulighet til å «tvangsgjennomføre» boligbygging dersom utbygger ikke selv finner det formålstjenlig f.eks. fordi det ikke er etterspørsel etter boliger. I så fall skal avtalen forstås slik at den eneste sanksjonen kommunen har er å kjøpe arealene.

Det følger imidlertid av avtalens punkt 4 femte avsnitt at SBs plikt om ferdigstillelse innen 7 år ikke gjelder dersom manglende oppføring skyldes omstendigheter utenfor SBs kontroll. Det tilsier at ved manglende etterspørsel etter boliger vil SB ikke være i mislighold av oppføringsplikten, og kommunen kan da heller ikke tvangsgjennomføre en boligbygging.

Det kan være noe uklart hvilket tolkingsalternativ som følger av 2018-avtalen, men kommuneadvokaten mener det er mest sannsynlig at avtalen skal forstås slik at kommunen kan kreve dom for at plikten til å oppføre IBT overholdes.

En slik forståelse støttes også av reelle hensyn fordi reguleringsplan (område- og detaljregulering) er vedtatt. Dersom kommunens eneste sanksjon er å kunne kreve overført

arealer for selv å oppføre IBT, vil det innebære at gjeldende reguleringsplan faktisk ikke blir gjennomført.

I dette tilfellet vil SB oppføre boliger på nabotomten i kvartal A og vente med kvartal B, og alene fordi det ikke er oppnådd enighet om leien. En slik posisjonering anses uansett ikke å være i samsvar med prinsippet om alminnelig lojalitet i kontraktsforhold.

Konklusjon:

Etter kommuneadvokatens oppfatning er det mest sannsynlig at Asker kommune vil kunne kreve dom for at SB har plikt til å oppføre IBT, og denne plikten kan fullbyrdes ved sanksjoner etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14.

2.1.3 Videre fremdrift – betydning av eventuell domstolsbehandling

Uenigheten mellom SB og Asker kommune knytter seg kun til hva som er riktig leiesum for IBT (og Sekkefabrikken). De øvrige avtalebetingelser er det enighet om.

Som det følger av punkt 2.1.2 er det kommuneadvokatens vurdering at SB ikke kan la være å starte utbyggingen av IBT begrunnet i at det ikke foreligger enighet om leiesum.

Leien skal først betales når leieforholdet tiltres i slutten av 2027, og det er først da leien må være endelig avklart.

Dersom uenigheten om leiesum bringes inn for rettslig prøving for domstolene, vil forventet tid før avgjørelse foreligger bero på om tvisten behandles kun i tingrett eller også i lagmannsrett. Kommuneadvokaten har dette året gjennomført tre ankeforhandlinger i lagmannsrett, og for alle tre sakene har det gått mindre enn 2 år fra sak ble reist for tingrett til avgjørelse fra lagmannsrett forelå (to saker 1 år og 9 måneder og én sak 1 år og 3 måneder).

På denne bakgrunn fremstår det som sannsynlig at en eventuell domstolsbehandling av leien vil være avgjort før leieforholdet skal tiltres i slutten av 2027.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/08587-1

Saksbehandler
Siri Kristin Rønnevik

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Slemmestad avløpspumpestasjon - kontrahering av entreprenør

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet som prosjektert og herunder inngå nødvendige kontrakter innenfor en kostnadsramme på 50 millioner kroner eks. mva.
2. Prosjektet finansieres innenfor vedtatt budsjettramme til rehabilitering/utbygging av vann og avløpsanlegg

1. Sammendrag og konklusjon

Saken omhandler etablering av ny avløpspumpestasjon (PSP) i Slemmestad sentrum. Prosjektet er en del av ny systemløsning for avløp på Slemmestad. Hovedmålet er å erstatte Rordammen PSP og Slemmestad PSP med en ny avløpspumpestasjon i Slemmestad sentrum. Avløpet skal pumpes direkte til VEAS i sjøledninger. Prosjektet skal gjennomføres i forbindelse med at Slemmestad sentrum (Vaterland) utvikles som tettsted med bolig og næring.

Totalkostnaden for pumpestasjonen er estimert til 50 MNOK eks. mva.

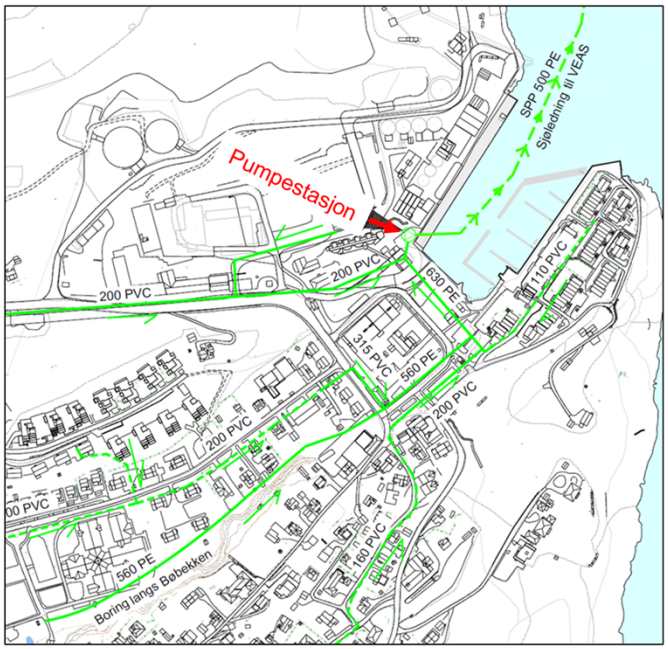
Det planlegges å signere kontrakter med entreprenører for etablering av pumpestasjonen i høsten 2023.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Dagens pumpestasjoner ved Rordammen og i Slemmestad sentrum er i dårlig forfatning og har ikke kapasitet til å håndtere fremtidig spillvann fra området. Pumpestasjonen ved Rordammen går i overløp ved kraftig nedbør. Dette som følge av stor mengde fremmedvann inn i systemet og at pumpestasjonen ikke er dimensjonert for å håndtere dette. Overløp fra pumpestasjonen har negativ påvirkning på økologien i Bøbekken og Slemmestadbukta.

Det er behov for en ny og mer robust pumpestasjon for å håndtere det økte volumet spillvann i området.

Den nye pumpestasjonen vil håndtere spillvann fra store deler av Røyken. Plassering av pumpestasjonen vises i figuren under.



3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Miljø

Den nye avløpspumpestasjonen designes med dobbelt sett pumper. Dersom en pumpe slutter å virke vil den andre pumpen ha kapasitet til å håndtere en normal mengde spillvann. Dette reduserer sannsynligheten for at systemet skal gå i overløp. Overløp fører til utslipp av spillvann/ kloakk i fjorden.

Pumpestasjonen bygges også med et nødstrømsaggregat. Dette for å sikre at pumpestasjonen kan være i drift ved strømstans. Dette er også et tiltak for å redusere sannsynligheten for overløp og utslipp til Oslofjorden.

Økonomi

Entreprisekostnaden for pumpestasjonen er estimert til 50 millioner kroner eks. mva. Prosjektet finansieres av vedtatt budsjettmidler avsatt til rehabilitering og utbygging av vann og avløpsanlegg. Prosjektet er en del av overordnet VA-plan for Slemmestad. Investeringer knyttet til overordnet VA-plan for Slemmestad rapporteres samlet for å sikre en oversikt over de totale kostnadene knyttet til VA-tiltakene innenfor denne planen.

Sosiale forhold

Det er betydelig utvikling og fortetting i området som vil tilknyttes den nye avløpspumpestasjonen. Etableringen av pumpestasjonen vil sikre økt kapasitet i spillvannsystemet og tilrettelegge for videre utvikling av områder denne pumpestasjonen betjener.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Det er planlagt med betydelig utbygging av boliger og næring i området som vil tilknyttes den nye pumpestasjonen. Etablering av denne pumpestasjonen er en forutsetning for utbyggingen i Slemmestad sentrum, Vaterland. Kommunedirektøren vurderer det som svært viktig å få gjennomført prosjektet.

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet gir fullmakt til å inngå kontrakter med entreprenører innenfor vedtatt ramme på 50 millioner kroner eks. mva.

Tiltaket ligger innenfor avsatte rammer i budsjettet og bygger opp under innsatsområder og strategier iht. temaplan vann og vannmiljø.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08587

Saksbehandler
Siri Kristin Rønnevik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	150/23

Slemmestad avløpspumpestasjon - kontrahering av entreprenø

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 150/23

Behandling

Varaordfører Monica V. Bratlie (H) ba om å bli fritatt fra å delta i behandlingen av saken av personlige grunner, jf. kommuneloven § 11-11. Bratlies søknad ble enstemmig innvilget, og Waldemar R. Garntangen (H) tok sete.

Ordfører tok opp spørsmålet om habilitet for seg selv, Håvard Vestgren (H), Kari Sofie Bjørnsen (H) og Cecilie Lindgren (H), og redegjorde for relasjonen mellom dem og varaordfører Bratlies ektefelle; daglig leder i Slemmestad Brygge AS. Ivar Granum (A) ble enstemmig valgt til å være ordstyrer i deres fravær. Conradi, Vestgren, Bjørnsen og Lindgren ble alle ansett som ikke inhabile, og tok igjen sete.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet som prosjektert og herunder inngå nødvendige kontrakter innenfor en kostnadsramme på 50 millioner kroner eks. mva.

2. Prosjektet finansieres innenfor vedtatt budsjettramme til rehabilitering/utbygging av vann og avløpsanlegg

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/08396-1

Saksbehandler
Elizabeth Lie/Hanne Evju

Behandles av	**Møtedato**
Ungdomsrådet	25.05.2023
Utvalg for medborgerskap	01.06.2023
Formannskapet	19.09.2023

Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill

1. Sammendrag og konklusjon

Denne saken svarer ut et verbalvedtak fra behandlingen av Økonomi- og handlingsprogram for 2023 som etterlyser bredere deltakelse i høringer og i viktige planprosesser i Asker kommune. Arealplaner, som eksempelvis områdeplaner og reguleringsplaner, skaper stort engasjement hos enkeltinnbyggere og i lokalmiljøene. Det er både viktig og ønskelig for å få så gode planer som mulig og en sentral del av arbeidet, å høre alles innspill. Kommunen legger derfor til rette for medborgerskap og deltakelse i planprosessene gjennom utvikling av bedre nettside og formidling av arealplaner, abonnementsfunksjon for høringer og ved å stille større krav til tidlig medvirkning.

I tillegg ønsker Asker kommune i enda større grad å inkludere barn og unge i utviklingen av fremtidens lokalsamfunn. Saken viser også at det er flere prosjekter

under arbeid som vil åpne prosessene rundt høringer og plansaker ytterligere. Dette gjelder for eksempel nye nettsider. Det er et mål for Asker kommune at det skal være mye engasjement og gode diskusjoner omkring viktige veivalg for lokalsamfunn og tettsteder i kommunen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

I forbindelse med behandlingen av Økonomi- og handlingsprogram for 2023-2026 ble tjenesteområdene Samfunnsutvikling og Medborgerskap bedt om følge opp et verbalvedtak om høringsinnspill og medvirkning i plansaker. Verbalvedtaket stiller spørsmål ved om Asker kommune når frem til de saken gjelder. Spørsmålene er blant andre; Bruker Asker kommune riktige kanaler? Finnes det andre måter å invitere innbyggerne til dialog/medvirkning på?

Verbalvedtaket oppsummeres med at «*Kommunedirektøren bes fremlegge sak til Hovedutvalg for medborgerskap og formannskapet som gjennomgår hvordan Asker jobber med høringer. Saken skal synliggjøre alternative/nye måter å gjøre høringer på – gjerne med eksempler fra andre kommuner. Saken bør oppsummere med forslag til forskjellige metoder som skal sikre at vi når frem og får viktige innspill fra de vi ønsker å nå*.».

Kommunedirektøren har forstått dette verbalvedtaket til å hovedsakelig dreie seg om engasjement i høringer, spesielt innenfor arealplaner. Derfor fokuserer denne saken på medvirkning og høring i arealplaner, men det er viktig å understreke at de samme prinsippene og tiltakene også er relevante for andre typer planer og politiske saker der kommunen ønsker involvering fra innbyggere.

Medvirkning i Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven legger stor vekt på medvirkning fra ulike parter, inkludert barn og unge, i planprosesser.[1] Loven har som mål å sikre at ulike interesser og behov blir hørt og vurdert når beslutninger om areal- og byggeprosjekter skal tas. § 5-1 i Plan- og bygningsloven omhandler medvirkning, og det står følgende: "*Offentlige organer, private organisasjoner og grupper og enkeltpersoner som blir berørt av planleggingen, skal sikres reell mulighet til å delta i planleggingsprosessen, med de begrensninger som følger av den enkelte plans art og det formål som skal ivaretas. Dette gjelder både når kommunen selv er planmyndighet og når private fremmer planforslag. Offentlige organer og andre myndigheter skal medvirke i kommunens planlegging når det er av betydning for deres* virksomhet."

Spesielt § 5-3 i loven setter søkelys på barn og unges interesser: "Ved utarbeiding av planer for utbygging, skal kommunen sørge for at det blir lagt til rette for

[1] Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

medvirkning fra barn og unge. Barn og unges interesser skal ivaretas og deres synspunkter skal tillegges vekt i planleggingen."[2]

Dette betyr at loven anerkjenner viktigheten av medvirkning og at det er kommunens ansvar å sørge for at barn og unge har muligheten til å delta og bli hørt i planprosesser. Planleggere må derfor utarbeide strategier og metoder for å involvere barn og unge og ta hensyn til deres synspunkter i beslutningsprosessen.

Kommuneplanens samfunnsdel
Siden kommunesammenslåingen i 2020 har Asker kommune hatt høye ambisjoner om å være *medborgerskapskommunen*, med høyt fokus på innbyggerinvolvering og samarbeid med relevante aktører. Asker kommune har valgt FNs bærekraftsmål 17, "Samarbeid for å nå målene", som et av sine satsingsområder i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens samfunnsdel understreker at «Gjennom å engasjere flere til samarbeid styrkes den samlede evnen til å løse større samfunnsutfordringer med et lokalt perspektiv». Videre heter det at «Asker kommune skal tilrettelegge for inkludering og for at alle innbyggere opplever tilhørighet, blir hørt og tar medansvar».[3]

Temaplan for medborgerskap
Temaplan for medborgerskap tar opp viktigheten av å involvere innbyggere i arealplanlegging. Planen peker på at når innbyggere deltar i beslutningsprosesser, styrkes politikernes rolle og det fører til bedre beslutninger og enklere gjennomføring av tiltak.[4] Plan- og bygningsloven gir innbyggerne rett til å delta i kommunale planprosesser, og kommunen har ansvar for å legge til rette for deltakelse fra grupper som trenger spesiell tilrettelegging, for eksempel barn og unge. Temaplanen løfter frem viktigheten av at innbyggerne inviteres tidlig i planprosessen.

Arealplanlegging som verktøy for samfunnsutvikling
Arealplanprosesser er komplekse og ressurskrevende, men er en viktig del av kommunenes ansvar og har stor innvirkning på samfunnsutviklingen. Arealplaner skal sikre en bærekraftig og langsiktig utvikling, og hensynta aspekter som miljø, kultur, økonomi og sosiale forhold. Videre skal arealplanene legge til rette for innbyggermedvirkning og samarbeid mellom ulike aktører, slik at beslutningene er godt forankret og gjenspeiler befolkningens behov og ønsker.

Plan- og bygningsloven gir rammer og retningslinjer for arealplanlegging, og stiller krav til både innhold og prosess for utarbeidelse av arealplaner. I tillegg til at

---

[2] Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen - Lovdata
[3] Ny kommuneplan for Asker kommune 2022 - 2034 | Asker kommune
[4] Temaplan for medborgerskap | Asker kommune

arealplaner er komplekse og ressurskrevende, er de også ofte preget av konflikter. Det finnes flere årsaker til konflikter i arealplaner:

- Konkurrerende interesser:
  Arealplanlegging innebærer å fordele ressursene, som arealer og infrastruktur, mellom ulike formål og interesser. Dette kan skape konflikter mellom grunneiere, naboer, næringsliv, organisasjoner og andre interessenter som har ulike synspunkter og behov.

- Kortsiktige versus langsiktige hensyn:
  Arealplaner skal ivareta både kortsiktige og langsiktige hensyn, noe som kan skape spenninger mellom ønsket utvikling på kort sikt og behovet for å bevare arealer for fremtidige generasjoner.

- Verdi- og prioriteringskonflikter:
  Arealplanlegging innebærer å foreta avveininger mellom ulike verdier og prioriteringer, som økonomisk utvikling, miljøvern, kulturminner, sosiale hensyn og estetikk. Dette kan føre til konflikter mellom ulike grupper og interesser.

- Byråkrati og regelverk:
  Arealplanlegging er underlagt mange komplekse lover og regelverk, noe som kan skape frustrasjon og konflikt mellom ulike aktører som ønsker en raskere eller mer fleksibel prosess.

- Kommunikasjon og medvirkning:
  Det kan være utfordringer knyttet til kommunikasjon og medvirkning i planprosessen, noe som kan føre til at enkelte grupper eller interesser føler seg oversett eller misforstått.

For å minimere konflikter og skape konsensus er det derfor viktig med god kommunikasjon, involvering av ulike aktører og en åpen og transparent planprosess. Dette bygger også tillit til lokaldemokratiet og gjør at innbyggere kjenner et større eierskap til sitt lokalmiljø.

Hva er en arealplan?
En arealplan viser hvordan et område skal brukes og utvikles. For eksempel hvor det skal bygges boliger, skoler, idrettsanlegg, butikker, veier, og hvordan grøntområder og turstier skal bevares. Arealplaner er viktige for å styre utviklingen av et område og sikre at det er bærekraftig og tilfredsstiller innbyggernes behov.

En reguleringsplan er en detaljert arealplan for et spesifikt område. Den inneholder et kart, en beskrivelse og bestemmelser for bygging. Planen kan lages av kommunen eller private aktører, kalt forslagsstillere.

Arealplaner må inneholde tre hovedelementer:

- Plankart: Viser de ulike formålene i planen, som boliger, veier, lekeplasser, skoler og næringsvirksomhet.

- Planbestemmelser: Angir regler og krav for arealbruken i området.
- Planbeskrivelse: Beskriver planens formål, innhold og virkninger.

Det finnes flere typer arealplaner: kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan. Reguleringsplaner kan deles inn i områderegulering og detaljregulering. I Asker kommune behandles det flest detaljreguleringsplaner. Disse har det høyeste detaljeringsnivået.[5]

Når detaljreguleringsplanen er vedtatt, gir den rettslig bindende rammer for utvikling, bygging og bevaring av området den dekker.[6]

Medvirkning i en arealplan
Arealplaner kan skape både engasjement og frustrasjon blant innbyggerne. For å sikre forståelse og støtte for de prioriteringer som gjøres, er det viktig med god medvirkning. Å nå de rette aktørene for å sikre både involvering og et solid kunnskapsgrunnlag er en kompleks utfordring som mange norske kommuner står ovenfor.

Plan- og bygningsloven gir interessenter to muligheter for å gi innspill i planprosesser. Den første er ved varsel om oppstart, mens den andre kommer etter at planen har gjennomgått første politiske behandling i høringsperioden. Ved å prioritere disse to innspillsmulighetene bidrar det til forutsigbarhet for utbyggere,

---

[5] Selve planprosessen består av flere stadier og kan variere, men noen punkter er like for alle planprosesser:

1. Varsel om oppstart: Kommunen eller forslagsstiller informerer berørte parter om planene for området og gir mulighet for innspill.
2. Innspillsperiode: Interessenter kan komme med innspill og forslag som tas med i vurderingen av planen.
3. Utarbeidelse av planen: Forslagsstiller arbeider med planen, inkludert kart, beskrivelse og bestemmelser, og tar hensyn til innspillene.
4. Behandling hos kommunen: Planen sendes til kommunen for vurdering og eventuelle justeringer.
5. Politisk behandling: Planen sendes til politikerne for 1. gangs behandling, de vedtar eventuelle endringsforslag og beslutter om planen skal til offentlig høring og ettersyn.
6. Offentlig høring og ettersyn: Planen legges ut for offentlig innsyn, og berørte parter kan komme med ytterligere innspill på planforslaget.
7. Vurdering av innspill og justeringer: Kommunen vurderer innspillene fra høringen og gjør nødvendige endringer i planen.
8. Endelig politisk behandling og vedtak: Planen sendes til politikerne for endelig godkjenning og vedtak.

[6] Vedlegg 1 viser hvordan en detaljreguleringsplanprosess ser ut i Asker kommune.

kommunen, folkevalgte og innbyggere når det gjelder når de kan påvirke en planprosess.

Tidlig medvirkning ved varsel om oppstart
Ved varsel om oppstart har kommunen mottatt et initiativ til en plan og gjennomført et oppstartsmøte. Deretter skal forslagsstiller varsle om at de ønsker å starte en planprosess og gi informasjon om planens omfang, intensjon og plangrense. Dette varselet skal sendes til alle berørte parter, inkludert naboer. For å bidra til å forme og utvikle et planforslag, er det viktig å sikre aktiv deltakelse fra innbyggerne allerede ved varsel om oppstart. Dette prinsippet er også forankret i temaplan for medborgerskap. I denne fasen er det et stort behov for kunnskapsdeling, forankring og samarbeid med innbyggerne.

Det kan imidlertid være utfordrende å engasjere innbyggere i en tidlig medvirkningsfase. Det er ofte enklere å bli engasjert når planforslaget er i høringsfasen, ettersom kart, illustrasjoner og beskrivelser av prosjektet er tilgjengelige på dette tidspunktet. Planforslagets innvirkning og konsekvenser på innbyggernes liv blir mer synlige og konkrete. Samtidig viser forskning at det er i den tidlige fasen man har størst mulighet for påvirkning, og at tidlig medvirkning kan bidra til bedre planforslag.

Noen medvirkningsmetoder er bedre egnet i en tidlig fase. Her er noen eksempler som kan være effektive metoder i tidligfase:

- Informasjonsmøter, workshops og idédugnader for å dele informasjon og samle innspill.
- Deltakende kartlegging der innbyggerne bidrar med lokal kunnskap på kart.
- Fokusgrupper, intervjuer og samarbeid med lokale organisasjoner for å forstå ulike synspunkter.
- Digitale plattformer og sosiale medier for å nå et bredere publikum og samle innspill.
- Åpen kontordag eller drop-in-sesjoner for uformelle spørsmål og innspill.

Valg av metoder avhenger av lokale forhold, målgrupper og ressurser. Det kan være lurt å kombinere ulike metoder for å nå ut til så mange berørte parter som mulig og sikre en god og inkluderende planprosess.

Medvirkning i høringsfasen
Den andre muligheten for innspill kommer når planforslaget er på høring. På dette tidspunktet er planforslaget utarbeidet og politisk behandlet. I høringsfasen er planens hoveddeler som regel fastsatt, og store endringer skjer sjelden ettersom planen vanligvis ikke har økonomisk fleksibilitet til å gjennomgå omfattende justeringer flere ganger. Innbyggerne kan føle at deres innspill ikke vil ha mye innflytelse på det endelige utfallet, og derfor ikke engasjere seg. Eller arealplanen kan ha så tekniske og komplekse dokumenter som kan være vanskelige for innbyggerne å forstå, noe som kan føre til at tilbakemeldingene er overfladiske eller irrelevante for dette stadiet i planprosessen. Derfor er det viktig å engasjere

innbyggerne tidlig i prosessen for å sikre en mer inkluderende og vellykket planlegging.

I høringsfasen av en reguleringsplan er det viktig å sikre at berørte parter får mulighet til å uttrykke sine meninger og komme med innspill på det utarbeidede planforslaget. Her er noen metoder som kan være effektive i høringsfasen:

- Offentlige høringsmøter:
  Hold åpne møter for informasjon, spørsmål og tilbakemeldinger.

- Skriftlige høringsuttalelser:
  La folk sende inn skriftlige innspill via e-post, post eller digitalt.

- Digitale plattformer:
  Bruk digitale verktøy og sosiale medier for informasjon og tilbakemeldinger.

- Utstillinger:
  Presenter planforslaget på offentlige steder for å informere og få tilbakemeldinger.

- Dialogmøter:
  Snakk med spesifikke grupper som næringsliv og naboer for deres innspill.

- Åpen kontordag:
  Tilby uformelle møter for spørsmål og innspill på planforslaget.

- Fokusgrupper:
  Få dypere forståelse av hvordan ulike grupper opplever planen og konsekvensene.

Valg av metoder i høringsfasen avhenger av lokale forhold, målgrupper og ressurser. Det er lurt å kombinere ulike metoder for å nå ut til så mange berørte parter som mulig og sikre en god og inkluderende høringsprosess.

Engasjementet i høringsfasen varierer avhengig av planens størrelse og antall berørte personer. Da kommuneplanens arealdel var på høring våren 2022 kom det over 700 innspill. Arealdelen er den viktigste planen for kommunens arealbruk og gir klare føringer for langsikt bruk av arealene og er overordnet alle andre planer.[7] Det var derfor høyt prioritert å gjøre innbyggerne oppmerksomme på denne planens konsekvenser, men det er ikke et realistisk mål at alle arealplaner skal vekke samme type engasjement.

Hva er god medvirkning?

---

[7] Kommuneplanens arealdel | Asker kommune

God medvirkning er en prosess der alle berørte parter, inkludert innbyggere, organisasjoner, næringsliv og offentlige myndigheter, blir involvert i beslutningsprosesser og planlegging. Å arbeide med medvirkning krever betydelige ressurser og en gjennomtenkt strategi for å sikre at innspill blir fulgt opp effektivt og at de har en reell innflytelse på prosessen.

En vellykket medvirkningsprosess har følgende kjennetegn:

- Inkluderende:
  Inkluderer alle berørte parter og sikrer at deres stemmer blir hørt, uavhengig av bakgrunn, alder, kjønn eller sosioøkonomisk status.

- Transparent:
  Er åpen og klar, med tydelig informasjon om hvordan og når innspill kan gis, og hvordan disse innspillene vil bli behandlet og vurdert.

- Tidlig involvering:
  Involverer berørte parter tidlig, slik at deres innspill og synspunkter kan påvirke planleggingen fra starten.

- Kontinuerlig dialog:
  Beslutningstakere og berørte parter har dialog gjennom hele prosessen for å bygge tillit og skape en felles forståelse av prosjektets mål og utfordringer.

- Fleksibilitet:
  Åpning for å endre og justere planene basert på innspill, og vise at medvirkningen har reell innflytelse på prosjektet.

- Tilbakemelding:
  Tilbakemelding til deltakerne om hvordan deres innspill har blitt vurdert og hvordan det har påvirket prosjektet eller planen.

- Evaluering:
  Gjennomgå medvirkningsprosessen for å lære av erfaringene og forbedre fremtidige prosesser.

Ved å følge disse prinsippene for god medvirkning vil beslutningstakere kunne skape en mer demokratisk og inkluderende planleggingsprosess, der alle berørte parter får mulighet til å bidra og påvirke resultatet. Dette vil igjen føre til mer bærekraftige og aksepterte løsninger som ivaretar innbyggernes og samfunnets behov og interesser.

Pågående prosjekter og nye kanaler for medvirkning
Asker kommune har de siste årene jobbet mer systematisk med å bli bedre på innbyggerinvolvering. Det er gjennomført flere tiltak og det er pågående prosjekter, som jobber for å sikre at vi når bedre frem og at vi får bedre innspill til arealplanene i tråd med plan- og bygningsloven og føringer i kommuneplan og temaplaner.

Siden 2022 har Asker kommune jobbet med et tverrsektorielt samarbeid for å bedre nettsidene til «plan, bygg og eiendom».[8] Fagområdene "plan, bygg og eiendom" er komplekse og krever mye av innbyggerne for å forstå og utføre de nødvendige oppgavene. Det har også vært et høyt arbeidspress, noe som har skapt et behov for å redusere antall henvendelser og klager, samtidig som brukeropplevelsen forbedres. Forbedrede nettsider vil hjelpe innbyggerne med å finne relevant informasjon, forstå hva de kan gjøre, og i større grad selvbetjentes. Dette vil føre til at kun de som virkelig trenger veiledning, tar direkte kontakt med kommunen.

Videre skal prosjektet jobbe med digitalisering og forbedring av nettsidene for arealplaner. Målet er at dette skal bidra til økt transparens og tilgjengelighet i kommunikasjonen med innbyggerne, noe som vil styrke tillitten til lokaldemokratiet. Intensjonen er at prosjektet skal se på nye digitale metoder og verktøy for å sikre effektiv og inkluderende dialog med innbyggeren. Et verktøy som er under utvikling er en abonnementsfunksjon, slik at innbyggerne kan motta varsler om nyheter og oppdateringer innen temaer og områder som interesserer dem.

Nettsider som skal fungere som en medvirkningsveileder vil være et bidrag til å synliggjøre hva Asker kommune krever av medvirkning og fremheve utvalgte metoder. Disse sidene er også under utvikling.

Det jobbes kontinuerlig med utbedring av maler for behandling av plansaker. Klarspråk har et viktig fokus i dette arbeidet. I tillegg er det utviklet en informasjonsbrosjyre som nå sendes ut ved varsel om oppstart av reguleringsplaner. Brosjyren gir innbyggeren innsikt i hva en reguleringsplan er og når de kan medvirke.[9]

Prosjektet Medborgerskap har pekt ut noen metoder som Asker kommune særskilt skal satse på. Stedskompass har blitt gjennomført flere ganger og skal fortsettes å testes ut.[10] Innbyggerpanelet har blitt etablert og er i dag i full bruk, med over 600 deltakere. I utviklingen av bedre nettsider for innbyggerinvolvering har Innbyggerpanelet blitt benyttet til brukertesting.

Barnetråkk har vært en anerkjent metode for å innhente synspunkter og innsikt fra barn i arealplaner.[11] På grunn av utfordringer rundt databehandleravtaler, kan Asker kommune ikke benytte denne løsningen for øyeblikket. Derfor arbeides det med å finne et alternativ. I samarbeid med Ungt Entreprenørskap og Universitetet i Oslo, utvikles en pilot. "Vårt lokalsamfunn" skal være et undervisningsopplegg tilpasset grunnskolen, som gir elevene forståelse av lokalsamfunnsutvikling og samtidig gir

---

[8] www.askerkommune.no
[9] Se vedlegg 2
[10] Stedskompasset er et dialogverktøy som forenkler og forbedrer medvirkning i stedsutviklingsprosesser. Verktøyet er tilgjengelig for alle medlemmer i Sunne kommuner.
[11] Forsiden - Barnetråkk (barnetrakk.no)

kommunen innsikt i elevenes ønsker og tanker om sitt lokalsamfunn og spesifikke problemstillinger.

Det har blitt utarbeidet en intern veileder for hvordan man skal sikre barn og unges perspektiv i planleggingen. Sjekklisten er laget for å sikre at barn og unges interesser ivaretas bedre under planlegging og utbygging i Asker kommune. Veilederen har blitt laget på bakgrunn av en fagdag Asker kommune holdt for planmiljøet om barn og unge i plansaker.

For å styrke satsningen på barn og unges medvirkning skal behovet for barn og unges talsperson i plansaker utredes videre. Barn og unges talsperson en viktig rolle som skal arbeide for å fremme barn og unges interesser, rettigheter og deltakelse i ulike prosesser, og rollen er forankret i Plan- og bygningsloven. Regjeringen har utarbeidet en veileder til hvordan arbeidet kan legges opp.[12]

Askerkonferansen er en årlig arena for ung medvirkning. Målet med konferansen er å engasjere ungdom til å påvirke og delta i eget lokalsamfunn. Askerkonferansen 2023 arrangeres av Ungdomsrådet i Asker kommune i samarbeid med organisasjonen Our Democracy, og arrangeres lokalt ute på skolene på 9.trinn i oktober. Temaet er «Demokrati og den gode debatten» om saker som engasjerer ungdommene lokalt. Elevrådene på skolene blir aktivt involvert.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Denne saken er relevant for alle de tre bærekraftsdimensjonene; økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Bærekraftig samfunnsutvikling med gode, inkluderende og aldersvennlige tettsteder er viktig for å sikre boligvekst og lokale arbeidsplasser, noe som er avgjørende for å sikre kommunens inntekter.

For å skape bærekraftige lokalsamfunn må alle gode krefter delta og ha eierskap til samfunnsutviklingen. Det er ikke unaturlig at viktige arealplaner skaper diskusjon i lokalmiljøet og alle innspill er verdifulle for kommunen inn i planarbeidet. Det er særlig viktig å engasjere bredt, ha åpne og tilgjengelige prosesser og benytte ny teknologi slik at flest mulig kan bidra med sine kommentarer og innspill. Lokalt eierskap og muligheten for å påvirke egne omgivelser kan styrke tilhørighet og sosial bærekraft i kommunen. For å sikre forankring hos barn og unge skal Asker kommune ha et sterkt søkelys på dette og jobbe videre med å utvikle nye metoder for involvering av barn og unge.

Alle planer som utarbeides i Asker kommune skal ta hensyn til natur og miljø samt bidra til handling mot klimaendringene. For å sikre dette viktige perspektivet, er innspill og tilbakemeldinger fra overordnete myndigheter, frivillige lag og organisasjoner, næringsliv så vel som innbyggere viktige inn i ulike deler av

[12] Veileder om barn og unge i plan og byggesak - regjeringen.no

planprosessen. Det er særlig viktig å høre barn og unges synspunkter, da de er fremtidens askerbøringer og skal leve med de valgene i samfunnsutviklingen som gjøres nå.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren har gjennomført flere tiltak for å sikre gode innspill i høringen av arealplaner. Samtidig er dette er et felt som står foran en stor digitaliseringsomstilling nasjonalt og det er viktig at Asker kommune er med på den utviklingen.

Asker kommune skal jobbe for å legge til rette for medvirkning i tidlig fase i alle typer planer og saker. Innbyggere skal bli involvert tidlig i planprosesser, slik at de får mulighet til å påvirke planene før de er ferdig utformet. For å få til dette kan Asker kommune sette krav til tidlig medvirkning i oppstarten av en arealplan. Krav til metode og omfang kan tydeliggjøres. En veileder for tidlig medvirkning i innsendt plan kan utarbeides, inspirert av eksempler fra Oslo og Kristiansand kommune.

For å **sikre** en bred variasjon i medvirkning og innspill, er det viktig at Asker kommune tar aktive grep for å inkludere særlig barn og unge i samfunnsutviklingen. Flere tiltak er igangsatt for å sikre dette, og kommunedirektøren arbeider med en løsning for en talsperson for barn og unge i plansaker. Det vil komme en egen sak om barn og unges rett til medvirkning i 1. kvartal i neste kommunestyreperiode.

Kommunedirektøren jobber for å forbedre kommunikasjonen med innbyggerne ved å aktivt bruke klarspråk og utvikle dagens kommunikasjonskanaler. Dette inkluderer å oppdatere kommunens nettsider, bruke sosiale og lokale medier for å spre informasjon og invitere til medvirkning. Å være til stede på innbyggertorgene under høringsfasen kan senke terskelen for å stille spørsmål og gi innspill.

Arbeidet med en digital abonnementsfunksjon, som gir innbyggerne varsler om planer på høring i deres nærområde, skal fullføres i 2023. Videre skal kommunen utvikle nye formidlingsløsninger for arealplaner som en del av dette nettprosjektet. Asker kommune skal sikre at berørte blir hørt. Dette kan gjøres ved å arrangere dialogmøter, fokusgrupper og intervjuer med disse gruppene for å sikre at deres synspunkter og behov blir tatt hensyn til i beslutningsprosesser. Innbyggerpanelet kan brukes til å engasjere og få innsikt i dette arbeidet.

Kommunedirektøren vil fortsette å delta i KS' medvirkningsnettverk og lære av andre kommuner som har lykkes med å involvere innbyggerne i politiske prosesser. Dette inkluderer å studere beste praksis, delta i erfaringsutveksling og fortsette samarbeid om felles prosjekter og initiativer.

Asker kommune vil jevnlig evaluere og justere medvirkningsmetodene som brukes for å sikre at de fungerer effektivt og inkluderende. Dette kan eksempelvis innebære å samle inn tilbakemeldinger fra innbyggerne, analysere høringsinnspill og engasjement, og gjøre nødvendige endringer for å forbedre medvirkningsprosessene over tid.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Reguleringsplanprosess
Ny reguleringsplan i ditt område

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08396

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	25.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	30/23
3 Formannskapet	22.08.2023	

Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 25.05.2023 sak 20/23

Behandling

Rådgiver Hanne Heieraas Evju innledet til saken og svarte på spørsmål.

Maia Hollender fremmet følgende forslag til nytt punkt 3:

Ungdomsrådet ønsker gjerne å samarbeide med kommunen om ulike piloter/konsepter for medvirkning som en del av gjennomføringen av Askerkonferansen 2023.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Hollenders forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill.

3. Ungdomsrådet ønsker gjerne å samarbeide med kommunen om ulike piloter/konsepter for medvirkning som en del av gjennomføringen av Askerkonferansen 2023.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08396

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	25.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	30/23
3 Formannskapet	22.08.2023	

Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 01.06.2023 sak 30/23

Behandling

Leder Kari Sofie Bjørnsen (H) og direktør Christer Best Gulbrandsen presenterte saken. Rådgiver Hanne Heieraas Evju var til stede for spørsmål.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/08396

Saksbehandler
Elizabeth Lie

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	25.05.2023	20/23
2 Utvalg for medborgerskap	01.06.2023	30/23
3 Formannskapet	19.09.2023	151/23

Engasjement, medvirkning og gode høringsprosesser - svar på verbalvedtak

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 151/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

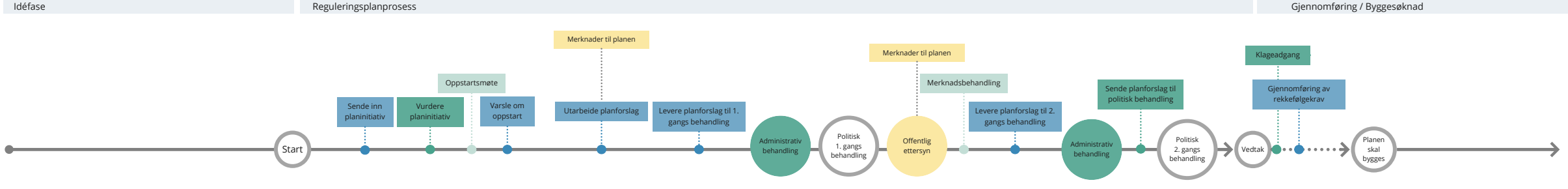
Vedtak

1. Gjennomgangen av medvirkningsmuligheter i planprosessene samt pågående og nye tiltak for gode høringer og lokalt engasjement tas til orientering.

2. Asker kommune viderefører arbeidet med nye nettsider for å sikre digital tilgang til informasjon om planprosesser, høringer og for enkelt og effektiv avgivelse av innspill.

Planprosessen i dag

- Forslagstiller og kommunens felles ansvar
- Kommunens ansvar
- Forslagstillers ansvar
- Medvirkning



Ny reguleringsplan i ditt område

Du har fått dette brevet i posten fordi Asker kommune eller en privat aktør har satt i gang en reguleringsplan som kan berøre deg - enten på grunn av eiendommen din eller gjennom medlemskapet ditt i et lag eller en forening.

Hva er en reguleringsplan?
En reguleringsplan er en oversikt over hva et område kan brukes til. Planen kan inneholde svar på mange spørsmål: Skal det bygges boliger, skole, fotballbane eller butikker? Hvor høye skal husene være, hvor bred skal veien bli og hvordan tar vi best vare på turstien?

En reguleringsplan inneholder som regel en god del dokumenter, men felles for alle slike planer er at de skal inneholde

- et kart
- en detaljert beskrivelse
- bestemmelser, det vil si reglene for hva som kan bygges i området planen dekker

Hvem kan sette i gang?
Kommunen eller private aktører kan sette i gang en reguleringsplanprosess. Hvem som jobber med planen skal stå i varslingsbrevet som du mottar når noe skal skje.

En reguleringsplan tar tid
Ikke alle reguleringsplaner som blir varslet blir noe av. Det å lage en reguleringsplan er ofte en prosess som krever mange ressurser, og den går gjerne over flere år.

Vi ønsker innspill fra deg
Du kan komme med innspill og påvirke en reguleringsprosess to ganger før den er endelig vedtatt av de folkevalgte.

To sentrale spørsmål du kan stille deg er:

- Hvordan vil planen påvirke deg og nabolaget ditt?
- Er det noen spesielle hensyn vi burde vite om?

På den neste siden kan du lese mer om prosessen til en reguleringsplan, og når du kan komme med innspill.

Asker kommune

Du kan lese mer om Asker kommunes planarbeid og hvordan du gir innspill på nettsidene våre:
www.asker.kommune.no/arealplan

Stegene i en reguleringsplanprosess

Når kan du påvirke?

1

Oppstart av arbeid med ny reguleringsplan
Du får et brev om at en reguleringsplanprosess som berører deg skal starte.

Har du innspill til området som skal utvikles?
Da må du sende dem inn innen fristen. Du kan finne informasjon om fristen og hvordan du kan sende inn innspill på www.asker.kommune.no/arealplan

2

Utvikling av reguleringsplanen
De som lager reguleringsplanen, går gjennom alle innspillene de har fått og henter inn ny informasjon. Det kan være informasjonsmøter eller samtaler med innbyggere eller et lag eller en forening. Denne fasen kan ta lang tid, fra én måned til flere år, og ender med at planen enten blir lagd eller ikke blir noe av i det hele tatt.

3

Behandling av reguleringsplanen
Når en reguleringsplan er laget, sendes den til behandling hos avdeling for reguleringsplan i Asker kommune. Etter dette sendes den til politisk behandling. De folkevalgte kan godkjenne planen, avslå planen eller endre planen før de velger å legge dem ut til høring og offentlig ettersyn.

4

Høring og offentlig ettersyn
Planen annonseres i lokalmedia og på nettsidene til Asker kommune. På nettsiden finner du reguleringsplanen og alle dokumenter som tilhører saken. Har du eiendom i det aktuelle reguleringsområdet får du brev fra kommunen.

Har du innspill til planforslaget?
Da har du seks uker på deg til å komme med dine synspunkter. Les gjerne saksframlegget fra de folkevalgte som følger reguleringsplanen, før du sjekker kartet, planbeskrivelsen og planbestemmelsene som er reglene for hva som kan bygges i området. Du finner det på www.asker.kommune.no/arealplan

5

Vedtak av de folkevalgte
Etter at planen har vært på høring, vurderes innspillene som har kommet inn og planen endres om nødvendig. Til slutt sendes planen til ny politisk behandling. Det er de folkevalgte i kommunestyret i Asker som endelig vedtar reguleringsplanen.

6

Reguleringsplanen er klar!
Når planen er vedtatt, vil du som kan bli berørt få et nytt brev der kommunen informerer om den nye reguleringsplanen. Når en plan er vedtatt, er det en endelig beslutning. Ønsker du å starte en byggesak, kan du gjøre det innenfor rammene som reguleringsplanen beskriver. Hvis du mener at planen ikke har blitt riktig saksbehandlet, kan du sende inn en klage. Fristen for å sende inn en klage står i brevet du har fått eller på kommunes hjemmesider.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15728-1

Saksbehandler
Anne Lise Wibstad

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Månedsrapport juli 2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Månedsrapport juli tas til orientering.

1. Sammendrag og konklusjon

Månedsrapporten for juli viser en årsprognose på merforbruk i tjenesteområdene på 77,5 mill. kroner for 2023. Kraftig prisvekst, økte utgifter innenfor velferdsområdet og lavere inntekter innenfor selvkostområdene er hovedårsakene til den negative prognosen. Høyere utbytte og høyere renteinntekter bedrer årsprognosen med 30,3 mill. kroner. Samlet sett så rapporteres det om et merforbruk på 47,2 mill. kroner fra vedtatt budsjett for 2023. Det betyr et netto driftsresultat på 0 %.

Energifondets verdi har ved utgangen av juli økt med 104 mill. kroner siden starten av året. Dette tilsvarer 7,0 prosent økning. Årsbudsjettet er 82,5 mill. kroner.

Skatteinntektene hittil i år viser en vekst på 3,8 prosent sammenlignet med i fjor. Kommunene samlet har en vekst på 2,4 prosent. Det er flere forhold som tilsier at skatteinngangen i 2. halvår blir lavere enn fjorårets skatteinngang blant annet grunnet forventet nedgang i restskatter og redusert margin- og korreksjonsoppgjør for kommunesektoren.

I forbindelse med revidert nasjonalbudsjett ble kommunene kompensert for økt pris og lønnsvekst i 2023, hvor kun 1/3 av utgiftsveksten ble kompensert via økte

bevilgninger til kommunesektoren. De resterende økte utgiftene på 75 mill. kroner må kommunen dekke via økt skatteanslag som skyldes høyere lønns- og sysselsettingsvekst enn ventet. Høsten er imidlertid usikker for både skatteinntekter og finansavkastning og kommunedirektøren har i månedsrapporten for juli anslått budsjettbalanse på disse områdene.

Kommunen har startet et omstillingsprogram for å kunne møte en forventet strammere kommuneøkonomi fremover. Tjenesteområdene rapporterer på status for effektiviserings-/omstillingstiltak på 30 mill. kroner for 2023. I tillegg er det iverksatt tiltak for å redusere den økte styringsfarten fra 2022 og i 2023.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kommunestyret har gjennom økonomireglementet vedtatt at økonomirapporteringen skal skje tertialvis. For å sikre en god oppfølging av kommunens økonomi ble det i K-sak 109/22, Politisk årshjul for 2023, vedtatt å rapportere for februar, juli og oktober i tillegg til tertialrapportering.

Månedsrapporten dekker følgende tema:

- Status drift for tjenesteområdene med kommentarer til prognose for året
- Status for gjennomføring av omstillings- og effektiviseringstiltak
- Skatt og rammetilskudd
- Finans- og gjeldsforvaltning

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har relevans for alle tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål – miljø, økonomi og sosiale formål.

4. Tidligere behandling

Saken har ikke vært behandlet tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

Vi står i en krevende økonomisk situasjon med merforbruk i tjenesteområdene. Status per juli viser vekst i skatteinntekter og en god avkastning på Energifondet. Høsten er imidlertid usikker både i forhold til skatt og finansavkastning.

Igangsatt omstillingsprogram skal sikre en fremtidig økonomisk bærekraftig tjenesteproduksjon, og tjenesteområdene må, i tillegg til vedtatte omstillinger, iverksette tiltak for å sikre riktig styringsfart frem mot 2024.

Som en del av omstillingsprogrammet, og for å sikre at årets merforbruk reduseres, har kommunedirektøren innført ansettelsesstopp gjeldende fra 21. august. Dette innebærer at ansettelsesmyndigheten som er delegert gjennom kommunens delegeringsreglement til virksomhetsledere, midlertidig er trukket tilbake. Alle stillinger skal fra mandag 21. august vurderes og godkjennes av den enkelte tjenestedirektør etter en helhetlig vurdering - blant annet om det er budsjettmessig dekning for stillingen før den utlyses.

Omstillingen handler om å tilpasse kommunens drift til gjeldende rammer og tilgjengelige ressurser. Dette vil i stor grad gjennomføres igjennom en bemanningstilpasning, reduksjon av overtid, merarbeid og innleie fra private vikarbyråer.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Månedsrapport juli 2023

Vedlegg:

Månedsrapport juli 2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak	Saksbehandler
23/15728	Anne Lise Wibstad

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	152/23

Månedsrapport juli 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 152/23

Behandling

Kommunedirektøren presenterte saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Månedsrapport juli tas til orientering.

Asker kommune

Månedsrapport juli 2023

Asker kommune

Kommunedirektørens innledning

Kommunedirektøren legger med dette frem månedsrapport som gir status per 31. juli på årsprognose for kommunens driftsbudsjett samt fremdrift i omstillings- og effektiviseringstiltak.

Månedsrapporten dekker følgende tema:

- Skatt og rammetilskudd
- Finans- og gjeldsforvaltning
- Status og prognose innen det enkelte tjenesteområde. Herunder:
    - Status drift for tjenesteområdene med kommentarer til prognose for året
    - Status for gjennomføring av omstillings- og effektiviseringstiltak

Økonomisk oversikt

Skatteinntektene hittil i år er 28,8 mill. kroner (0,9 prosent) høyere enn budsjett, og viser en vekst på 3,8 prosent sammenlignet med i fjor. Kommunene samlet har en vekst på 2,4 prosent.

Netto finans viser en merinntekt hittil i år på 81,6 mill. kroner mot budsjett. Energifondets verdi har ved utgangen av juli økt med 104 mill. kroner siden starten av året, tilsvarende 7,0 prosent. Årsbudsjettet er 82,5 mill. kroner.

Årsprognosen for tjenesteområdene er et merforbruk på 77,5 mill. kroner. Se kommentarer under hvert enkelt tjenesteområde.

Kommunedirektøren styrer mot et netto driftsresultat på 1 prosent i samsvar med vedtatt Handlingsprogram 2023-2026.

Status drift for kommunen (§5-4 Bevilgningsoversikter-drift)

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev.bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Rammetilskudd	-1 596 765	-1 574 251	-22 514	-1,4 %	-2 000 538	-2 000 538	0
Inntekts- og formuesskatt	-3 051 250	-3 080 088	28 838	0,9 %	-5 011 361	-5 011 361	0
Andre generelle driftsinntekter	-129 745	-129 892	148	0,1 %	-207 621	-207 621	0
Sum generelle driftsinntekter	**-4 777 760**	**-4 784 231**	**6 471**	**0,1 %**	**-7 219 521**	**-7 219 521**	**0**
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	**3 799 752**	**3 930 148**	**-130 397**	**-3,4 %**	**6 515 036**	**6 592 536**	**-77 500**
Avskrivninger	0	0	0		563 754	563 754	0
Sum netto driftsutgifter	**3 799 752**	**3 930 148**	**-130 397**	**-3,4 %**	**7 078 789**	**7 156 289**	**-77 500**
Brutto driftsresultat	**-978 008**	**-854 083**	**-123 925**	**-12,7 %**	**-140 732**	**-63 232**	**-77 500**
Renteinntekter	-92 937	-91 862	-1 075	-1,2 %	-96 037	-116 037	20 000
Utbytter	-24 300	-33 604	9 304	38,3 %	-31 800	-42 053	10 253
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	-48 106	-122 119	74 013	153,9 %	-82 500	-82 500	0

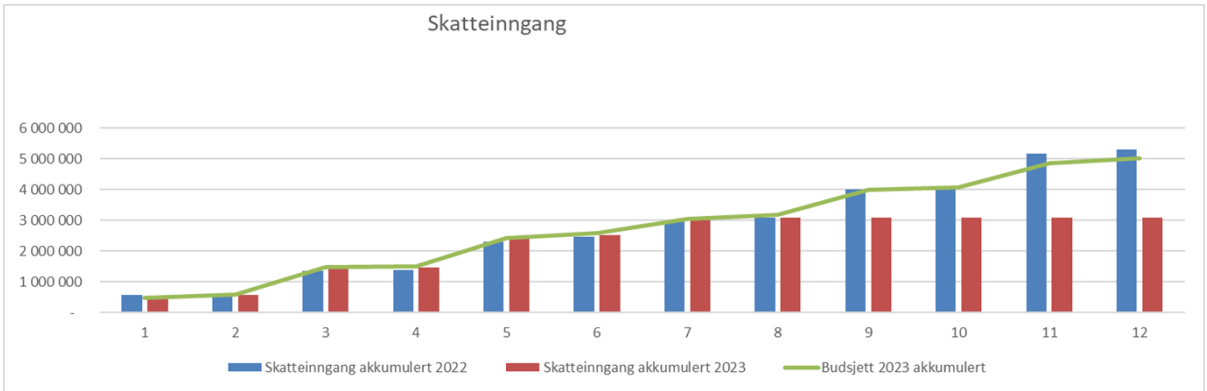
	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev.bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Renteutgifter	239 766	240 439	-673	-0,3 %	489 815	489 815	0
Avdrag på lån	65 438	65 438	0		386 000	386 000	0
Netto finansutgifter	**139 861**	**58 291**	**81 570**	**58,3 %**	**665 478**	**635 225**	**30 253**
Motpost avskrivninger	0	0	0		-563 754	-563 754	0
Netto driftsresultat	**-838 147**	**-795 792**	**-42 355**	**-5,1 %**	**-39 007**	**8 240**	**-47 247**
Disponering eller dekning av netto driftsresultat							
Overføring til investering	0	0	0		334 000	334 000	0
Avsetninger til bundne driftsfond	2 102	840	1 262	60,1 %	6 144	6 144	0
Bruk av bundne driftsfond	-33 321	-42 689	9 368	28,1 %	-34 321	-34 321	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0		89 639	89 639	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0		-356 454	-356 454	0
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0		0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	**-31 219**	**-41 849**	**10 630**	**34,0 %**	**39 007**	**39 007**	**0**
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	**-869 366**	**-837 642**	**-31 725**	**-3,6 %**	**0**	**47 247**	**-47 247**

Skatt og rammetilskudd

Skatteinntektene hittil i år er 28,8 mill. kroner og 0,9 prosent høyere enn budsjett. Skatteinngangen viser en vekst på 3,8 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Tilsvarende for kommunene samlet er en økning på 2,4 prosent. Skatteinngangen i juli består i hovedsak av forskuddstrekk. Den kommunale skatteøren er økt fra 10,95 prosent i 2022 til 11,15 prosent i 2023.

RNBs skatteanslag for kommunesektoren for 2023 er 7,6 prosent lavere enn den totale skatteinngangen i 2022. Per utgangen av juli 2023 er det flere ting som tyder på at skatteinngangen 2. halvår 2023 blir lavere enn fjorårets skatteinngang. Dette henger blant annet sammen med forventet nedgang i restskatter og redusert margin- og korreksjonsoppgjør for kommunesektoren.

Figuren under viser månedlige skatteinnganger hittil i år sammenlignet med fjoråret, og trendlinjen viser budsjett for 2023 (beløp i 1 000 kroner).



Rammetilskuddet består hovedsakelig av innbyggertilskudd. For å sikre likeverdige tjenestetilbud blir det foretatt en utgifts- og inntektsutjevning av rammetilskuddet. Utgiftsutjevningen skjer på bakgrunn av kostnadsnøkler. Nøklene består av en rekke kriterier som forklarer hvorfor det er forskjeller i kommunenes utgifter til velferdstjenester. Kriteriene er hovedsakelig knyttet til aldersgrupper, sosiale- og geografiske forhold.

Inntektsutjevning omfordeler inntekter fra kommuner med høye skatteinntekter til kommuner med lave skatteinntekter. Innbyggertilskudd og utgiftsutjevning baseres på satser i statsbudsjettet og utbetales kommunene i ti terminer. Inntektsutjevning beregnes ved hver termin og påvirkes både av egne skatteinntekter og landets skatteinntekter. Den økte skatteinngangen fører til økt inntektsutjevning ettersom Asker har høyere inntekt enn landsgjennomsnittet.

Andre generelle driftsinntekter

Andre generelle driftsinntekter består av integreringstilskudd, særtilskudd knyttet til enslige mindreårige flyktninger, samt rentekompensasjonsordninger for helse, skole og kirke. Årsprognose er budsjettbalanse.

Finans- og gjeldsforvaltning

Netto finans viser et positivt avvik på 81,6 mill. kroner i forhold til budsjett hittil i år. Avviket skyldes i hovedsak positiv avkastning på Energifondet med en merinntekt på 61,9 mill. kroner. I tillegg er avkastningen på pengemarkedsfond og bankinnskudd 12,2 mill. kroner høyere enn budsjettert. Det er budsjettert med en avkastning på 5,0 prosent for finansforvaltningen.

Aksje- og obligasjonsmarkedene i Norge og internasjonalt har vært forholdsvis stabile i juni og juli. Den norske kronen styrket seg relativt mye mot dollar og euro i løpet av juli, og det gir en negativ effekt på verdien av de internasjonale aksjene i Energifondet. Overraskende høye inflasjonstall i Norge for juni førte til økte markedsrenter og kursfall for enkelte av obligasjonsfondene. Energifondets verdi har ved utgangen av juli økt med 104 mill. kroner siden starten av året, tilsvarende 7,0 prosent. Årsbudsjettet er 82,5 mill. kroner.

Økte renter gir både høyere lånekostnader og høyere renteinntekter. Det er budsjettert med lånerente på innlån på 3,3 prosent i 2023. Periodens rentekostnad er ved utgangen av juli 3,2 prosent. Renteinntektene er forventet 20 mill. kroner høyere enn budsjettert.

Avdrag på lån er i henhold til budsjett.

Årsprognose for utbytte fra Askers selskapsportefølje er forventet 10 mill. kroner høyere enn budsjettert. Askerhalvøya Eiendom AS og Hurum Energi AS bidrar negativt, mens Vardar AS og Lindum Oredalen AS bidrar positivt.

Kommunens tjenesteområder

Status drift for tjenesteområdene (§5-4 Sum bevilgninger drift, netto)

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev. bud. 2023	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Administrasjon og ledelse	252 292	248 753	3 539	1,4 %	409 387	407 387	2 000
Oppvekst	1 679 411	1 685 505	-6 094	-0,4 %	2 980 722	2 980 722	0
Velferd	1 259 385	1 343 083	-83 699	-6,6 %	2 256 036	2 282 536	-26 500
Samfunnstjenester	312 514	337 132	-24 618	-7,9 %	725 383	757 383	-32 000
Samfunnsutvikling	37 295	43 235	-5 940	-15,9 %	71 484	86 484	-15 000
Medborgerskap	203 508	206 880	-3 372	-1,7 %	342 144	348 144	-6 000
Tjenesteovergripende	24 414	23 963	450	1,8 %	-103 047	-103 047	0
Sum bevilgninger drift, netto	**3 768 818**	**3 888 551**	**-119 733**	**-3,2 %**	**6 682 110**	**6 759 610**	**-77 500**
Herav:							
Avskrivinger	0	0	0		95 473	95 473	0
Netto renteutgifter og -inntekter	286	252	34	11,8 %	99 778	99 778	0
Avdrag på lån	0	0	0		0	0	0
Overføring til investering	0	0	0		0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	2 102	840	1 262	60,1 %	6 144	6 144	0
Bruk av bundne driftsfond	-33 321	-42 689	9 368	28,1 %	-34 321	-34 321	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	**3 799 752**	**3 930 148**	**-130 397**	**-3,4 %**	**6 515 036**	**6 592 536**	**-77 500**

Årsprognosen for tjenesteområdene viser et negativt avvik på 77,5 mill. kroner i forhold til revidert budsjett. Årsprognosen er i hovedsak forårsaket av for høy styringsfart inn i 2023, mye grunnet økt prisvekst i 2022 som ikke ble kompensert fra staten. Kommunen er inne i et omstillingsprogram for å kunne møte en forventet strammere kommuneøkonomi i fremtiden. Det vises til F-sak 54/23 «Handlingsprogram 2023-2026 – revidert budsjett og økonomiske utsikter fremover».

Kommunedirektøren legger rammestyring til grunn. Ved overskridelser innenfor tjenesteområdets budsjettramme, skal det søkes løsninger ved å omprioritere ressurser innenfor kommunedirektørens/direktørens myndighetsområde.

Bosetting av flyktninger

Asker kommune har vedtatt å bosette 360 flyktninger i 2023 som følge av krigen i Ukraina. Antall bosatte i 2022 var 328. Økt antall bosatte medfører økt integreringstilskudd fra staten. Integreringstilskuddet fordeles ut til virksomhetene som er berørt av økt bosetting og skal finansiere de økte kostnadene.

Asker kommune har per juli bosatt 141 flyktninger og fått 34 personer på familiegjenforening. Ytterligere 74 er fordelt og skal bosettes i ukene fremover. Flyktningstjenesten følger opp totalt 434 voksne og 184 barn.

I tillegg har Asker kommune bosatt 13 enslige mindreårige og skal bosette ytterligere 5. I henhold til anmodning fra IMDI vil da 18 av 16 ungdommer være bosatt, altså 2 flere enn anmodningen. Avdelingen følger opp 117 ungdommer i alder 9-24 år.

Administrasjon og ledelse

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
10-Kommunedirektør	14 517	12 108	2 408	16,6 %	25 774	3 000	22 774
11-Økonomi	35 247	30 003	5 243	14,9 %	63 931	5 000	58 931
12-Organisasjon	202 529	206 641	-4 112	-2,0 %	319 682	-6 000	325 682
Sum	**252 292**	**248 753**	**3 539**	**1,4 %**	**409 387**	**2 000**	**407 387**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et mindreforbruk 2 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Vakanser som følge av naturlig avgang
- Omstillingsreserven er ikke benyttet hittil i år

Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kommunedirektør	-3 000	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - organisasjon	-1 150	I arbeid	
Sum	**-4 150**		
Sum tiltak	**-4 150**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kommunedirektør

Omstillings- og effektiviseringskravet består av to tiltak som er reduksjon av lønnsbudsjettet med én direktørstilling og administrasjonens omstillingsreserve.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - organisasjon

Omstillings- og effektiviseringskravet består av fire tiltak. Alle tiltakene er under arbeid. Det er en risiko for at ett av tiltakene ikke får helårseffekt. På grunn av mangel på kvalifiserte søkere klarer ikke kommunen å innfri opptrappingskravet på inntil 10 nye lærlinger vedtatt i 2022. Virksomheten vil forsøke å redusere på andre områder for å klare omstillings- og effektiviseringskravet totalt sett.

Oppvekst

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
21-Barn, familie og inkludering	365 005	367 456	-2 451	-0,7 %	707 945	3 000	704 945
22-Barnehage	654 358	656 861	-2 503	-0,4 %	1 005 782	-3 000	1 008 782
24-Skole	660 048	661 188	-1 140	-0,2 %	1 266 996	0	1 266 996
Sum	**1 679 411**	**1 685 505**	**-6 094**	**-0,4 %**	**2 980 722**	**0**	**2 980 722**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er budsjettbalanse

- Spesialpedagogisk tjeneste for førskolebarn har en utfordring på 3 mill. kroner knyttet til økt antall vedtak.
- Avlastnings- og omsorgstjenester for barn og unge har en prognose på 1,7 mill. kroner merforbruk knyttet til overtid, kjøp av sykepleietjenester og økte turnustillegg.
- Barneverntjenesten forventer et mindreforbruk på 3,9 mill. kroner som følge av kostnadsbesparende tiltak.
- Programområde BFI har mottatt priskompensasjon som foreløpig ikke er fordelt ut til virksomhetene, men ligger i budsjettet til Kommunalsjefen.

Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - skole	-8 300	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - barnehage	-2 900	I arbeid	
Sum	**-11 200**		
Sum tiltak	**-11 200**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - skole

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tildelingsmodellen til skolene som tilpasser driften og oppfyller lærenormen. Norm for lærertetthet gjelder i grunnskolen.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - barnehage

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tildelingsmodellen til barnehagene som tilpasser driften og krav om bemanningsnorm.

Velferd

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
31-Tjenester til personer med funksjonsnedsettelser	366 569	360 580	5 989	1,6 %	606 226	2 000	604 226
32-NAV	89 890	92 331	-2 441	-2,7 %	163 990	-2 500	166 490
33-Hjemmetjenester og institusjon	679 581	746 990	-67 409	-9,9 %	1 278 937	-21 000	1 299 937
34-Psykisk helse og rus	123 345	143 182	-19 838	-16,1 %	206 882	-5 000	211 882
Sum	**1 259 385**	**1 343 083**	**-83 699**	**-6,6 %**	**2 256 036**	**-26 500**	**2 282 536**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 26,5 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Arbeidet med tilbakeføring av utenbygds brukere psykisk helse og rus er under arbeid, men er forsinket. Effekten vi hadde forventet i 2023 vil ikke komme før i 2024.
- Det har vært vedvarende problemer med rekruttering av leger. Dette medfører nødvendig bruk av legevikarer som dessverre har en betydelig høyere kostnad. Rekruttering av leger er nå gjennomført og bruk av vikarbyrå avvikles fra september. Det arbeides med ulike løsninger for en fremtidig bærekraftig drift.
- Flere av virksomhetene er inne i en omstillingsprosess hvor økt bemanning utover grunnbemanning, opparbeidet gjennom koronapandemien, justeres tilbake til normal drift. Stillinger holdes vakante. Vikarinnleie og overtid styres stramt, blant annet med redusert innleie ved sykefravær. Det pågår et arbeid med bedre utnyttelse av personale og heltidskultur.
- Det er satt i gang et arbeid med blant annet å se på tildelingspraksis for brukerstyrt personlig assistanse (BPA). Alle BPA-ordninger er i denne forbindelse gjennomgått, og det er sett på vedtak som ikke er rettighetsfestet, vedtakstimer som ikke er effektuert av bruker og mulige erstatningstjenester. Revurderinger av vedtak vil føre til kostnadsbesparelser i 2023-2024. Oppdatert status på arbeidet kommer i 2. tertial.
- Vaksinasjon og smittevern klinikken har avsluttet prosess med nedskalering av covid-19 vaksinering. Gjennom rammetilskuddet blir kommunen kompensert, men vil stå igjen med et merforbruk totalt sett da prosessen med nedskalering har vært tidkrevende.
- Sterk pris- og rentevekst har bidratt til at flere har hatt behov for sosialhjelp. Budsjettet ble styrket i 1. tertialrapport.
- Nye Søndre Borgen helsehus vil åpne som planlagt, med overflytting fra gamle Søndre Borgen. Plassene på gamle Søndre Borgen vil bli tatt i bruk igjen gradvis. Det ligger budsjettmidler til økning av plasser fra oktober og ut året, noe som betyr at vi vil få en innsparing i år.
- Vi forventer også større økonomiske effekter av iverksatte innsparingstiltak utover høsten, men som beskrevet over er noen tiltak forsinket.

Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - tjenester til personer med funksjonsnedsettelser	-4 450	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - hjemmetjenester og institusjon	-3 250	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - psykisk helse og rus	-1 400	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - NAV	-500	I arbeid	
Sum	**-9 600**		
Sum tiltak	**-9 600**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - tjenester til personer med funksjonsnedsettelser

Reduksjonen gjelder i hovedsak årsverk. Reviderte bemanningsplaner og turnusplaner er i arbeid.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - hjemmetjenester og institusjon

Omstillinger som TØRN, heltidskultur og bruk av velferdsteknologi er under arbeid men er tidkrevende i en stor organisasjon og gir resultater senere enn forventet. Enkelte omstillinger er allerede utført, som ledigholdelse av stillinger og effektivisering i bruk av forbruksmateriell.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - psykisk helse og rus

Ledigholder stillinger, er så langt i rute.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - NAV

Øke overgang til arbeid for brukere som mottar sosialhjelp.

Samfunnstjenester

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
40-Felles samfunnstjenester inklusive brann og redning	62 438	62 181	258	0,4 %	89 964	0	89 964
41-Eiendom	224 043	222 385	1 658	0,7 %	421 592	0	421 592
44-Vann og avløp	-61 782	-49 864	-11 918	-19,3 %	49 435	-30 000	79 435
45-Miljø og samferdsel	87 815	102 430	-14 615	-16,6 %	164 391	-2 000	166 391
Sum	**312 514**	**337 132**	**-24 618**	**-7,9 %**	**725 383**	**-32 000**	**757 383**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 32 mill. kroner.

Selvkost vann og vannmiljø

Årsprognose ordinær drift er et merforbruk på 30 mill. kroner. I utgangspunktet innebærer årets budsjett at vann- og avløpstjenestene subsidieres med 40 mill. kroner som dekkes inn over kommunebudsjettet. I tillegg til dette meldes nå at det blir et ytterligere underskudd på 30 mill. kr. Dette er basert på kunnskap per juli måned:

- Vannforbruket hos abonnentene har gått ned, som medfører en inntektssvikt på 19 mill. kroner. På vannmåleroppgjøret for 2022 gikk antall kubikk ned med 200.000 m3 på hvert av områdene vann og avløp. Dette utgjør et negativt avvik på 7 mill. kroner som må dekkes inn i 2023. Forbruksnedgangen er antagelig en effekt av at abonnentene forbruker mindre vann, når man har hatt fokus på strømsparing. Forbruket i 2022 er lagt til grunn for a-konto faktureringen for 2023. I forhold til budsjettert nivå, betyr dette et inntektsavvik på 12 mill. kroner samlet for begge områdene. Hvis det viser seg at forbruket til abonnentene går opp igjen ved neste avlesning, vil dette komme som en positiv effekt på 2024 regnskapet.
- Asker og Bærum vannverk (ABV) melder at det reviderte budsjettet for 2023 legger opp til en kostnadsøkning på 5,5 mill. kroner for 2023. Kostnadsøkningen kommer som en følge av økte renter og kraftpriser.
- Renteprognoser pr medio august anslår selvkostrenten til å bli 4,4% for 2023. Budsjettert rente er på 4,22%. Dette gir en merkostnad for året på 4,1 mill kroner.

I tillegg skal virksomheten i 2023 gjennomføre innsparingstiltak på 26 mill. kroner.

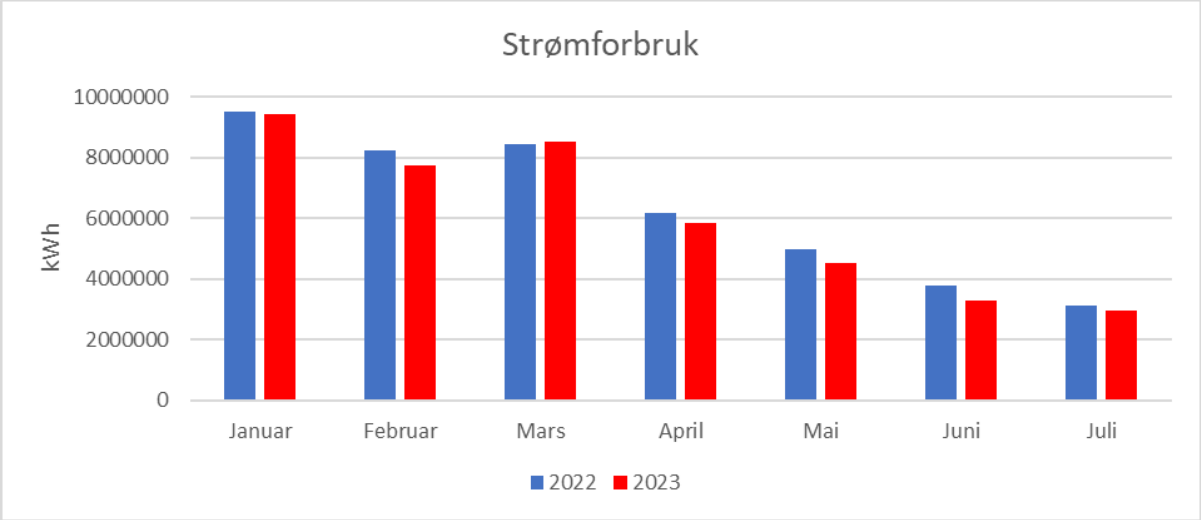
Miljø og samferdsel

Årsprognose ordinær drift er et merforbruk på 2 mill. kroner. Avviket skyldes merforbruk knyttet til brøyting, strøgrus og feiing etter en utfordrende vintersesong.

Det er utfordringer utover dette innenfor tjenesteområdet:

Energi

Status per juli viser at det er brukt 56% av avsatt budsjett til energi (70% i 2022). Kostnad ført per juli inneholder kun strømkostnader som gjelder forbruk til og med juni. Samlet strømpris hittil i år er noe lavere enn 2022. Kommunenes energioppfølgingssystem, Energinett, viser at det har vært et samlet redusert forbruk hittil i år (total 42 300 MWh) i forhold til samme periode i 2022 (totalt ca. 44 300 MWh. Gjennomsnittlig har det også vært noe kaldere hittil i år. Energisparende tiltak har altså hatt effekt. Gjennomsnittlig estimert porteføljepris for året er per i dag lavere enn 2022. Likevel viser prognose per juli et merforbruk på strøm på ca 12 mill. kroner i forhold til tildelt budsjett.



Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - eiendom	-2 800	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - miljø og samferdsel	-1 000	I arbeid	
Sum	**-3 800**		
Sum tiltak	**-3 800**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - eiendom

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tjenesteområdets budsjetter. Virksomhetene Eiendom og Renhold og Praktisk bistand må tilpasse driften tilsvarende.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - miljø og samferdsel

Omstillings- og effektiviseringskravet for 2023 er innarbeidet i tjenesteområdets budsjetter. Virksomheten Miljø og samferdsel må tilpasse driften tilsvarende.

Samfunnsutvikling

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
51-Strategi, næring og analyse	25 679	26 873	-1 193	-4,6 %	45 919	0	45 919
52-Plan og bygg	11 615	16 362	-4 747	-40,9 %	25 565	-15 000	40 565
Sum	**37 295**	**43 235**	**-5 940**	**-15,9 %**	**71 484**	**-15 000**	**86 484**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 15 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- I forhold til budsjett har det vært en inntektssvikt spesielt innenfor avdeling oppmåling, delesak og seksjonering, i tillegg til byggesak.
- For byggesak har det kommet inn få byggesøknader. Til sammenligning var det i fjor på denne tiden kommet inn 1 600 byggesaker, mot 1 100 i år. Sammenlignet med samme periode i fjor er det innen byggesak en nedgang på 15 % i antall vedtak fattet, 20 % nedgang i antall saksbehandlere, men produktiviteten per saksbehandler har økt med 6 %.

Tiltak

- Det jobbes med å justere bemanningen på tjenesteområdet, og det skal iverksettes omstilling innenfor tjenesteområdet.
- Det arbeides med en ny struktur for gebyrforskrift 2024 for å kunne legge til rette for 100 prosent selvkost på alle arter og tiltak.

Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - plan og bygg	-500	Ferdig	
Sum	**-500**		
Sum tiltak	**-500**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - plan og bygg

To personer har hatt naturlig avgang og vil gi effekt ut resten av året.

Medborgerskap

Status økonomi

Beløp i 1000

Programområder	Rev. bud. hiå. 2023	Regnskap hiå. 2023	Avvik hiå.	Avvik i % hiå.	Rev. bud. 2023	Avvik prognose i kr	Prognose
61-Innbyggertorg	23 458	22 722	735	3,1 %	43 932	0	43 932
62-Kultur og kirke	142 813	140 425	2 388	1,7 %	204 712	0	204 712
65-Idrett og friluft	37 237	43 732	-6 495	-17,4 %	93 499	-6 000	99 499
Sum	**203 508**	**206 880**	**-3 372**	**-1,7 %**	**342 144**	**-6 000**	**348 144**

Kommentar til status økonomi

Årsprognose for tjenesteområdet er et merforbruk på 6 mill. kroner. Det skyldes følgende forhold:

- Mindreinntekter i svømmehallene forårsaket hovedsakelig av politiske vedtak om blant annet gratis svømming for 2. og 10. trinn uten tilførsel av budsjettmidler. Sak om pris i svømmehallene ble lagt frem som en orienteringssak før sommeren, og skal til politisk behandling i slutten av 2023 eller begynnelsen av 2024.
- Gratis inngang i Drammensbadet i sommerferien kan ha bidratt til lavere besøkstall for badene
- Det iverksettes korrigerende tiltak på tjenesteområdet for å holde budsjettrammen.

Status økonomiplantiltak

Beløp i 1000

Tiltak	Vedtatt budsjett	Status	Risiko
Administrative budsjettreguleringer			
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - innbyggertorg	-692	I arbeid	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - idrett og friluftsliv	-500	Ferdig	
Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kultur og kirke	-308	I arbeid	
Sum	**-1 500**		
Sum tiltak	**-1 500**		

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - innbyggertorg

Noen av tiltakene vil ikke klare å oppnå full effekt i 2023, men det jobbes med andre tiltak som gjør at beløpet som skal effektiviseres vil bli innfridd

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - idrett og friluftsliv

Omfordeling av personalressurser i svømmehallene er gjennomført.

Vedtatt omstilling og effektivisering HP 2023-2026 - kultur og kirke

Innkjøp av inventar er redusert

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15344-1

Saksbehandler
Kristian Olav Mørch

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Redusert foreldrebetaling for SFO høsten 2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Innkreving av foreldrebetaling i skolefritidsordningen (SFO) for 1. og 2. trinn reduseres slik oversikten viser:

Type opphold	Pris vår 2023	Ny pris høst 2023
5 dager per uke	2220	1851
4 dager per uke	1776	1184
3 dager per uke	1333	444
2 dager per uke	889	Gratis
Morgenplass 5 d/ uke	1310	Gratis
Feriedager per dag	197	164
Enkeltdager per dag	164	137

2. De reduserte satsene benyttes for perioden 1. august til 31. desember.

1. Sammendrag og konklusjon

Sentral forskrift til opplæringslova vedtatt i juni 2022 innførte 12 timer gratis skolefritidsordning per uke for elever på 1. årstrinn. Ordningen gjaldt fra 1. august 2022. Forskriften ble i mai 2023 endret, slik at prinsippet om 12 timer gratis SFO nå også skal gjelde for 2. årstrinn. Dette gjelder fra 1. august 2023.

Kommunedirektøren vil innarbeide endringen om gratis SFO også for 2. trinn i det kommunale gebyrregulativet kommunestyret skal vedta i forbindelse med behandlingen av HP 2024-2027 Innføringen av 12 timer gratis SFO har medført at Asker kommunes betalingsordning har blitt unødvendig og utilsiktet komplisert. Kommunedirektøren vil ha en gjennomgang av dagens betalingsordning i 2024, og eventuelt foreslå en forenkling som vil gjøre det lettere for foreldre å forholde seg til de ulike satsene.

Kommunedirektøren foreslår at kommunen forskutterer effekten av reduserte SFO-priser for foreldrene fra 1. august i år, slik de har krav på, ved at formannskapet vedtar at kommunen skal innkreve lavere satser høsten 2023 enn det gjeldende betalingsordning tilsier. Det fremlagte forslaget innebærer at foreldrebetalingen blir lavere for alle elever på 1. og 2. trinn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Gjennom forskrift til opplæringsloven § 1 B-4 ble det fra og med 1. august 2023 innført rett til 12 timer gratis SFO for 2. trinn. Tidligere gjaldt gratisprinsippet bare for 1. trinn.

I skoleåret 2022/2023 har kommunen praktisert retten til gratis SFO gjennom et fratrekk på 2,5 time per dag, i tillegg til egen plasstype kalt «gratis plass». Denne plasstypen innebærer at elevene kan benytte SFO gratis 2,5 time etter skoleslutt hver dag. I tillegg har det vært gjort et fratrekk på satsene for ekstra dag og ferie-SFO. Innrettingen av ordningen ble gjort med bakgrunn i Utdanningsdirektoratets merknader om at «*det er kommunen som avgjør hvordan de 12 timene skal fordeles, men det må tilbys gratis SFO alle dager kommunen normalt har et SFO-tilbud»* og «*kommunen bestemmer både hvilke dager og når på dagen moderasjonsordningen skal gjelde» (*høringsnotat 16. mars 2022*).*

For å kunne beregne hvor stort fratrekket skulle være på foreldrebetalingen, måtte det gjøres en fastsettelse av hvor mange timer et fulltids SFO-tilbud utgjør. I Asker tok man utgangspunkt i at dette var ca. 30 timer. Dette er i forslaget redusert til 25 timer da 2. klassinger er kortere på SFO enn 1. klassinger jf. at skoledagen er lengre.

Ved innføringen av 12 timer gratis SFO også for 2. trinn, ble det innført en innskrenking i kommunens frihet til å avgjøre hvordan de 12 timene skal fordeles. Bakgrunnen for innskrenkingen var følgende anmodningsvedtak fra Stortinget: «*Stortinget ber regjeringen sørge for at elever som mottar tilbud om 12 timers gratis SFO fra skoleåret 2023-24 får mulighet til å delta alle ukedager skolen har SFO-tilbud, så langt det er praktisk mulig»*. Formålet med dette var å forhindre enkelte kommuners praksis med å tilby gratis SFO kun enkelte dager i uken. Innskrenkingen har ikke betydning for Asker kommune, som allerede tilbyr gratis SFO alle dager. I forslaget som foreligger er det innført 2 hele gratis dager slik at alle kan få inntil 12 timer gratis SFO uavhengig av plasstype.

Overføringer fra staten dekker i all hovedsak de økonomiske konsekvensene av redusert foreldrebetaling etter innføring av 12 timer gratis SFO.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

FNs bærekrafts mål nr. 1 Utrydde fattigdom
De siste ti årene har andelen relativt fattige gått opp fra å omfatte ca. 8 prosent av befolkningen til nå å gjelde rundt 10 prosent. Et av FNs delmål er innføre nasjonalt tilpassede velferdsordninger og tiltak for alle. 12 timer gratis SFO er sosial velferdsordning som bidrar til at også lavinntektsfamilier kan bruke SFO.

FNs bærekrafts mål nr. 10 Mindre ulikhet
For å oppnå mindre ulikhet, så må alle grupper gis mulighet til å skape seg bedre levekår. Viktige tiltak er lik tilgang til skole og aktivitetstilbud. 12 timer gratis SFO kan bidra til at også innbyggere med lav inntekt får mulighet til å benytte SFO.

4. Tidligere behandling

Utvalg for oppvekst 26.04.2022 – *Endring av SFO-forskrift – innføring av gratis SFO*

Utvalg for oppvekst 31.05.2022 – *Endring i forskrift om kommunale vedtekter for skolefritidsordningen*

Kommunestyret 14.06.2022 - *Endring i forskrift om kommunale vedtekter for skolefritidsordningen*

Kommunestyret 13.12 2022 – *Gebyr og brukerbetalinger 2023*

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener kommunens innretting av SFO-ordningen, med tilhørende moderasjonsordninger, har blitt unødvendig komplisert. Det er mange foreldre som gir uttrykk for at de synes det er vanskelig å forstå de ulike valgene de har, og hvordan prisene beregnes. Kommunedirektøren vil derfor komme tilbake med en sak om betalingsordningen som tar sikte på å gjøre ordningen enklere å forstå for foreldre, og samtidig medføre mindre administrasjon for skolene og kommunen.

I påvente av endringer i betalingsordningen for SFO, som må vedtas av kommunestyret, foreslår kommunedirektøren at kommunen innkrever lavere satser høsten 2023 enn det gjeldende gebyrregulativ tilsier. Fakturabeløpene for august og september må likevel være basert på gjeldende satser. På faktura for oktober kan det gjøres et fratrekk for differansen for august og september. På denne måten slipper foreldrene å vente på gevinsten som følger av den vedtatte moderasjonsordningen. Alternativet er at kommunestyret vedtar reduserte satser for høsten 2023 med tilbakevirkende kraft, og at foreldrene får tilbakebetalt differansen først i 2024.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15344

Saksbehandler
Anita Ingebretsen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	153/23

Redusert foreldrebetaling for SFO høsten 2023

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 153/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Innkreving av foreldrebetaling i skolefritidsordningen (SFO) for 1. og 2. trinn reduseres slik oversikten viser:

Type opphold	Pris vår 2023	Ny pris høst 2023
5 dager per uke	2220	1851
4 dager per uke	1776	1184
3 dager per uke	1333	444
2 dager per uke	889	Gratis
Morgenplass 5 d/ uke	1310	Gratis
Feriedager per dag	197	164
Enkeltdager per dag	164	137

2. De reduserte satsene benyttes for perioden 1. august til 31. desember.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/10892-2

Saksbehandler
Frida Blåsternes

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Høringssvar - forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune sender vedlagte høringssvar til Kunnskapsdepartementet.

1. Sammendrag og konklusjon

Kunnskapsdepartementet sendte 31. mai 2023 på høring forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven. Høringsfrist er satt til 30. september 2023.

Bakgrunnen for forslaget er at det i dag er usikkerhet blant ansatte i skolen om når det er lov til å gripe inn fysisk mot elever. Kunnskapsgrunnlaget viser at det brukes fysisk makt mot elever i skolen i dag. Departementet viser til at så inngripende tiltak bør ha et klart hjemmelsgrunnlag med tydelige rettslige rammer. Formålet med forslaget er derfor å styrke rettssikkerheten til ansatte og elever i situasjoner der det er nødvendig å gripe inn fysisk.

Kommunedirektøren forslår at Asker kommune støtter forslaget. Kommunedirektøren ønsker imidlertid at det presiseres i høringssvaret at en eventuell lovfesting av retten til å gripe inn fysisk må utdypes i forskrift og veiledninger. Videre foreslår kommunedirektøren at Asker kommune ber om at departementet, i veiledninger eller lignende, klargjør sammenhengen mellom den foreslåtte bestemmelsen om en *rett* til å gripe inn, og *plikten* til å gripe inn i opplæringsloven kapittel 9A.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kunnskapsdepartementet foreslår å lovfeste regler om bruk av fysisk inngripen mot elever. Det foreslås en bestemmelse som sier at ansatte i skolen kan gripe inn fysisk mot elever når det er nødvendig for å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom.

I tillegg foreslås det regler om forebygging, dokumentasjon og meldeplikt.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Bærekraftsdimensjonene er ikke vurdert i saken.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren støtter Kunnskapsdepartementets forslag om å lovfeste regler i opplæringsloven om bruk av fysisk inngripen mot elever. Kommunedirektøren støtter også forslaget om å innføre egne regler om plikt til forebygging, dokumentasjon og meldeplikt.

Kunnskapsgrunnlaget viser at ansatte i skolen har behov for en klargjøring av *når* de kan bruke fysisk makt, hvilke tiltak som er lovlige, og hvordan de kan ivareta eleven på best mulig måte. Kommunedirektøren ser at den foreslåtte lovreguleringen kan bidra til økt fokus på dette. Kommunedirektøren stiller seg imidlertid noe tvilende til om den foreslåtte bestemmelsen i seg selv vil bidra til mindre usikkerhet blant ansatte når de står i konkrete situasjoner der bruk av fysisk makt kan bli nødvendig. Det vises til at forslaget legger opp til mye bruk av skjønn. Dette innebærer at det er skolen og den enkelte ansatte som i hvert enkelt tilfelle må vurdere om et inngrep er hjemlet i loven, om inngrepet er forholdsmessig osv. Asker kommune presiserer derfor i sitt høringssvar at det legges til grunn at en eventuell lovfesting må utdypes i forskrift og veiledninger.

I høringssvaret ber også Asker kommune om at departementet, i veiledninger eller lignende, klargjør sammenhengen mellom den foreslåtte bestemmelsen om en *rett* til å gripe inn, og *plikten* til å gripe inn i opplæringsloven kapittel 9A.

I forbindelse med høringsforslaget, har det vært gjennomført en prosess med skolelederne i kommunen. Flertallet støtter forslaget, og mener det er hensiktsmessig at dette blir regulert i opplæringsloven. Enkelte av skolelederne er bekymret for merarbeid knyttet til dokumentasjonsplikten.

I høringssvaret uttrykker Asker kommune støtte til departementets argumenter for å ha en selvstendig regel om dokumentasjonsplikt ved bruk av fysisk makt, sett hen til alvorligheten av slike inngrep. Samtidig understreker kommunen at en slik dokumentasjonsplikt vil kunne innebære merarbeid for skolene, og støtter derfor departementets uttalelse om at dette ikke er ment som et omfattende dokumentasjonskrav, og at det lovfestes noen minimumskrav for hva dokumentasjonen skal omfatte.

Det vises ellers til høringsuttalelsen.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Høringssvar Asker kommune
Høringsnotat - Forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/10892

Saksbehandler
Frida Blåsternes

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	154/23

Høringssvar - forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 154/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune sender vedlagte høringssvar til Kunnskapsdepartementet.

DET KONGELIGE
KUNNSKAPSDEPARTEMENT

Høringsnotat

Forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven

31. mai 2023

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3

2 Bakgrunnen for forslaget 4

2.1 Behovet for lovregulering 4

2.2 Kunnskapsgrunnlag 5

2.2.1 Offentlige utredninger 5

2.2.2 Rapport om bruk av tvang og makt i skolen 6

2.2.3 Andre utredninger og rapporter 8

2.3 Høring av forslag til ny opplæringslov og endringer i privatskoleloven (august 2021) 9

2.4 Regelverk i andre land 10

3 Dagens regler 12

3.1 Grunnloven og Norges folkerettslige forpliktelser 12

3.1.1 Overordnede forpliktelser 12

3.1.2 Forbud mot tortur eller annen umenneskelig eller nedverdigende behandling eller straff 12

3.1.3 Rett til vern og personlig integritet og privatliv 12

3.2 Opplæringsloven (1998) og privatskoleloven 13

3.3 Straffeloven 14

3.4 Andre lover 16

3.4.1 Barnevernsloven 16

3.4.2 Helse- og omsorgstjenesteloven 17

4 Departementets vurdering 18

4.1 Opplæringsloven og privatskoleloven bør regulere fysiske inngrep 18

4.2 Den nedre grensen for hvilke tilfeller av fysiske inngrep som omfattes 19

4.3 Tilfeller hvor ansatte bør kunne gripe inn fysisk mot elever 20

4.3.1 Fysisk makt kan bare brukes for å avverge skade på personer eller eiendom 20

4.3.2 Gripe inn for å hindre at en situasjon eskalerer 22

4.3.3 Situasjoner der elever forstyrrer eller ødelegger for undervisning 22

4.4 Hvordan ansatte skal gripe inn 24

4.5 Målgruppen for reglene og reglenes virkeområde 25

4.6 Plikt til forebygging 25
4.7 Tilfeller hvor ansatte griper inn fysisk gjentatte ganger 26
4.8 Bør det være et krav om at skolen skal dokumentere og melde fra om hendelser med fysiske inngrep? 27
4.8.1 Krav om å dokumentere hendelsen 27
4.8.2 Krav om å melde fra til rektor, til elevens foreldre og til kommunen eller fylkeskommunen 28
4.9 Forholdet til helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 29
5 Økonomiske og administrative konsekvenser 31
6 Merknader til lovforslaget 32
6.1 Merknader til opplæringsloven 32
6.2 Merknader til privatskoleloven 36
7 Lovforslag 37

1 Innledning

Kunnskapsdepartementet sender med dette på høring forslag til endringer i forslag til lov grunnskoleopplæringa og den vidaregåande opplæringa (opplæringslova) og lov 4. juli 2003 nr. 84 om private skolar med rett til statstilskot (privatskolelova), som foreslått i Prop. 57 L (2022–2023). Høringsnotatet foreslår endringer i lovene med forbehold for at lovforslagene i Prop. 57 L (2022–2023) vedtas av Stortinget.

Departementet foreslår å lovfeste regler om bruk av fysisk inngripen mot elever. Forslaget til regler gjelder offentlige skoler, private grunnskoler etter opplæringsloven § 2-12 og skoler godkjent etter privatskoleloven.

Departementet foreslår:

- å lovfeste at kommunen og fylkeskommunen skal sørge for at skolen arbeider løpende og systematisk for å unngå at det oppstår situasjoner som innebærer fysiske inngrep mot elever. For private grunnskoler godkjent etter opplæringsloven er det øverste ledelse som har dette ansvaret, og for skoler godkjent etter privatskoleloven er det skolens styre som har ansvaret.
- å lovfeste at ansatte i skolen kan gripe inn fysisk mot elever for å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom
- å lovfeste at de fysiske inngrepene skal være egnet til å hindre eller begrense den aktuelle skaden og være så få, kortvarige og skånsomme som mulig
- å lovfeste at skolen skal dokumentere hendelser der det har vært gjennomført fysiske inngrep med informasjon om hvordan situasjonen oppsto, hvordan inngrepet ble utført, og hvordan eleven ser på saken
- å lovfeste at ansatte som har grepet inn fysisk mot en elev skal melde fra om det til rektor/daglig leder og at rektor/daglig leder skal melde fra til foreldrene til eleven

– å lovfeste at rektor skal melde fra til kommunen eller fylkeskommunen når det har blitt gjennomført fysiske inngrep gjentatte ganger eller dersom inngrepet er særlig alvorlig. Rektor i private grunnskoler godkjent etter opplæringsloven skal melde fra til skolens øverste ledelse, og daglige leder ved skoler godkjent etter privatskoleloven skal melde fra til skolens styre.

Departementet ønsker høringsinstansenes synspunkter på forslagene.

2 Bakgrunnen for forslaget

2.1 Behovet for lovregulering

Departementet mener at det er behov for å regulere bruk av fysisk makt i skolen. Det er kjent at det brukes fysisk makt mot elever i skolen i dag, og at det er stor usikkerhet blant ansatte i skolen om når og hvordan det er adgang til å utøve fysisk makt mot elever. Over tid har det kommet flere oppfordringer om å regulere adgangen til å bruke fysisk makt overfor elever, blant annet i NOU 2015: 2 *Å høre til – Virkemidler for et trygt psykososialt miljø*, NOU 2019: 23 *Ny opplæringslov* og i høringssvarene til begge NOU-ene.

Det må være et mål å unngå å bruke fysisk makt mot elever, men etter departementets syn er det urealistisk å legge til grunn at dette alltid kan unngås. Der en ansatt ser seg nødt til å gripe inn med fysisk makt overfor en elev, vil det innebære et inngrep i denne elevens personlige integritet, samtidig som manglende inngripen vil kunne føre til at en annen person, f.eks. en annen elev, utsettes for integritetskrenkelser. Kunnskapsgrunnlaget viser at det oppstår noen typer situasjoner der ansatte i skolen må bruke fysisk makt mot elever. Departementet mener at bruk av fysisk makt mot elever er av en så inngripende karakter at det bør ha et klart hjemmelsgrunnlag med tydelige rettslige rammer. I dag blir det vist til de strafferettslige reglene om nødrett og nødverge som rettslig grunnlag for den fysiske maktbruken. En henvisning til alminnelige nødsrettsnormer for løsning av hjemmelsspørsmålet i skolen blir etter departementets syn for uklart når man mer overordnet skal trekke grensen mellom hva som kan og ikke kan gjøres i skolen. Det kan også være behov for regler som går lengre enn nødrett- og nødvergereglene i strafferetten.

En fordel med å regulere dette i opplæringsloven og privatskoleloven er at det kan settes tydelige vilkår for når ansatte kan gripe inn fysisk mot elever. En slik lovgivning, sammen med veiledning om regelverket, kan gjøre det klarere når det er tillatt å bruke fysisk makt mot elever. En av utfordringene er at det i dag oppleves som uklart hva som er legitim maktbruk og hva som vil utgjøre en krenkelser mot den enkelte elev etter skolemiljøreglene i opplæringsloven (1998) kapittel 9A.

Åpenhet om bruk av fysisk makt mot elever kan også bidra til at skolene i større grad setter i gang et systematisk arbeid for å unngå å komme i situasjoner der bruk av fysisk makt er nødvendig. Dette kan igjen føre til at flere ansatte får kompetanse og veiledning i arbeidet og forhindre den utryggheten og avmaktsfølelsen det kan gi å stå alene i slike saker.

Videre kan prosessuelle krav om at skolen skal dokumentere og rapportere når fysisk makt er brukt, gjøre det lettere å etterprøve om maktbruken var lovlig, og etterspørre tiltak for å

forebygge bruk av fysisk makt i framtiden. Denne typen dokumentasjon kan også brukes i analysene som bør ligge til grunn for det forebyggende arbeidet. Dette kan bidra til økt rettssikkerhet for elever som blir utsatt for fysisk makt.

Utdanningsdirektoratet har fått i oppdrag å støtte arbeidet med innføringen av ny opplæringslov, og vil i den sammenheng sørge for at det utarbeides nødvendig veiledningsmateriell om regler om fysisk makt. Dersom det vedtas regler om bruk av fysisk makt i skolen, vil departementet følge med på hvordan reglene fungerer.

2.2 Kunnskapsgrunnlag

2.2.1 Offentlige utredninger

I NOU 1995: 18 *Ny lovgivning om opplæring* drøftet utvalget maktbruk og tvang i skolen generelt og overfor elever med utviklingshemming spesielt. Det ble lagt til grunn i utredningen at skolens personale kan bruke fysisk makt for å hindre at elever skader seg selv eller andre. Utvalget foreslo ikke særlige bestemmelser om adgangen til å bruke makt. Bakgrunnen var at utvalget vurderte det slik at det var en for omfattende utredningsoppgave. Utvalget viste til forslag til regler som var utarbeidet av Sosialdepartementet, og til nye bestemmelser i sosialtjenesteloven. Utvalget anbefalte at spørsmålet om bruk av tvang og makt i skoler ble vurdert da reglene i sosialtjenesteloven hadde funnet sin form og var endelig vedtatt.

Bruk av tvang ble også vurdert i NOU 2015: 2 *Å høre til*. I utredningen ble det påpekt at bruk av tvang i skolen er et tilbakevendende spørsmål i henvendelser til fylkesmennene og til Utdanningsdirektoratet. Henvendelsene tydet på at det brukes tvang overfor enkeltelever i skoler, og det var eksempler på at det føres tvangsprotokoll. På bakgrunn av henvendelsene var det grunn til å tro at mange ansatte i skolene er usikre på hvordan de skal ivareta enkelte utagerende elever og de andre elevenes sikkerhet. Utvalget ba departementet utrede behovet for et rettslig grunnlag for bruk av tvang. Utvalget hadde tre begrunnelser for dette:

1. Sikkerhet om gjeldende rett vil gi økt trygghet for aktørene i skolen, til elever, medelever og ansatte.
2. Tvangshjemler vil bedre rettssikkerheten til elevene det gjelder.
3. Tvangshjemler vil få slutt på uhjemlet bruk av tvang.

I NOU 2019: 14 *Tvangsbegrensningsloven* foreslo flertallet i Tvangslovutvalget en felles tvangsbegrensningslov for all bruk av tvang og inngrep uten gyldig samtykke i helse- og omsorgstjenesten. Se NOU 2019: 14 kapittel 16.2.3.1.

Utvalget foreslo at adgangen til inngrep i nødssituasjoner i helse- og omsorgstjenesten i sin helhet skulle reguleres i en ny felles lov. Det skulle være adgang til inngrep ved akutt fare for vesentlig skade. Inngrepet måtte være nødvendig for å hindre eller begrense den aktuelle skaden, være det minst inngripende alternativet og ikke kunne ivareta andre formål enn skadeavverging. Avgjørelser om inngrep i nødssituasjoner skulle treffes i form av beslutninger.

Tvangslovutvalget foreslo at begrepet motstand skal brukes når en person som tilbys helse- og omsorgstjenester, framviser en negativ holdning til tilbudet som ikke vil kunne overvinnes uten bruk av tvang. Ved tvil skal det legges til grunn at det foreligger motstand. Videre foreslo tvangslovutvalget at tvang skal forstås som overvinnelse av motstand med virkemidler som går ut over det som er vanlig akseptert i samhandling mellom mennesker, og i tillegg omgåelse av motstand ved at vesentlig informasjon bevisst holdes skjult. Se NOU 2019: 14 kapittel 15.

Tvangslovutvalget mente at styrking av barns rettslige posisjon ikke kan skje ved å etablere samme tvangsdefinisjon for barn som for voksne på grunn av hensynet til foreldreansvaret. For barn mellom 12 og 16 år ble det derfor foreslått at tiltaket i tillegg må være særlig inngripende for at det skal bli ansett som tvang med den konsekvens at tiltaket utløser offentlig saksbehandling. Det samme gjelder for barn under 12 år som viser en særlig modenhet i situasjonen. Se NOU 2019: 14 kapittel 1.5.

I NOU 2019: 23 *Ny opplæringslov* la opplæringslovutvalget til grunn at det brukes tvang mot elever, at ikke all tvangsbruk kan vurderes som nødrett eller nødverge, og at det rettslige grunnlaget for bruken av tvang er uklart. Utvalget viste til at mange i opplæringssektoren opplever det som problematisk at det brukes tvang uten at det er avklart om praksisen er lovlig, og i så fall på hvilket grunnlag. Det gir usikkerhet og oppfattes som utrygt for både elever og ansatte. Utvalget påpekte at det er svært uheldig dersom skoler fører en ulovlig praksis som kan være til skade for elevene, og som i tillegg kan føre til at ansatte i etterkant kan straffes for handlingene de har utført i offentlig tjeneste. Utvalget la til grunn at dagens regelverk oppleves som uklart og uhensiktsmessig.

Opplæringslovutvalget foreslo regulering av mild tvangsbruk i den nye opplæringsloven, det vil si tiltak utover de tiltakene det er avklart at skolen kan bruke i kraft av sitt omsorgsansvar i dag. Utvalget viste til at ideelt sett burde disse spørsmålene vært utredet grundigere og helst sett i sammenheng med regler om bruk av tvang overfor barn på andre områder. Når utvalget tross dette valgte å foreslå regler, var det fordi det for lenge har vært slik at offentlige utvalg har vist til andre prosesser som begrunnelse for ikke å foreslå regler. Utvalget så det som påkrevd at det nå gis regler om bruk av tvang i skolen. Formålet med forslaget var å avverge skade, bedre rettssikkerheten, bidra til økt åpenhet og dermed også øke bevisstheten om bruk av tvang. Utvalget viste videre til at forhåpentligvis vil forslaget også bidra til å begrense bruken av tvang.

Det fremgår at opplæringslovutvalget vurderte å bygge vurderingene sine på utredningen fra tvangslovutvalget (NOU 2019: 14). Utvalget kom imidlertid til at tvangslovutvalgets forslag ikke uten videre egner seg som grunnlag for en regulering av tvang i skolen. Blant annet foreslo tvangslovutvalget et snevert tvangsbegrep som innebærer at de aller fleste inngrep overfor barn, mot barnets vilje, faller utenfor tvangsbegrepet i forslaget til ny tvangsbegrensningslov.

2.2.2 Rapport om bruk av tvang og makt i skolen

Deloitte innhentet på oppdrag fra Utdanningsdirektoratet kunnskap om bruken av tvang og makt overfor elever i skolen, ved blant annet å identifisere ulike typiske situasjoner der det

benyttes tvang og makt, se rapporten *Bruk av tvang og makt i skolen* fra november 2019 (Deloitte 2019, Bruk av tvang og makt i skolen Kunnskapsinnhenting på oppdrag for Utdanningsdirektoratet; Bruk av tvang og makt i skolen (udir.no)).

Rapporten klarlegger typetilfeller av tvang og makt i ordinær opplæring og typetilfeller i tilrettelagte opplæringstilbud/forsterkede avdelinger. Rapporten viser at det i hovedsak brukes tvang og makt i forbindelse med akutte situasjoner der de ansatte opplever at det er fare for at eleven skader seg selv, skader andre eller utøver vesentlig skade på eiendom. Nødrett og nødverge er den begrunnelsen som hyppigst blir brukt om de situasjonene der tvang og makt benyttes overfor elever. Samtidig var det ulikt kunnskapsnivå om hvilke vilkår som må være oppfylt for at situasjonen er å regne som nødrett og nødverge.

Det er ulike oppfatninger om når det er akutt fare for liv og helse eller skade på person eller eiendom. Hvordan man vurderer risikoen for dette, varierer både mellom skoler og fra person til person. Ansatte gjør ulike vurderinger av risiko avhengig av erfaring, utdanning og personlige egenskaper, noe som bidrar til at bruken av tvang og makt overfor elever kan bli vilkårlig. Ved noen skoler lar man konsekvent være å bruke tvang og makt i andre tilfeller enn der det blir vurdert å være akutt fare for at eleven skader seg selv, skader andre eller utøver vesentlig skade på skolens eller privat eiendom. Ved andre skoler griper man inn med tiltak på tidlige tegn til at en elev kommer til å utagere, og begrunner dette med at man ønsker å gå inn med mindre inngripende tvangs- og makttiltak for å forhindre situasjoner som krever at mer inngripende tiltak må benyttes. De ansatte opplever at de opererer i gråsonen av hva som er lov og ikke.

Rapporten viser videre at det også er andre situasjoner der ansatte opplever at det er nødvendig å bruke tvang og makt enn de situasjonene hvor det er akutt fare for at eleven skader seg selv, skader andre eller utøver vesentlig skade på eiendom. De ansatte opplever også i slike situasjoner at de opererer i gråsonene av hva som er lov og ikke. Særlig blir følgende typesituasjoner trukket frem: Bruk av fysisk makt for å forflytte eller roe ned elever i tilrettelagte opplæringstilbud/forsterkede avdelinger, for eksempel for å hindre selvkrenkelser. Dette knytter seg som oftest til elever i tilrettelagte tilbud/forsterket avdeling der ansatte, basert på kjennskap til elevens handlingsmønster, mener at eleven kan være i ferd med å utagere, og griper inn for å hindre at situasjonen eskalerer til å medføre fare for skade.

Rapporten viser at det også blir brukt fysisk makt for å forflytte elever i situasjoner som ikke handler om skadeavverging, men som kan dreie seg om elever som forstyrrer eller ødelegger for undervisning. Dette er mest vanlig i ordinær skole, og da særlig overfor de minste barna, som man enkelt kan forflytte ved bruk av tvang og makt. Det er flere som mener at dette er den mest utbredte formen for tvang og makt i skolen i dag, særlig på de laveste trinnene i ordinær skole. Rapporten peker på at det er veldig lite bevissthet om at dette er bruk av tvang og makt overfor denne elevgruppen.

I tillegg viser rapporten at det blir brukt tvang og makt for å dekke elevers grunnleggende behov for mat og drikke, eller for å gjennomføre trening som er nødvendig av helsemessige årsaker.

Mange av de intervjuede ønsker endringer i dagens regelverk, men ikke nødvendigvis for å åpne opp for mer bruk av tvang og makt i skolen. Det er først og fremst ønske om endringer som setter tydeligere rammer for hva som er tillatt når det gjelder bruk av tvang og makt i skolen. Det blir ifølge rapporten etterlyst at bruken av makt og tvang omtales eller reguleres i opplæringsloven slik at det blir lettere for ansatte i skolene å finne informasjon om temaet, og for å bidra til større bevissthet blant ansatte i skolene. Det blir også etterlyst rettssikkerhetsgarantier knyttet til den bruken av tvang og makt som er utbredt i skolene i dag. Dette gjelder særlig krav om dokumentering/rapportering av hendelser og evaluering i etterkant med tanke på hvordan hendelsen kunne vært unngått. Det vises til at det er en underrapportering av hendelser der det blir brukt tvang eller makt overfor elever, særlig når det gjelder hendelser som av de ansatte på skolene ikke blir opplevd som veldig inngripende.

De fleste skolene med elever med vedtak etter kapittel 9 i helse- og omsorgstjenesteloven opplever ifølge rapporten at det er behov for en harmonisering av regelverket, slik at elevene kan møtes med like regler på skolen som f.eks. i boligen. Det blir pekt på at lik praksis mellom bolig og skole når uønsket atferd forekommer, vil skape mer forutsigbare og trygge rammer for eleven, og felles praksis for hvordan for eksempel selvskading håndteres.

I følge rapporten er det mange som mener at det er behov for en grenseoppgang mellom regelverket i helsesektoren og skolesektoren for å skape tydeligere retningslinjer for elever som har omfattende omsorgsbehov og behov for helsehjelp i skoletiden. Dette kan være elever som har tvangsvedtak etter kapittel 9 i helse- og omsorgstjenesteloven. Det kan også være elever som ikke har slikt vedtak, men som mottar hjelp til ivaretakelse av grunnleggende behov eller andre helse- eller omsorgstjenester i løpet av skoledagen, og som kan motsette seg disse. I all hovedsak utføres disse tjenestene av personell som er ansatt på skolen. Det blir pekt på et behov for å rydde opp i ansvarsområdene, både mellom helsesektoren og skolesektoren og mellom kommune og fylkeskommune.

2.2.3 Andre utredninger og rapporter

Statistikk publisert av Statens arbeidsmiljøinstitutt viser at lærere på 1. til 10. trinn har nesten fire ganger så høy risiko for å bli utsatt for vold og trusler sammenlignet med yrkesaktive ellers i samfunnet, se Faktabok om arbeidsmiljø og helse (2021). Totalt rapporterer 7,1 prosent av alle sysselsatte at de i løpet av det siste året har vært utsatt for trusler og/eller vold på arbeidsplassen fra kollegaer, overordnede eller kunder, klienter, elever eller pasienter. Når det gjelder grunnskolelærere rapporterer 26 prosent av lærerne at de har vært utsatt for vold eller trusler.

Våren 2018 gikk Barneombudet gjennom alle sakene som fylkesmennene hadde fått om mobbing og andre krenkelser. I flere saker var det tale om fysisk inngripen overfor elever i ulike situasjoner. Barneombudet anbefaler i rapporten at Kunnskapsdepartementet gjennomgår bruken av tvang i skolen og vurderer behovet for rapporteringsrutiner. I tillegg anbefaler ombudet at departementet lager en veileder til skolene om pedagogiske virkemidler for å forebygge bruk av fysisk makt og tvang.

Førsteamanuensis Marius Storvik ved UiT har på oppdrag fra Kunnskapsdepartementet utredet spørsmålet om det rettslige grunnlaget for bruk av ulik tvang og makt i skolen.

Departementet mottok utredningen 1. mars 2018. Storvik konkluderte med at det rettslige grunnlaget for bruk av tvang og makt overfor elever er uklart og mangelfullt. Dette gjelder både regler for å forebygge tvangsbruk, regler om hvordan eventuell bruk skal skje, og krav til saksbehandling mv. Storvik skriver følgende (side 37):

> Slik jeg ser det har lovgiver to valg. Lovgiver kan enten late som tvang ikke skjer, eller lovgiver kan underlegge tvangen effektiv kontroll. Bruk av tvang og makt i skolen bør tenne gule lys. Gule lys bør utløse effektiv kontroll. All tvangsbruk bør systematisk evalueres. Det bør fattes vedtak som vurderes av noen utenfor situasjonen. Ikke minst bør elever og foresatte få prosessuelle rettigheter. Uten gule lys blir tvangen et internt og skjult anliggende. Skjult tvang øker risikoen for vilkårlighet og misbruk.
>
> […]
>
> Utredningen har vist at det er behov for nye rettslige grunnlag for bruk av ulik tvang og makt i skolen.

2.3 Høring av forslag til ny opplæringslov og endringer i privatskoleloven (august 2021)

I forbindelse med forslaget til ny opplæringslov og endringer i privatskoleloven som ble sendt på høring 26. august 2021, hørte departementet åpent om det bør foreslås regler om bruk av fysisk makt mot elever.

Departementet gjorde en vurdering av opplæringslovutvalgets forslag, men foreslo ikke konkrete bestemmelser. Departementet ba om høringsinstansens syn.

Departementet kommenterte videre at det er gode grunner for at gjentatte fysiske inngrep mot en elev bør gå fram av et enkeltvedtak eller liknende som eleven og foreldrene kan klage på, blant annet fordi et slikt krav vil sikre at tiltakene rundt eleven er godt utredet og begrunnet. Departementet la i høringen fram to alternative reguleringer for tilfeller der ansatte griper inn fysisk mot elever gjentatte ganger, og ba om høringsinstansenes innspill til disse. Alternativ 1 var å lovfeste at det skal fattes et vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring dersom det er grunn til å forvente at det vil oppstå gjentatte situasjoner der ansatte må gripe inn fysisk mot en elev. Alternativ 2 var å lovfeste at det skal utarbeides en aktivitetsplan tilsvarende det som ellers gjøres i saker som gjelder skolemiljøet.

Departementet ba om høringsinstansens syn på spørsmålet om det i noen tilfeller bør være adgang til å gripe inn fysisk mot en elev som forstyrrer eller ødelegger for undervisning slik at det blir en uholdbar undervisningssituasjon.

Departementet ba også om høringsinstansenes innspill til om opplæringsloven bør ha regler om forebygging av fare og skade, dokumentering av bruk av fysiske inngrep mot elever, og regler om at fysiske inngrep mot elever skal meldes.

Om lag 110 høringsinstanser uttalte seg om temaet. Om lag 70 instanser mente at opplæringsloven bør inneholde regler om bruk av fysisk makt mot elever. Mange av dem trakk fram at det er problematisk at det brukes fysisk makt uten at det er regulert i opplæringsloven. Det gir usikkerhet og oppfattes som utrygt for både elever og ansatte. De fleste av dem mente at reguleringen må avgrenses til situasjoner hvor det er nødvendig å

gripe inn fysisk mot en elev for å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom. Et fåtall høringsinstanser mente at det i noen tilfeller bør være adgang til å gripe inn fysisk mot en elev som forstyrrer eller ødelegger for undervisning i en slik grad at det blir en uholdbar undervisningssituasjon. Mange høringsinstanser er imidlertid svært kritiske til å åpne opp for bruk av fysisk makt i slike situasjoner.

De fleste høringsinstansene støttet at det må være krav til å dokumentere tilfeller der ansatte har måttet gripe fysisk inn mot en elev. Mange høringsinstanser mente at det bør være krav om å melde fra når skolen har måttet gripe fysisk inn mot en elev.

Høringsinstansene som ønsket å regulere bruk av fysiske inngrep i opplæringsloven, støttet i hovedsak at det bør innføres en egen og særskilt regel om forebygging som kan være mer målrettet og dekkende for å unngå fysiske inngrep mot elevene.

Det var ulike synspunkter blant høringsinstansene på spørsmålet om man skal utarbeide aktivitetsplan eller vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring ved gjentatte fysiske inngrep, men flertallet mente det bør utarbeides en aktivitetsplan i slike saker. Flere instanser viste til at vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring bør forbeholdes elever som ikke har tilfredsstillende utbytte av opplæringen. Andre høringsinstanser mente at enkeltvedtak om individuelt tilrettelagt opplæring på bakgrunn av en sakkyndig vurdering fra PPT er det beste alternativet, da dette vil sikre at det innhentes nødvendig fagkompetanse, og at tiltakene som settes inn er godt utredet, faglig forankret og egnet i saken. Noen instanser mente at ingen av disse to alternativene vil kunne fange opp alle de situasjonene som kan oppstå og at skolen vil være best egnet til å vurdere de mest hensiktsmessige tiltakene.

Mange av høringsinstansene ga innspill til departementets vurdering av opplæringslov-utvalgets forslag til bestemmelser som skal gi hjemmel for at ansatte skal kunne gripe inn fysisk mot en elev når det er nødvendig for å avverge skade på personer eller eiendom.

Om lag 15 høringsinstanser, blant annet enkelte kommuner, mente at opplæringsloven ikke bør inneholde regler om bruk av fysisk makt mot elever. Flere mente at straffelovens regler om nødverge og nødrett er tilstrekkelig som hjemmelsgrunnlag. Noen av dem mente likevel at opplæringsloven bør inneholde krav om forebygging og krav til dokumentasjon av situasjoner med bruk av fysisk makt mot en elev. Flere av høringsinstansene som ikke ønsker lovregler om bruk av fysisk makt mot elever pekte på at det er vanskelig å lovregulere adgangen til fysisk makt og at bestemmelsene vil bli veldig skjønnsmessige.

2.4 Regelverk i andre land

Danmark

I lov om folkeskolen § 52 er det gitt hjemmel for å gi regler til å fremme orden i skolene. Med hjemmel i bestemmelsen har Undervisningsministeriet fastsatt en forskrift med flere bestemmelser om orden, herunder adgangen til å inndra elevenes eiendeler og bortvise elever, se Bekendtgørelse nr. 697 23. juni 2014 om fremme af god orden i folkeskolen. Adgangen til å bruke makt er regulert av forskriften § 10 stk. 3 siste punktum, der det slås

fast følgende: «For at afværge, at en elev øver vold mod sig selv eller andre eller ødelægger eller beskadiger ting, kan der anvendes magt i fornødent omfang.»

Center for Ligebehandling af Handicappede og Børnerådet i Danmark har, i samarbeid med Undervisningsministeriet, publisert et inspirasjonshefte hvor formålet er å «mindske magt i undervisningen» på skolene. I heftet er det blant annet eksempler på skjema både for rapportering av bruk av tvang og rapportering av trusler mot ansatte på skolen.

Det foreligger også en betenkning fra Udvalget om magtanvendelse på anbringelsessteder for børn og unge.

Sverige

1. august 2022 ble reglene om trygghet og studiero i den svenske skoleloven revidert. Lovendringen innebar blant annet at det nå fremgår utrykkelig av loven at lærere og annet personale har en rett til å gripe inn fysisk for å avverge vold, krenkelser eller andre ordensforstyrrelser, se skoleloven kapittel 5, § 6 første ledd. Etter andre ledd kan fysisk inngripen bare foretas dersom det står i rimelig forhold til formålet og forholdene for øvrig.

Se nærmere informasjon om regelverket på skolverket.se.

Finland

Lag om grundläggande utbildning kapittel 7 handler om elevenes rettigheter og plikter. Elevenes plikter reguleres i § 35 og det er gitt flere grunnlag for reaksjoner overfor elever som bryter reglene i § 35 a, § 36 og § 36 a. I § 36 b reguleres adgangen til å anvende maktmidler overfor elevene. Utgangspunktet er at en elev som ikke følger en oppfordring etter § 36, deretter kan bortvises («avlägsnas») fra området. Dersom eleven ikke etterkommer pålegget om bortvisning, gjelder følgende:

> Försöker en elev som skall avlägsnas förhindra detta genom att göra motstånd, har rektorn och läraren rätt att använda sådana maktmedel som är nödvändiga för att få eleven avlägsnad och som med hänsyn till elevens ålder och situationens hotfullhet eller motståndets allvar och en helhetsbedömning av situationen kan anses vara försvarbara.
>
> Rektorn och läraren kan i situationer som avses i 1 och 2 mom. agera tillsammans eller var för sig. Det är förbjudet att använda maktmedelsredskap för att avlägsna eleven. Om läraren eller rektorn använt sig av maktmedel skall han eller hon lämna en skriftlig redogörelse för händelsen till utbildningsanordnaren.

Det følger altså av bestemmelsen at rektorer og lærere alene eller i felleskap kan anvende maktmidler ut fra en vurdering av elevens alder, hvor truende situasjonen er, og hvor sterk motstand eleven gir, og ut fra en helhetsvurdering av om det er forsvarlig å bruke makt. Når maktmidler er brukt, skal det gis en skriftlig redegjørelse for hendelsen.

3 Dagens regler

3.1 Grunnloven og Norges folkerettslige forpliktelser

3.1.1 Overordnede forpliktelser

Barns rett til personlig integritet og privatliv er beskyttet av Grunnloven, FNs barnekonvensjon (BK) og den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Videre har barn rett til beskyttelse mot vold, overgrep og andre alvorlige integritetskrenkelser.

Legalitetsprinsippet, som blant annet er nedfelt i Grunnloven § 113, innebærer at myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov. Det skal være forutsigbart for den enkelte når myndighetene kan gripe inn i barns personlige integritet og privatliv, og lovteksten skal dermed også være tilstrekkelig klar.

Det følger av Grunnloven § 104 annet ledd og BK artikkel 3 at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger og avgjørelser som gjelder et barn. Barnet har også rett til å si sin mening og bli hørt i alle avgjørelser som omhandler barnet, og barnets mening skal tillegges vekt i samsvar med barnets alder og modenhet, jf. blant annet Grunnloven § 104 og BK artikkel 12.

Det følger videre av Grunnloven § 109 første ledd at barn har rett til å motta grunnleggende opplæring, og at opplæringen skal ivareta den enkeltes evner og behov og fremme respekt for demokratiet, rettsstaten og menneskerettighetene.

3.1.2 Forbud mot tortur eller annen umenneskelig eller nedverdigende behandling eller straff

Det følger av både Grunnloven § 93 og EMK artikkel 3 at ingen må bli utsatt for tortur eller umenneskelig eller nedverdigende behandling eller straff. Som et utgangspunkt har EMD definert «umenneskelig behandling» som behandling som forårsaker alvorlig fysisk eller psykisk lidelse. I de konkrete vurderingene legges det blant annet vekt på forholdets varighet, den fysiske eller psykiske lidelse som forårsakes, og i noen saker offerets kjønn, alder og helse. Etter EMDs praksis vil en behandling være «nedverdigende» dersom den fører til, eller er egnet til å føre til, en følelse av frykt, angst eller mindreverd.

3.1.3 Rett til vern og personlig integritet og privatliv

Barn er gitt et særskilt vern om sin personlige integritet i Grunnloven § 104 tredje ledd. Retten til vern om den personlige integritet er formulert som en individuell rettighet for barnet og omfatter rett til beskyttelse mot alvorlige integritetskrenkelser som vold, mishandling og seksuell utnyttelse. Barnets personlige integritet skal ivaretas uavhengig av hvor barnet bor, og omfatter også barn i fosterhjem, institusjon og fengsel. Barn er gitt en individuell rett til vern om sin personlige integritet fordi barn er særlig sårbare, og fordi de i større utstrekning enn myndige personer trenger myndighetenes hjelp for å beskytte sin personlige integritet. Bestemmelsen pålegger også staten å sørge for å ha og håndheve et regelverk som på best mulig måte kan verne barnet fra utnyttelse, vold og mishandling.

At barn skal beskyttes mot alle former for fysisk eller psykisk vold, skade eller misbruk, vanskjøtsel eller forsømmelig behandling, mishandling eller utnytting, herunder seksuelt misbruk, følger også av BK artikkel 19, og gjelder også når barn blir ivaretatt av andre enn deres primære omsorgspersoner.

Retten til privatliv og familieliv, hjem og korrespondanse er vernet i Grunnloven § 102, BK art 16 og EMK artikkel 8 nr. 1. Rettighetene er ikke absolutte. Høyesterett har i Rt. 2015 s. 93 avsnitt 60 lagt til grunn at det er tillatt å gripe inn i rettighetene etter Grunnloven § 102 første ledd første punktum, dersom inngrepet har tilstrekkelig hjemmel, forfølger et legitimt formål og er forholdsmessig. Etter EMK artikkel 8 nr. 2 kan offentlige myndigheter gjøre inngrep i disse rettighetene hvis det er i samsvar med loven og nødvendig i et demokratisk samfunn etter nærmere angitte formål, herunder for å beskytte helse eller moral eller for å beskytte andres rettigheter og friheter.

EMD har gjennom rettspraksis utdypet at lovkravet omfatter både formelle og kvalitative krav. Praksis fra EMD innebærer at ytterrammene for skjønnsutøvelsen må være definert, og det må fremgå hvilke kriterier som skal være retningsgivende for skjønnet, se blant annet Munjaz mot Storbritannia (2012) avsnitt 88 og 90. Om nødvendighetskravet er oppfylt, vil bero på omstendighetene i den enkelte sak og gir anvisning på en forholdsmessighets-vurdering og må blant annet ses i lys av samfunnsutviklingen. Det må foreligge en rimelig balanse mellom samfunnsformål og hensynet til individet. Det minste inngreps prinsipp står sentralt i forholdsmessighetsvurderingen. Dette innebærer at inngrepet etter en konkret vurdering ikke må være mer inngripende enn det som er nødvendig for å oppnå formålet. Der et tvangstiltak etter sin art generelt er særlig inngripende, stiller EMD særlige strenge krav til forholdsmessighet. I Munjaz mot Storbritannia (2012) fremhever EMD også at i tilfeller der en persons autonomi allerede er begrenset stilles det særlig strenge krav til om tiltaket har tilstrekkelig hjemmel i lov, er nødvendig og forholdsmessig i det enkelte tilfellet.

Når det gjelder bruk av tvang i skolen, vil det derfor være relevant å se hen til at det ikke er frivillig for barnet å være på skolen. Det tilsier at det stilles strenge krav til bruk av fysisk inngrepen i det enkelte tilfellet i skolesammenheng.

3.2 Opplæringsloven (1998) og privatskoleloven

Opplæringsloven (1998) og privatskoleloven (2003) har ikke regler som gir ansatte i skolen kompetanse til å bruke fysisk makt mot elever. I fravær av spesifikke regler om fysisk makt, er det særlig reglene i kapittel 9A om skolemiljø, som i all hovedsak er foreslått videreført i kapittel 12 i forslaget til ny opplæringslov, som er relevante i denne sammenhengen. Reglene i opplæringsloven om skolemiljø gjelder også skoler godkjent etter privatskoleloven, jf. privatskoleloven § 2-4 andre ledd.

Alle elever har rett til et trygt og godt skolemiljø som fremmer helse, trivsel og læring, jf. opplæringsloven § 9 A-2 (se tilsvarende forslaget til ny opplæringslov § 12-2). Skolen skal forebygge brudd på retten til et trygt og godt skolemiljø ved kontinuerlig å arbeide for å

fremme helsen, trivselen og læringen til elevene, jf. § 9 A-3 andre ledd (se tilsvarende forslaget til ny opplæringslov § 12-3 andre ledd).

Alle som arbeider på skolen, skal følge med på om elevene har et trygt og godt skolemiljø og gripe inn mot krenkelser som mobbing, vold, diskriminering og trakassering, jf. opplæringsloven § 9 A-4 første ledd (se tilsvarende forslag til ny opplæringslov § 12-4). Bestemmelsene gir ikke ansatte hjemmel til å gripe inn fysisk mot elevene.

Skolen kan bruke tiltak som følger av ordensreglementet, når elever bryter regler, jf. opplæringsloven § 9 A-10 (se tilsvarende forslag til ny opplæringslov § 10-7). Bestemmelsen åpner ikke for tiltak som innebærer bruk av fysisk makt mot elever.

Det er også andre kapitler i opplæringsloven som er relevante. Opplæringen i skolen skal være tilpasset evnene og forutsetningene til den enkelte eleven, jf. opplæringsloven § 1-3. Elever som ikke får tilfredsstillende utbytte av den ordinære opplæringen, kan ha rett til spesialundervisning, jf. opplæringsloven kapittel 5. Tilsvarende gjelder for skoler godkjent etter privatskoleloven, se privatskoleloven § 3-4a og § 3-6. Se tilsvarende forslag til ny opplæringslov kapittel 11 om tilpasset opplæring og individuell tilrettelegging.

Skolen har dessuten et oppdrager- og omsorgsansvar for elevene. Dette ansvaret er ikke lovfestet i opplæringsloven og privatskoleloven, men utledes av en forutsetning om at skolen ivaretar omsorgen for barn når foreldrene ikke er til stede.

3.3 Straffeloven

Straffeloven har flere forbud mot integritetsinngrep. For eksempel er kroppskrenkelse straffbart etter straffeloven § 271. Tvang er straffbart etter straffeloven § 251.

Den nedre grensen for hva som utgjør en kroppskrenkelse i strid med straffeloven § 271, kan gi noen momenter til hvor langt maktutøvelse i skolen kan hjemles i et oppdrager- og omsorgsansvar. I forarbeidene til straffeloven § 271, Ot.prp. nr. 22 (2008–2009) *Om lov om endringer i straffeloven 20. mai 2005 nr. 28 (siste delproposisjon – sluttføring av spesiell del og tilpasning av annen lovgivning)*, står det på side 427 (departementets understrekninger):

> Det er ingen tvil om at barn nyter det samme vern mot fysisk integritetskrenkelse som voksne, hvilket betyr at all form for fysisk maktanvendelse som har karakter av avstraffelse omfattes av gjerningsbeskrivelsen. Straffansvaret må i utgangspunktet avgrenses i overensstemmelse med forbudet i barneloven § 30 tredje ledd om å utsette barn for vold. Straffansvaret for kroppskrenkelse må imidlertid avgrenses mot maktanvendelse i beskyttelses- eller omsorgsøyemed. Med dette siktes det til for eksempel å bestemt føre barnets hånd bort fra et brennende lys eller å bære et motvillig barn med seg ut av et butikklokale. Det må være klart at man i tilfeller som disse ikke har å gjøre med en kroppskrenkelse det settes straff for i § 271. Det må altså skilles mellom handlinger som består i å gripe inn og verne eller beskytte barnet eller andre personer eller gjenstander, og handlinger som har karakter av umiddelbar eller etterfølgende fysisk avstraffelse av barnet.

En ankenektelse fra Høyesterett (HR-2019-1719U) gir noen retningslinjer for når et fysisk inngrep fra en lærer kan være en kroppskrenkelse i strid med straffeloven § 271. I saken tok læreren tak i armen til en elev for å få eleven ned fra et fotballmål. Læreren tok deretter

eleven inn på skolen for å irettesette eleven mens han holdt eleven i armen. Grepet varte i 30 til 40 sekunder. Læreren ble domfelt i lagmannsretten, og Høyesterett nektet anken fremmet med henvisning til at «grepet hadde et klart preg av avstraffelse, og at maktanvendelsen var unødvendig». Lagmannsretten fant det bevist at læreren hadde holdt eleven hardt i armen samtidig som han dro eleven med seg inn i skolebygningen. Lagmannsretten fant det videre bevist at eleven hadde blåmerke på armen etter hendelsen, og at faren for skade på barn eller fotballmålet var over da læreren tok tak i elevens arm..

Straffeloven §§ 17 og 18 handler om nødrett og nødverge. Etter disse bestemmelsene er en handling som ellers er straffbar, i visse tilfeller både straffri og lovlig. Forutsetningen for å gripe inn ved nødrett etter straffeloven er at det foreligger en «fare for skade som ikke kan avverges på annen rimelig måte». Kravet om at faren ikke kan avverges på annen rimelig måte, betyr at man må vurdere om det finnes andre handlingsalternativer og i tilfelle hvilke. Handlingen er bare lovlig når den gjennomføres «for å redde liv, helse eller eiendom eller en annen interesse fra en fare for skade» og når skaderisikoen ved ikke å gripe inn er langt større enn skaderisikoen som nødrettshandlingen fører med seg, jf. straffeloven § 17 bokstav a og b.

For at det skal være adgang til nødverge, må det skje et ulovlig angrep, for eksempel et overfall, og forsvarshandlingen må foretas for å avverge angrepet. Nødverge kan utøves på vegne av andre. Nødvergehandlingen må «ikke [gå] lenger enn nødvendig». Handlingen kan gå ut på å hindre et angrep i å skje og på å stoppe et angrep som er i gang. Når angrepet ikke er påbegynt eller umiddelbart forestående, er det avgjørende om nødvergehandlingen er nødvendig for å avverge angrepet. En nødvergehandling er bare lovlig dersom den ikke går åpenbart ut over hva som er forsvarlig under hensyn til hvor farlig angrepet er, hva slags interesse som angrepet krenker, og angriperens skyld, jf. straffeloven § 18 første ledd bokstav c. I enkelte tilfeller er den som angripes, om mulig, forpliktet til å flykte i stedet for å bruke makt mot angriperen. Dette kan for eksempel være tilfellet dersom angriperen ikke har dømmekraften i behold. Det vil si at en lærer etter omstendighetene kan være nødt til å trekke seg ut av en situasjon. Men dersom også andre er truet av angriperen, vil det ikke løse situasjonen at læreren trekker seg ut. Det at det oppstår en situasjon der et angrep er så farlig at en lærer kan utøve makt som lovlig nødverge, betyr ikke at læreren har plikt til å gripe inn. Det kan ikke pålegges skolens ansatte å risikere liv og helse.

Det følger en plikt til å avverge visse straffbare forhold i visse tilfeller etter straffeloven § 196. Den som unnlater gjennom anmeldelse eller på annen måte å søke å avverge et lovbrudd eller følgene av det, på et tidspunkt da dette fortsatt er mulig, og det fremstår som sikkert eller mest sannsynlig at lovbruddet er eller vil bli begått, kan straffes med bot eller fengsel inntil 1 år. Avvergingsplikten gjelder uten hensyn til taushetsplikt og gjelder blant annet for grov kroppsskade (§ 274), jf. § 196 første ledd bokstav a. Brudd på avvergingsplikten straffes ikke når plikten ikke kan oppfylles uten å utsette «ham selv, hans nærmeste eller noen uskyldig for siktelse eller tiltale eller fare for liv, helse eller velferd», jf. § 196 andre ledd bokstav b.

3.4 Andre lover

3.4.1 Barnevernsloven

Barnevernsloven kapittel 10 inneholder regler for barn som oppholder seg i barnevernsinstitusjon, blant annet regler om bruk av tvang og andre inngrep i barns personlige integritet.

Hvis det er åpenbart nødvendig for å gi barnet forsvarlig omsorg, kan institusjonen benytte milde former for fysisk makt som å holde barnet kortvarig fast eller lede barnet, jf. barnevernsloven § 10-3 første ledd første punktum. Slike tiltak kan også benyttes hvis det er åpenbart nødvendig for å ivareta trygghet og trivsel for alle på institusjonen, jf. § 10-3 første ledd andre punktum.

Det følger av barnevernsloven § 10-4 første ledd at institusjonen skal arbeide systematisk for å forebygge tvang og andre inngrep i barns personlige integritet. Institusjonen skal gjennomgå bruk av tvang og andre inngrep sammen med barnet så snart som mulig etter at tiltaket er avsluttet, jf. § 10-4 andre ledd.

Det er ikke tillatt å tvangsmedisinere, isolere, bruke mekaniske tvangsmidler eller annen psykisk eller fysisk tvang eller makt for å straffe barn eller for å gi barnet omsorg eller behandling, jf. barnevernsloven § 10-5 første ledd første punktum. Enkelte former for fysisk tvang og makt kan likevel benyttes etter §§ 10-3 og 10-7, jf. § 10-5 første ledd andre punktum.

Det følger av barnevernsloven § 10-6 første ledd første punktum at barn ikke skal utsettes for tvang eller andre inngrep i deres personlige integritet med mindre det etter en helhetsvurdering er nødvendig i situasjonen. Andre mindre inngripende tiltak skal være forsøkt eller vurdert som utilstrekkelige, jf. § 10-6 første ledd andre punktum. Tiltaket må være egnet til å oppnå formålet og stå i rimelig forhold til de interesser som skal ivaretas, jf. § 10-6 første ledd tredje punktum.

Ved akutt fare for skade på barnets eller andre personers liv eller helse eller ved vesentlig skade på eiendom kan institusjonen, dersom det er strengt nødvendig, benytte tvang for å avverge skade etter straffeloven §§ 17 og 18, jf. barnevernsloven § 10-7 første ledd første punktum. Tiltak skal opphøre straks skaden eller faren er avverget, jf. § 10-7 første ledd andre punktum.

Dersom det er strengt nødvendig å isolere barnet, jf. § 10-7 første ledd, skal minst én av personalet være til stede i rommet eller i naborom med ulåst dør, jf. § 10-7 andre ledd andre punktum. Isolasjon av et barn er bare tillatt i rom med vindu og med minst 8 m² gulvflate, jf. § 10-7 andre ledd punktum. Isolasjon kan bare besluttes av institusjonens leder eller den lederen gir fullmakt, jf. § 10-7 andre ledd tredje punktum.

Ved begrunnet mistanke om at barnet besitter tyvgods, farlige gjenstander, rusmidler eller andre skadelige medikamenter og tilhørende brukerutstyr, kan barnet kroppsvisiteres eller barnets rom og eiendeler undersøkes, jf. § 10-8 første ledd første punktum. Slike tiltak kan bare iverksettes dersom det er nødvendig for å gi barnet forsvarlig omsorg og behandling

eller for å ivareta trygghet og trivsel for alle på institusjonen, jf. § 10-8 første ledd tredje punktum.

Barnevernsloven inneholder også regler om utvidet adgang til inngrep for barn som har opphold på særskilte behandlingsinstitusjoner for barn med alvorlige atferdsvansker, jf. barnevernsloven §§ 4-4, 6-1 eller 6-2. Institusjonen kan blant annet for inntil 14 dager vedta å innskrenke barnets rett til å bevege seg fritt innenfor og utenfor institusjonsområdet, jf. § 10-9 a til b. Institusjonen kan også for inntil 14 dager vedta å innskrenke eller nekte barnet å bruke elektroniske kommunikasjonsmidler, jf. § 10 bokstav c-d. Slike vedtak er inngripende og det stilles strenge krav til tiltakets nødvendighet og forholdsmessighet. Videre kan barn på behandlingsinstitusjon samtykke til rusmiddeltesting, jf. § 10-10 første ledd. Når barneverns- og helsenemnda har truffet vedtak om rusmiddeltesting av et barn som er i institusjon etter § 6-2, kan institusjonen kreve at det tas prøver av biologisk materiale, jf. § 10-10 tredje ledd. I henhold til § 10-11 kan institusjonen inndra farlige gjenstander.

Ansatte på institusjonen kan som nevnt, kun bruke milde former for fysisk makt som å holde barnet kortvarig fast eller forsøke å lede barnet bort fra situasjonen, dersom det er nødvendig for å iverksette eller gjennomføre vedtatte innskrenkinger. Motivasjon og oppmuntring skal ha vært forsøkt først. Mer inngripende makt for å overvinne barnets motstand, kan kun benyttes dersom det er nødvendig i en akuttsituasjon, jf. § 10-7.

Hvis barnet forlater institusjonen uten tillatelse eller unnlater å komme tilbake til institusjonen etter fravær, skal institusjonen prøve å bringe barnet frivillig tilbake. Dette skal om mulig, skje i samarbeid med foreldre og barnevernstjenesten, jf. § 10-12. Dersom det ikke er mulig å få med seg barnet frivillig eller ved å bruke mild makt, for eksempel ved å lede barnet, er ikke maktbruken egnet til å oppnå formålet, og maktbruken må opphøre. Dersom vedtaket som ligger til grunn for institusjonsoppholdet gir adgang til tilbakeholdelse og tilbakeføring ved rømming, kan leder i kommunal barnevernstjeneste, dersom det er nødvendig, kreve bistand fra politiet for å bringe barnet tilbake til institusjonen mot barnets vilje, jf. § 10-12. Dette gjelder for barn som har vedtak om tvangsplassering. Tvangsplassering kan være vedtak om akuttplassering, vedtak om omsorgsovertakelse eller vedtak om atferdsplassering i behandlingsinstitusjon. Tilbakeføring skal skje så skånsomt som mulig og på en måte som ivaretar barnets integritet.

3.4.2 Helse- og omsorgstjenesteloven

Helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 inneholder regler om bruk av tvang og makt som ledd i helse- og omsorgstjenester (etter lovens § 3-2 nr. 6 bokstavene a til c) og avlastningstiltak (etter lovens § 3-6 første ledd nr. 2) til personer med utviklingshemning, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 9-2 første ledd. Formålet med reglene er å hindre at personer med psykisk utviklingshemning utsetter seg selv eller andre for vesentlig skade og forebygge og begrense bruk av tvang og makt, jf. § 9-1 første ledd.

Som bruk av tvang eller makt etter reglene i helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 regnes tiltak som brukeren eller pasienten motsetter seg, eller tiltak som er så inngripende at de uansett motstand må regnes som bruk av tvang eller makt, jf. § 9-2 andre ledd første

punktum. Bruk av inngripende varslingssystemer med tekniske innretninger skal alltid regnes som bruk av tvang eller makt etter reglene i kapitlet, jf. § 9-2 andre ledd andre punktum. Alminnelige oppfordringer og ledelse med hånden eller andre fysiske påvirkninger av liknende art anses ikke som bruk av tvang eller makt, jf. § 9-2 andre ledd tredje punktum.

Det følger av helse- og omsorgstjenesteloven § 9-5 tredje ledd at det kan anvendes tvang og makt i form av skadeavvergende tiltak i nødssituasjoner, planlagte skadeavvergende tiltak i gjentatte nødssituasjoner og tiltak for å dekke brukerens eller pasientens grunnleggende behov for mat og drikke, påkledning, hvile, søvn, hygiene og personlig trygghet, herunder opplærings- og treningstiltak.

Kommunen skal sørge for at det brukes minst mulig tvang og makt, og det skal som hovedregel være prøvd ut andre tiltak først. Tvang og makt skal bare brukes for å forhindre eller begrense vesentlig skade og må stå i forhold til formålet. Dette følger av §§ 9-4 og 9-5. Paragraf 9-6 handler om særlige grenser for bruk av enkelte tiltak, blant annet mekaniske tvangsmidler og skjerming. I § 9-7 er det fastsatt regler om saksbehandling, evaluering, journalføring, overprøving og klage.

Det følger av § 9-1 andre ledd at tjenestetilbudet skal tilrettelegges med respekt for den enkeltes fysiske og psykiske integritet, og så langt som mulig i overensstemmelse med brukerens eller pasientens selvbestemmelsesrett. Rett til medvirkning og informasjon er nærmere regulert i § 9-3.

Det er lagt til grunn at tiltak etter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 kan gjennomføres i skoletiden (Helsedirektoratets rundskriv IS-10/2015):

> Når det gjelder barn og unge som har vedtak etter kapittel 9, har Kunnskapsdepartementet lagt til grunn at opplæringslova ikke i seg selv er til hinder for at tiltakene også kan gjennomføres når eleven befinner seg på skolen i skoletiden. For at skolen bl.a. skal kunne ivareta sitt ansvar for forsvarlig undervisning og for elevenes fysiske- og psykososiale arbeidsmiljø, er det imidlertid en forutsetning at skolens ledelse samtykker til at tiltakene kan gjennomføres når eleven er på skolen. Det er videre en forutsetning at tiltakene gjennomføres som ledd i tjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven, og at tiltakene gjennomføres av personell fra helse- og omsorgstjenesten.

4 Departementets vurdering

4.1 Opplæringsloven og privatskoleloven bør regulere fysiske inngrep

En av utfordringene i dag er at det oppleves som uklart hva som er legitim maktbruk, og hva som vil utgjøre en krenkelse mot den enkelte elev etter skolemiljøreglene i opplæringsloven (1998) kapittel 9A. Departementet mener derfor det bør foreslås regler om bruk av fysisk makt i opplæringsloven og privatskoleloven.

Departementet mener at det er behov for å regulere bruk av fysisk makt i skolen. Det er kjent at det brukes fysisk makt mot elever i skolen i dag, og at det er stor usikkerhet blant

ansatte i skolen om når og hvordan det er adgang til å utøve fysisk makt mot elever. Over tid har det kommet flere oppfordringer om å regulere adgangen til å bruke fysisk makt overfor elever. Det må være et mål å unngå å bruke fysisk makt mot elever, men etter departementets vurdering er det urealistisk å legge til grunn at dette alltid kan unngås. Kunnskapsgrunnlaget viser at det oppstår situasjoner der ansatte i skolen må bruke fysisk makt mot elever. Departementet mener at bruk av fysisk makt mot elever er av en så inngripende karakter at det bør ha et klart hjemmelsgrunnlag med tydelige rettslige rammer.

I dag blir det vist til de strafferettslige reglene om nødrett og nødverge som rettslig grunnlag når ansatte bruker fysisk makt mot elever. En henvisning til alminnelige nødsrettsnormer blir etter departementets syn for uklart når man mer overordnet skal trekke grensen mellom hva som kan og ikke kan gjøres i skolen. Det kan også være behov for regler som går lengre enn nødrett- og nødvergereglene i strafferetten.

En fordel med å regulere dette i opplæringsloven og privatskoleloven er at det kan settes tydelige vilkår for når ansatte kan gripe inn fysisk mot elever. En slik lovgivning vil gjøre det klarere når det er tillatt å bruke fysisk makt mot elever.

Departementet mener derfor det bør foreslås regler om bruk av fysisk makt i opplæringsloven og privatskoleloven.

4.2 Den nedre grensen for hvilke tilfeller av fysiske inngrep som omfattes av de foreslåtte reglene

Departementet legger i likhet med opplæringslovutvalget til grunn at en regulering i opplæringsloven bør omfatte tilfeller der en ansatt griper inn fysisk mot en elev, det vil si at den ansatte bruker fysisk makt for å overvinne motstand hos eleven. Å påvirke en elev gjennom minimal bruk av fysisk makt, for eksempel å lede eleven ved hånden ut av rommet, er ikke et fysisk inngrep som krever særskilt lovhjemmel. Dersom læreren derimot bruker mer enn kun minimal fysisk makt fordi eleven motsetter seg, for eksempel i form av et fastere grep i armen eller skulderen, vil det i utgangspunktet være et fysisk inngrep som krever særskilt lovhjemmel.

Videre mener departementet i likhet med utvalget at regelen i opplæringsloven ikke bør omfatte handlinger som skolen som skolen utøver som en del av sitt oppdrager- og omsorgsansvar, slik som vanlig omsorg og grensesetting. At det er adgang til denne formen for påvirkning, følger av det alminnelige oppdrageransvaret foreldrene har, jf. barneloven § 30. Skolen eller andre som ivaretar omsorgen når foreldrene ikke er til stede, kan til en viss grad bruke en del tilsvarende verbale og fysiske virkemidler. Slike allment aksepterte handlinger trenger ikke grunnlag i lov. Dette er blant annet omtalt i NOU 2019: 14 *Tvangsbegrensningsloven – Forslag til felles regler om tvang og inngrep uten samtykke i helse- og omsorgstjenesten*, kapittel 17.2.6.3 og Ot.prp. nr. 22 (2008–2009) Om lov om endringer i straffeloven 20. mai 2005 nr. 28 (siste delproposisjon – sluttføring av spesiell del og tilpasning av annen lovgivning) side 427.

Skolens ansatte må likevel være mer tilbakeholdne og varsomme enn det foreldrene trenger å være. Dette skyldes at grensene for bruk av fysisk makt også beror på individuelle grenser.

Den som kjenner et barn godt, kan lettere se hvilke tiltak som ikke er for inngripende og er i bedre posisjon til å reparere eventuell skade som tiltaket påfører relasjonen. Det er også avhengig av relasjonen mellom barnet og den voksne.

I en vurdering av hvilke handlinger som er tillatt uten en særskilt lovhjemmel, vil elevens alder være et sentralt moment. Fysiske handlinger som er vanlige mot små barn, vil på et tidspunkt være uvanlige ut fra alderen på barnet, for eksempel å løfte et barn. Andre momenter i vurderingen av om handlingen er tillatt, vil være hvilken type fysisk handling det dreier seg om, om handlingen er sett på som faglig akseptabelt i oppdragelse av barn, hvilken styrke handlingen har, hvor ofte ansatte gjennomfører handlingen, og relasjonen mellom den konkrete ansatte og barnet.

Å ivareta omsorgsansvaret overfor yngre elever kan for eksempel innebære å ta tak i en elev for å hindre at eleven løper ut i trafikken, ut i vannet eller et annet sted der eleven kan komme til skade. For yngre elever kan også det å ta en gjenstand fra eleven for å forhindre at den blir ødelagt, være en del av omsorgsansvaret. I noen situasjoner med de yngste elevene kan det være akseptert å leie en elev i hånda eller armen selv om eleven ikke vil, uten at det trenger et lovgrunnlag.

Dersom tiltak for å gjennomføre daglige rutiner eller for å hindre at barnet skader seg selv, andre personer eller materielle verdier, møtes med så sterk motstand at det må brukes mer makt enn det som er vanlig, vil det imidlertid gå over til å være fysisk makt som må ha et lovgrunnlag.

Departementet vil understreke at all form for fysisk maktbruk overfor barn som har karakter av avstraffelse, er straffbart. Dersom et fysisk inngrep mot en elev er motivert av forhold som er vernet i likestillings- og diskrimineringsloven (diskrimineringsgrunnlag som f. eks. etnisitet, religion, eller kjønn), kan inngrepet i tillegg være diskriminering eller trakassering i strid med likestillings- og diskrimineringsloven. Diskriminering og trakassering på grunn av for eksempel kjønn, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk er forbudt, jf. likestillingsloven § 6.

4.3 Tilfeller hvor ansatte bør kunne gripe inn fysisk mot elever

4.3.1 Avverge skade på personer eller eiendom

Departementet foreslår å lovfeste at ansatte i skolen kan gripe inn fysisk mot elever hvis det er nødvendig for å avverge skade på personer eller avverge vesentlig skade på eiendom.

Bruk av fysisk makt er et alvorlig inngrep i elevenes personlige integritet som må ha hjemmel i lov og være nødvendig for å oppnå et legitimt formål, jf. blant annet EMK artikkel 8. Vilkåret om at det fysiske inngrepet må være nødvendig innebærer at fysisk makt kun kan benyttes som siste utvei. I den grad det er mulig skal andre mindre inngripende tiltak være forsøkt. Departementet viser i denne sammenhengen til at det skal arbeides systematisk med forebygging både på system- og individnivå for å begrense bruken av fysisk makt til det nødvendige, se punkt 4.6 nedenfor, og for at inngrep gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, se punkt 4.4 nedenfor.

Departementet mener at hensynet til å hindre skade på personer veier tyngre enn hensynet til å avverge skade på eiendom. Når det gjelder skade på eiendom, mener departementet at det må være fare for vesentlig skade på eiendom for at det skal være hjemmel til å gripe inn fysisk mot en elev. Dette er i tråd med opplæringslovutvalgets forslag og andre tilsvarende regler om bruk av fysisk makt for å hindre skade, jf. barnevernsloven § 10-7. Eiendom kan være bygninger, inventar og andre ting. Hva som utgjør en vesentlig skade beror på en sammensatt vurdering der særlig økonomisk verdi er av betydning, men også nytteverdi og affeksjonsverdi kan inngå. I vurderingen av om skaden er vesentlig kan det være relevant å legge noe vekt på om det dreier seg om elevens egen eiendom eller andres eiendom.

Når det gjelder skade på personer mener departementet at det ikke bør være krav om at skaden må være vesentlig for at man skal kunne gripe inn fysisk for å avverge skaden. Departementet presiserer likevel at det vil det være en høyere terskel for å gripe inn fysisk for å stanse en elev i å skade seg selv, enn for å stanse en elev i å skade andre. For eksempel kan det i noen tilfeller være aktuelt å la en elev slå seg selv uten å gripe inn, selv om man ville grepet inn ved tilsvarende slag mot andre personer.

Det er ikke nødvendig at personen kjenner fysisk smerte eller at den anatomiske eller fysiologiske tilstanden påvirkes negativt for at den fysiske handlingen skal kunne anses for å utgjøre en skade på personen. Etter departementets syn omfattes også andre fysiske handlinger som krenker en person av skadebegrepet. En ansatt vil derfor ha mulighet til for eksempel å gripe inn mot en elev som spytter på en medelev eller som ta vedkommende på private kroppsdeler. Dette innebærer at skadebegrepet som legges til grunn for forslaget til regler skiller seg fra skadebegrepet etter straffeloven § 273.

Departementet mener at bestemmelsen ikke bør åpne for å kunne gripe inn fysisk mot en elev for å hindre psykisk skade som ikke skyldes fysiske handlinger, som beskrevet over i forrige avsnitt. Det vil dermed ikke være anledning til å bruke fysisk makt for å stanse psykisk vold i form av grovt krenkende ordbruk eller lignende. Psykisk skade kan være vel så alvorlig som en fysisk skade, men samtidig vil skadepotensialet ved én enkelt hendelse isolert sett som regel være mindre for psykisk skade enn for fysisk skade. Departementet viser videre til at det er svært krevende å vurdere omfanget av psykisk skade i en akutt situasjon. Departementet legger til grunn at skolen skal håndtere utfordringer med psykisk vold etter reglene om elevenes skolemiljø. Skolen skal iverksette tiltak for at elever som opplever psykisk vold, skal få et trygt og godt skolemiljø. Det kan for eksempel være å verne elever fra den psykiske volden og gi dem umiddelbar støtte.

4.3.2 Gripe inn mot oppførsel som er sterkt fornedrende for eleven selv

Departementet mener at det også bør være adgang til å gripe inn mot oppførsel som er sterkt fornedrende for eleven selv. Flere høringsinstanser uttaler også at dette bør være omfattet av en bestemmelsen. Rapporten om bruk av tvang og makt i skolen (Deloitte 2019) viser at det i enkelte tilfeller kan være behov for dette, særlig i særskilt tilrettelagte opplæringstilbud. Helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 åpner for at man kan gripe inn med fysisk makt i slike tilfeller dersom det framstår som en klar forsømmelse av omsorgen for vedkommende å ikke gripe inn. Eksempler på dette er å kle av seg eller onanere foran

andre, gjøre fra seg andre steder enn på toalettet eller grise med avføring. Tvangslovsutvalgets forslag til ny tvangsbegrensningslov i NOU 2019: 14 åpner også for å kunne bruke skadeavvergende tiltak der en person på grunn av omfattende orienteringssvikt har en oppførsel som er sterkt sosialt fornedrende.

Departementet understreker at adgangen til å gripe inn fysisk mot en elev for å hindre selvfornedrelse vil være snever. Dette vil bare være aktuelt ved tilfeller av sterk selvfornedrelse og det vil være en klar forsømmelse av omsorgen for eleven å ikke gripe inn. I slike tilfeller vil det være hensynet til å sikre respekten for elevens menneskeverd som gjør inngrepet rettmessig. Det kan ikke gripes inn mot for eksempel rusbruk eller kriminell atferd ut fra dette hensynet.

Departementet har vurdert om fysisk inngrepen for å forhindre sterkt fornedrende adferd bør fremgå direkte av lovteksten. På den ene siden kan sterkt fornedrende adferd anses å være en skade på personen i seg selv. Departementet viser i den grad til Helsedirektoratets rundskriv IS-10/2015 s. 75, hvor sosial fornedring har blitt fortolket inn i begrepet «vesentlig skade» i helse- og omsortstjenesteloven § 9-5 andre ledd. På den andre siden foreslo tvangslovutvalget å regulere slike situasjoner særskilt, se lovutkastet i NOU 2019: 14 kap. 31 § 4-1 andre ledd. Departementet foreslår å presisere i hvilke tilfeller man kan avverge sosial fornedrelse med fysisk makt i lovteksten, for å tydeliggjøre vilkårene for dette.

4.3.3 Gripe inn for å hindre at en situasjon eskalerer

Opplæringslovutvalget la til grunn at loven bør gi hjemmel for å gripe inn fysisk mot en elev på et tidligere tidspunkt hvis dette blir gjort for å hindre at situasjonen eskalerer. Departementet ser at det kan oppstå tilfeller der en slik tilnærming kan redusere omfanget av maktbruk i den aktuelle situasjonen. Rapporten fra Deloitte viser at ved å gripe inn tidlig kan ansatte benytte mer skånsomme former for makt enn de blir nødt til dersom de skal avvente og se om situasjonen eskalerer til å bli farlig.

Departementet mener at slike situasjoner vil dekkes av en bestemmelse om at ansatte kan gripe inn fysisk mot elever dersom det er nødvendig for å avverge skade på personer eller for å avverge vesentlig skade på eiendom. Det må være sannsynlig at det vil oppstå skade hvis man ikke griper inn. I tillegg må situasjonen være slik at den ansatte ut fra elevens atferdsmønster kan forvente at situasjonen blir mye mer kritisk eller kommer ut av kontroll hvis man utsetter å gripe inn.

4.3.4 Situasjoner der elever forstyrrer eller ødelegger for undervisning

Departementet ser at det kan være utfordrende for skolene når elever forstyrrer eller ødelegger for undervisningen på en måte som fører til en uholdbar undervisningssituasjon. Dette kan være ødeleggende for de andre elevenes læring og læringsmiljø og en utfordring for lærernes arbeidsmiljø. Rapporten fra Deloitte viser at det i skolen i dag blir brukt fysisk makt for å forflytte elever i situasjoner hvor det ikke er fare for skade på personer eller eiendom, men der elever forstyrrer eller ødelegger for undervisningen. Dette er mest vanlig i ordinære skoler og mot de minste barna, som man relativt enkelt kan flytte på ved bruk av

fysisk makt. Når det gjelder de minste elevene, kan noe av dette dreie seg om alminnelig grensesetting som ikke krever lovhjemmel, men kartleggingen tyder også på at det blir brukt fysisk makt som er mer inngripende enn det som følger av alminnelig grensesetting, og som ikke har hjemmel i regelverket.

Departementet mener at forstyrrelser og uro i utgangspunktet må håndteres med en faglig-pedagogisk tilnærming, og at å bruke fysisk makt i slike situasjoner ikke er løsningen. Departementet vil også vise til at hensynet til å forhindre at elever forstyrrer eller ødelegger for undervisning ikke veier like tungt som hensynet til å unngå skade på person og vesentlig skade på eiendom, og mener dette taler mot å åpne for bruk av fysisk inngripen i slike situasjoner.

Skolene må ha en profesjonell og faglig tilnærming til krevende situasjoner. God klasseledelse er det viktigste for å opprettholde ro og orden i undervisningssituasjonen. Dette handler om lærerens kompetanse til å utvikle strukturer, rutiner og en kultur for læring i klassen. Det er godt dokumentert at lærerens arbeid som leder av en klasse er den enkeltfaktoren som har størst betydning for læringsmiljøet. I tillegg er tilstrekkelig antall ansatte med rett kompetanse viktig for å skape gode klassemiljø. Dette legger til rette for trygge og gode skolemiljøer og gode relasjoner mellom elevene og mellom elever og lærere.

Det skal være plass til alle elever i skolen. Hvis en elev stadig forstyrrer, er den faglige tilnærmingen å lete etter årsakene. Aktuelle tiltak kan være å endre opplæringen, for eksempel å endre gruppeorganiseringen, tilby individuelt tilrettelagt opplæring eller sette i verk tiltak for å bedre skolemiljøet. Dette er vurderinger som lærere, skoleledere og andre faglærte skal gjøre ut fra kjennskapen til enkelteleven og gruppen, og kunnskap om gruppedynamikk, barns utvikling mv.

Både høringsinnspillene til den åpne høringen av regler om fysisk makt i 2021 og rapporten fra Deloitte viser at mange ønsker at opplæringsloven skal inneholde regler om bruk av fysisk makt. Dette blir imidlertid ikke begrunnet ut fra et ønske om å åpne for mer bruk av fysisk makt i skolen. Tvert imot blir det pekt på at det er behov for å tydeliggjøre hva som er tillatt å gjøre for å avverge skade på personer eller eiendom, og at en regulering kan bidra til større bevissthet blant ansatte, økt rettssikkerhet for elevene og nødvendig kompetanse og ressurser.

På bakgrunn av dette åpner ikke departementets forslag for å kunne bruke fysisk makt mot elever som forstyrrer eller ødelegger for undervisning. Slike utfordringer bør som utgangspunkt følges opp gjennom blant annet veiledning til kommuner, fylkeskommuner og skoler. Veiledningen kan inkludere råd om hvordan skolene kan være bevisst sin egen praksis og hvilke tiltak som kan brukes før og i slike situasjoner som alternativ til fysiske inngrep.

Dersom departementets forslag til regler vedtas, vil departementet følge med på hvordan reglene praktiseres og om det er behov for regler om at ansatte skal kunne bruke makt i andre situasjoner enn ved fare for skade på personer og vesentlig skade på eiendom.

4.4 Hvordan ansatte skal gripe inn

Forslaget til lovregulering skal bare omfatte fysiske inngrep, noe som betyr at det ikke åpnes for andre tvangstiltak som isolering, mekaniske tvangsmidler, ransaking eller beslaglegning.

Formålet med det fysiske inngrepet skal være å avverge skade på person eller vesentlig skade på eiendom. Det vil derfor aldri være tillatt å bruke fysisk makt for å straffe elever.

Departementet mener at utgangspunktet må være at det fysiske inngrepet skal være egnet til å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom, samtidig som inngrepet skal være så kortvarig og skånsomt som mulig. Hvordan man kan gripe inn fysisk, og hvor lenge tiltaket kan vare, vil avhenge av den konkrete situasjonen. Det sentrale er at man skal sørge for trygghet med minst mulig inngripende tiltak. Departementet foreslår derfor å lovfeste at de fysiske inngrepene må være egnet til å hindre eller avgrense skaden, og at de skal være så få, kortvarige og skånsomme som mulig. Kravene innebærer at den ansatte skal bruke det minst inngripende alternativet, og at det fysiske inngrepet skal opphøre så snart faren for skade på personer eller vesentlig skade på eiendom er over. Dette skal ivareta kravet til nødvendighet og forholdsmessighet som blant annet følger av EMK artikkel 8 nr. 2. Departementet viser til at eleven har rett til medvirkning før, under og etter en hendelse med bruk av fysisk makt mot eleven. Dette gjelder også i en akuttsituasjon, selv om tidsmomentet og skadepotensialet kan sette begrensninger for involveringen i forkant av en avgjørelse om å gripe inn fysisk.

Et spørsmål er om det skal være adgang til å ta en elev som motsetter seg det, ut av klassen eller gruppen hvis vilkårene for bruk av fysiske inngrep er oppfylt. Dette kan være en egnet måte å gripe inn på i noen tilfeller, men samtidig kan det å ta eleven ut av klassen bli en løsning skolen benytter uten at skolen tilrettelegger godt nok for at eleven skal kunne være sammen med klassen. Departementet legger til grunn at man skal velge type inngrep basert på hva som er minst mulig inngripende, og på hva som er til elevens beste i den konkrete situasjonen. Å ta en elev ut av klassen kan for eksempel forhindre at situasjonen eskalerer. Skjer det gjentatte ganger med samme elev, må skolen arbeide aktivt med å forebygge disse situasjonene og finne alternative løsninger. Departementet legger videre til grunn at en voksen normalt må følge opp og ivareta eleven dersom eleven tas ut av elevfellesskapet i kraft av omsorgsansvaret for eleven.

Departementet mener at det ikke er mulig å lovregulere akkurat hvordan ansatte skal gripe inn fysisk i det enkelte tilfellet for at det skal være lovlig. Fordi dette vil være nye regler i opplæringsloven og fordi vilkårene må være noe skjønnsmessige, vil departementet sørge for at det utarbeides veiledning om disse reglene.

Dersom et fysisk inngrep går ut over det som er tillatt i medhold av lovforslaget, vil det kunne regnes som en krenkelse etter skolemiljøreglene.

Uforholdmessige fysiske inngrep kan etter omstendighetene også få konsekvenser for arbeidsforholdet til den ansatte. Fysiske inngrep som går utover lovforslaget og reglene om nødverge og nødrett i straffeloven §§ 17 og 18 vil kunne være straffbare. Departementet viser i den sammenheng gjennomgangen i punkt 3.3 over.

4.5 Målgruppen for reglene og reglenes virkeområde

Departementet mener at forslaget til regulering av fysisk makt i opplæringsloven bør gjelde for elever i grunnskolen og i den videregående opplæringen. I tillegg bør reglene gjelde for elever som får leksehjelp og i skolefritidsordningen (SFO).

Det betyr at verken de som har læretid i bedrift, eller personer som får grunnopplæring organisert for voksne, vil omfattes av de reglene som foreslås. Begrunnelsen for å avgrense mot disse gruppene er blant annet at forutsetningen om skolens omsorgsplikt ikke gjelder på samme vis overfor voksne, samt at departementet mener det er uhensiktsmessig å gi lærebedriftene rettigheter eller plikter etter de reglene som foreslås.

Gruppene dekkes likevel av de ordinære reglene om tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring og skolemiljø, i den grad de gjelder for gruppen. For de som har læretid i bedrift gjelder også deler av arbeidsmiljøloven. Reglene om nødverge og nødrett (jf. punkt 3.3 ovenfor) gjelder også i arbeidslivet og dermed også for dem som har læretid i bedrift og andre ansatte i bedriften.

Bestemmelsen er ikke avgrenset til situasjoner som skjer i klasserommet, men gjelder generelt i skoletiden, SFO og under leksehjelpen. Det kan for eksempel være aktuelt å ta elever ut av situasjoner som oppstår i skolegården, når elevene forflytter seg eller på utflukter.

Departementets vurderinger gjelder tilsvarende for private skoler.

4.6 Plikt til forebygging

Departementet mener at dagens regler om tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring (spesialundervisning i opplæringsloven 1998) og skolemiljø allerede inneholder en plikt for kommunen og fylkeskommunen og de private skolene til å forebygge at situasjoner med bruk av fysisk makt kan oppstå. Departementet mener likevel at det bør innføres en egen og særskilt regel om forebygging som kan være mer målrettet og dekkende for å unngå fysiske inngrep mot elevene. Målet må være i størst mulig grad å unngå at det oppstår situasjoner der ansatte må bruke fysisk makt mot elever og begrense maktbruken når slike situasjoner likevel oppstår.

Departementet foreslår å lovfeste at kommunen eller fylkeskommunen skal sørge for at skolen arbeider løpende og systematisk for at det ikke skal oppstå situasjoner som innebærer fysiske inngrep mot elever. Forebyggende tiltak kan settes i verk både på skolenivå, på klasse- eller gruppenivå og på individnivå. Når slike tiltak forberedes og gjennomføres, er det viktig at elevene får medvirke, og at skolen samarbeider med foreldrene. Tiltakene bør dessuten ses i sammenheng med skolens helhetlige skolemiljøarbeid. For private grunnskoler godkjent etter opplæringsloven foreslår departementet at det er skolens øverste ledelse som har dette ansvaret, og at det for skoler godkjent etter privatskoleloven er skolens styre som har ansvaret.

Gode forebyggende tiltak forutsetter god kjennskap til elevene og elevenes opplevelse av skolehverdagen og oversikt over hvor, når og i hvilken sammenheng krevende situasjoner

oppstår. Skolen kan jobbe forebyggende ved å identifisere hva som både utløser og opprettholder oppførsel det må gripes inn mot. Det kan for eksempel være at elevene trenger mer tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring, tiltak for å bedre elevenes psykososiale miljø eller en kombinasjon av disse.

Dersom skolen må gripe inn fysisk mot en elev gjentatte ganger eller der det er grunn til å forvente gjentatte fysisk inngrep, kan dette være et uttrykk for at skolen bør iverksette nye eller andre tiltak for å forebygge at slike situasjoner oppstår i framtiden. Skolen bør da iverksette tiltak mellom hendelsene for å unngå at slike situasjoner oppstår, ikke minst at skolen arbeider systematisk for å identifisere hva som utløser og opprettholder oppførselen til den aktuelle eleven. Forebyggingsplikten kan typisk ivaretas ved at skolen arbeider for å forebygge at det oppstår nye hendelser og planlegger hvordan de kan håndtere eventuelle nye hendelser best mulig uten å gripe inn fysisk mot eleven.

Skoleeier må sørge for kompetanse hos personalet slik at de kan drive et godt forebyggende arbeid. Lærere, skoleledere og andre faglærte i skolen har i stor grad mye slik kompetanse allerede, blant annet om klasseledelse, gruppedynamikk, barns utvikling og atferdsmønstre, tidlig innsats mv. I noen tilfeller kan det i tillegg være behov for å få inn annen kompetanse enn det den enkelte skolens personale har, for eksempel fra PP-tjenesten og andre fagmiljøer i kommunen og fylkeskommunen.

4.7 Tilfeller hvor ansatte griper inn fysisk gjentatte ganger

Selv om det innføres en hjemmel for å kunne gripe inn fysisk for å avverge skade, skal ikke fysiske inngrep mot elever vare lenger eller ha større intensitet enn det som er nødvendig for å hindre eller begrense skaden. Hvis det dreier seg om repeterende situasjoner, kan det være aktuelt å vurdere en trinnvis fysisk inngripen som sikrer mest mulig skånsomhet. Hvilke inngrep som oppleves mer eller mindre belastende kan også variere fra elev til elev. Det må derfor vurderes individuelt og konkret hvilket fysiske inngrep som vil være minst inngripende for eleven. Dette er vurderinger skolen bør gå grundigere inn i når de vet at det kan oppstå nye hendelser. En plan for å trappe ned fysiske inngrep, kan i slike tilfeller være hensiktsmessig. Dette vil være en viktig del av det forebyggende arbeidet skolene gjør i enkelttilfeller.

Departementet har vurdert om bruk av gjentatte fysiske inngrep bør framgå av et dokument som sikrer tilstrekkelig utredning, begrunnelse, evaluering og etterprøving. Dette kan blant annet gi insentiver til at skolen jobber mest mulig helhetlig rundt elevens situasjon, noe som i seg selv vil ha en forebyggende effekt. Krav om vedtak eller liknende vil også sikre at tiltakene rundt eleven er godt utredet og begrunnet og at de evalueres jevnlig. Samtidig kan et krav om vedtak eller et liknende dokument gi en økt administrativ byrde for kommunene og fylkeskommunene.

Departementet ser at slike tilfeller ofte vil dekkes av reglene om individuelt tilrettelagt opplæring og reglene om skolemiljø, og foreslår derfor ikke en selvstendig vedtaksordning på dette feltet. Departementet mener derfor det er hensiktsmessig å bruke et vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring eller en aktivitetsplan i tråd med bestemmelsene om trygt

og godt skolemiljø, framfor å innføre nye ordninger. Er det en elev som allerede har individuelt tilrettelagt opplæring og tiltak knyttet til opplæringen, kan det være mest hensiktsmessig å fortsette langs dette sporet. Mens dersom eleven ikke har individuelt tilrettelagt opplæring, og trenger trygghetstiltak, kan en aktivitetsplan være rett spor. Departementet mener at det ikke bør lovfestes hvordan skolen skal håndtere dette. Skolen må vurdere hva slags fysiske inngripen det er behov for og ut fra det vurdere hva slags vedtak eller plan det aktuelt å utarbeide, ut i fra reglene om skolemiljø og individuelt tilrettelagt opplæring. Det vil gjelde krav til den faglige kvaliteten i vurderingene og evalueringen av tiltak rundt elever der fysisk inngripen er aktuelt, uavhengig av om tiltakene fastsettes i en aktivitetsplan eller i et vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring. Kommunen eller fylkeskommunen må sørge for å innhente den fagkompetansen som trengs.

4.8 Bør det være et krav om at skolen skal dokumentere og melde fra om hendelser med fysiske inngrep?

4.8.1 Krav om å dokumentere hendelsen

Departementet mener at det bør være krav om å dokumentere tilfeller der ansatte har brukt fysiske inngrep mot en elev, se forslaget til § 13-4.

Det er viktig for elevens rettssikkerhet at fysiske inngrep som blir brukt, blir dokumentert. Eleven vil ha mindre mulighet til å få hendelsen etterprøvd etter skolemiljøreglene hvis det ikke finnes dokumentasjon av hva som har skjedd, og av hvilke inngrep eleven har vært utsatt for. Systematisk dokumentasjon er også viktig for å avdekke risiko og for å kunne vurdere forebyggende tiltak. Gjennom å skape bevissthet om skolenes praksis vil man kunne iverksette gode forebyggende tiltak for å forebygge maktbruk.

For eksempel kan krav om at skolen skal dokumentere bruk av fysisk makt, gjøre det lettere å etterprøve om maktbruken var lovlig, og etterspørre tiltak for å forebygge bruk av fysisk makt i framtiden. Denne typen dokumentasjon kan også brukes i det forebyggende arbeidet.

Dokumentasjonskravene må ikke blir for tidkrevende i praksis, samtidig som opplæringsloven og privatskoleloven bør oppstille noen minimumskrav. Dokumentasjonen bør inneholde nok informasjon til at rektor eller daglig leder, elevens foreldre og kommunen eller fylkeskommunen, privatskolens øverste ledelse eller styre kan sette seg inn i hva som har skjedd, og hvilke inngrep eleven har blitt utsatt for.

Departementet foreslår å lovfeste at skolen skal dokumentere hendelsen med en beskrivelse av situasjonen og inngrepet som ble gjort, og elevens syn på saken. Dette er ikke ment som noe omfattende dokumentasjonskrav, men som et krav om å notere ned den mest sentrale informasjonen om hendelsen for at skolen skal kunne se ulike hendelser i sammenheng. Effekten av godt forebyggende arbeid og avgrensningen av hva som regnes som fysiske inngrep som vil være omfattet av lovreguleringen (inngrep utover det som faller innenfor det alminnelige oppdrager- og omsorgsansvaret) tilsier at det bør være få tilfeller av maktbruk som skal dokumenteres.

I noen tilfeller kan det ha vært flere ansatte til stede i den aktuelle situasjonen og dermed ulike syn fra de ansattes side. Når skolen skal beskrive situasjonen og inngrepet som ble gjort må ulike synspunkter blant de ansatte komme fram, for at saken skal kunne anses å være dekkende beskrevet. Det kan også være at skoleledelsen eller kontaktlæreren dokumenterer hendelsen, men at den ansatte som har grepet inn fysisk ikke er enig i beskrivelsen av situasjonen og inngrepet som ble gjort. I slike tilfeller må det gjøres rede for den ansattes syn på saken. Departementet mener at nedtegning av ansattes ulike syn på hva som har skjedd følger naturlig av skolens plikt til å beskrive hendelsen og inngrepet. Dersom ikke de ulike synspunktene fremkommer, vil ikke beskrivelsen fra skolens side være dekkende.

Departementet foreslår å lovfeste at elevens syn på saken skal dokumenteres. Departementet mener at det er særlig viktig at elevens rett til å uttale seg kommer klart frem, ettersom det er eleven som blir utsatt for det fysiske inngrepet. Reglene om elevens beste og elevens rett til medvirkning, jf. forslaget til ny opplæringslov §§ 10-1 og 10-2 vil for øvrig også gjelde.

En egen bestemmelse om krav til dokumentering av tilfeller med bruk av fysiske inngrep mot elever vil være nytt i opplæringsloven og privatskoleloven. Departementet legger likevel til grunn at en slik lovregel langt på vei vil overlappe med dokumentasjonsplikten etter dagens regel om aktivitetsplikt i skolemiljøsaker. At pliktene i stor grad overlapper har sin bakgrunn i at situasjoner som innebærer bruk av fysiske inngrep, ofte knytter seg til utrygge elever eller har som konsekvens at eleven ikke opplever at skolemiljøet er trygt og godt. I tillegg kan det være tilfeller der plikten etter en slik lovregel vil overlappe med plikten til å melde fra om skade på elev eller ansatte etter reglene om yrkesskade, for eksempel dersom situasjonen forut for det fysiske inngrepet eller inngrepet i seg selv volder skade på en elev eller ansatt.

Når departementet likevel foreslår selvstendige regler om dokumentasjon ved fysiske inngrep, er dette fordi det ikke skal være noen tvil om at slike tilfeller må dokumenteres, helt uavhengig av øvrige dokumentasjonsplikter. Et selvstendig krav om dokumentasjon er også med på å understreke at saker om fysisk inngrep skal tas særlig alvorlig.

4.8.2 Krav om å melde fra til rektor, til elevens foreldre og til kommunen eller fylkeskommunen

Departementet mener det bør være krav om å melde fra når skolen har måttet gripe fysisk inn mot en elev.

Departementet foreslår at en som har arbeidet på skolen som har grepet inn fysisk mot en elev, skal melde fra om inngrepet til rektor. Videre foreslår departementet en plikt for rektor til å informere elevens foreldre. For skoler godkjent etter privatskoleloven foreslår departementet tilsvarende at den som har grepet inn fysisk mot en elev, skal melde fra om inngrepet til daglig leder. Daglig leder skal ha plikt til å informere elevens foreldre. Det skal ikke gjelde noen formkrav for hvordan ansatte skal melde fra.

Elever som blir utsatt for fysiske inngrep fra ansatte, kan oppleve at det psykososiale miljøet ikke er trygt og godt. Det kan skyldes selve inngrepet, eller andre forhold som er

medvirkende til at situasjonen oppstår. Alle som arbeider i skolen skal varsle fra om kjennskap til eller mistanke om en elev ikke har et trygt og godt skolemiljø, jf. opplæringsloven (1998) § 9 A-4 andre ledd og forslaget til ny opplæringslov § 12-4 andre ledd. Det vil dermed være betydelig grad av overlapp mellom de to meldepliktene.

Departementet foreslår også en plikt for rektor til å informere kommunen eller fylkeskommunen der ansatte må gripe inn fysisk mot den samme eleven gjentatte ganger, eller der inngrepet er særlig alvorlig. En slik terskel vil samsvare godt med terskelen for å melde fra til kommunen eller fylkeskommunen i saker om skolemiljøet, som både etter dagens skolemiljøregler og etter forslaget til ny opplæringslov gjelder i alvorlige tilfeller. Departementet viser til at situasjoner med bruk av fysisk makt er svært inngripende for elevene det gjelder. Dette taler for at kommunen eller fylkeskommunen bør motta informasjon om slike hendelser. Samtidig må ikke terskelen for meldeplikt settes så lavt at det kan lede til at plikten ikke blir oppfylt i praksis, eller at meldingene ikke blir lest og brukt i oppfølgingen av skolene. For private grunnskoler godkjent etter opplæringsloven foreslår departementet tilsvarende en plikt for rektor til å informere skolens øverste ledelse. For skoler godkjent etter privatskoleloven foreslår departementet tilsvarende en plikt for daglig leder til å informere skolens styre.

I tilfeller der ansatte griper inn fysisk mot en elev gjentatte ganger, kan inngrepet være planlagt og kjent for alle, og behovet for å melde fra om hver enkelt hendelse er mindre. I slike tilfeller kan dokumentasjonskravet oppfylles ved å lage oversikter over dokumentasjonen som presenteres for foreldrene, rektor og kommunen eller fylkeskommunen med jevne mellomrom, og tilsvarende for foreldrene, rektor eller daglig leder, skolens øverste ledelse eller styre for privatskoler. Hvis det er utarbeidet en aktivitetsplan eller fattet et vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring som omhandler det aktuelle inngrepet, vil det, dersom foreldrene samtykker til det, være adgang til å fastsette egne regler om meldeplikt i vedtaket eller planen, eksempelvis hvor ofte foreldrene skal motta en oversikt over situasjoner hvor det har blitt grepet inn fysisk mot eleven.

I forslag til ny opplæringslov § 12-5 er det foreslått regler om meldeplikt dersom en som arbeider på skolen krenker en elev. Fysiske inngrep som er gjort i tråd med bestemmelsen om fysiske inngrep for å avverge skade, vil ikke være regnet som en slik krenkelse av eleven. Elever som blir utsatt for slike fysiske inngrep, kan likevel oppleve at det psykososiale miljøet ikke er trygt og godt, noe som vil utløse aktivitetsplikten for skolemiljø, se forslaget § 12-4.

4.9 Forholdet til helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9

Helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 inneholder regler om tvang og makt som ledd i tjenester til personer med utviklingshemming. Bestemmelsene omfatter blant annet bruk av tvang og makt i barnebolig, avlastningstiltak og som ledd i personlig assistanse, blant annet praktisk bistand og støttekontakt.

Helse- og omsorgstjenesteloven hjemler bruk av fysisk makt for å avverge skade på personer eller eiendeler. I tillegg hjemler den tiltak for å dekke brukerens eller pasientens

grunnleggende behov for mat og drikke, påkledning, hvile, søvn, hygiene og personlig trygghet.

Enkelte barn og ungdom med nedsatt funksjonsevne mottar personlig assistanse på flere ulike arenaer, som for eksempel i hjemmet, på skolen, ved fritidsaktiviteter og i det offentlige rom, som ved offentlig transport. Regelverket åpner for at man kan gjennomføre vedtak etter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 i skoletiden. For at skolen bl.a. skal kunne ivareta sitt ansvar for forsvarlig undervisning og for elevenes fysiske- og psykososiale arbeidsmiljø, er det imidlertid en forutsetning at skolens ledelse samtykker til at tiltakene kan gjennomføres når eleven er på skolen. I høringen av NOU 2019: 23 Ny opplæringslov uttalte Kapellveien habiliteringssenter at denne adgangen brukes i veldig liten grad. Ifølge habiliteringssenteret hadde på tidspunktet for innspillet i alt seksten elever i Oslo-skolen vedtak etter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9, men bare én av dem hadde vedtak om bruk av tvang og makt som også gjaldt på skolen. Kapellveien habiliteringssenter ba derfor departementet vurdere å lovfeste at alle elever med slike vedtak skal få vurdert om vedtaket også bør gjelde på skolen.

Departementet viser til at helse- og omsorgstjenester kan gis på flere arenaer, som for eksempel på avlastning, fritidstilbud og i skole. For elever med utviklingshemning som mottar personlig assistanse etter helse- og omsorgstjenesteloven mens de er på skolen, kan eventuell bruk av fysisk makt omfattes av et vedtak om tvang og makt etter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9. Dette vil sikre en lik tilnærming uavhengig av hvilken arena barnet eller ungdommen er på. Videre omfatter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 flere tiltak som ikke vil være hjemlet i opplæringsloven.

For elever med utviklingshemning som har vedtak om bruk av tvang og makt etter helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 på andre arenaer enn skolen, men som ikke mottar personlig assistanse mens de er på skolen, bør det vurderes om eleven bør ha tilsvarende tjenester og vedtak mens de er på skolen. Helse- og omsorgstjenesten og skolen må sammen vurdere hva som er elevens behov, og hvilke tjenester og tiltak eleven bør ha mens eleven er på skolen og hvilken kompetanse som er nødvendig for å gjennomføre tiltakene. Departementet vil vurdere om det er behov for å avklare forholdet mellom de to regelverkene ytterligere.

4.10 Vurderinger av barnets beste

Det følger av barnekonvensjonen artikkel 3 nr. 1:

> «Ved alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer, skal barnets beste være et grunnleggende hensyn».

Departementet har vurdert barnets beste i forbindelse med utformingen av forslagene til regler som fremkommer i dette høringsnotatet.

Ved å utforme regler om bruk av fysisk makt, vil man styrke rettsikkerheten til de barna som blir utsatt for fysiske inngrep. Forslagene til regler beskytter både barn som utøver skade og barn som blir utsatt for skader. Ved at det tydeliggjøres at det kan gripes inn fysisk

med skadeavverging som formål, vil barna i større grad kunne beskyttes mot negative konsekvenser. Forslagene til regler om forebygging er ment å redusere antallet situasjoner hvor det kan være aktuelt å gripe inn fysisk. Departementet har også vurdert at barnets beste tilsier at det utformes egne krav til dokumentasjon og meldeplikt i tilfeller hvor det gripes inn fysisk. Departementet viser til vurderingene i de foregående punktene.

5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget om en regel som gir ansatte rett til å gripe inn fysisk overfor elever på visse vilkår innebærer en særregulering på grunnopplæringens område. Situasjonene som omfattes av regelen vil i stor grad overlappe straffelovens nødrett- og nødvergeregler. God regelverksetterlevelse bør dessuten føre til at det skjer få fysiske inngrep overfor elever. Inngrepene vil i seg selv ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser.

Forslaget om at skolen skal arbeide løpende og systematisk for å unngå at det oppstår situasjoner som innebærer fysiske inngrep mot elever, er langt på vei en presisering av krav som allerede ligger i reguleringen av tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring og skolemiljø. Det er også i dag en plikt til å tilpasse opplæringen, vurdere og eventuelt gjennomføre individuelt tilrettelagt opplæring, jobbe forebyggende med skolemiljøet og iverksette tiltak for å gi elevene et trygt og godt skolemiljø. At det tas inn en særskilt regel knyttet til å unngå situasjoner med maktbruk overfor elever, må sees i sammenheng med disse pliktene, og har først og fremst pedagogiske årsaker, se punkt 4.6. Departementet mener det er sentralt med klargjøring av regelverket for i størst mulig grad å unngå at det oppstår situasjoner der ansatte må bruke fysisk makt mot elever og begrense maktbruken når slike situasjoner likevel oppstår.

Skolen må også i dag sørge for kompetanse i personalet slik at de kan drive et godt forebyggende arbeid. Ny opplæringslov presiserer kompetansekravene til lærere og andre i skolen. Departementet viser til punkt 4.6 der det påpekes at kompetanse knyttet til forebygging av situasjoner som innebærer fysiske inngrep mot elever allerede bør finnes i skolen, i tillegg bør det være planer for hvordan skolen kan innhente særskilt kompetanse når det trengs. Departementet mener at nye regler kan bidra til mer oppmerksomhet om temaet, og at det vil gjøre at flere skoler, kommuner og fylkeskommuner vil gjennomføre tiltak for å styrke sin kompetanse på dette feltet. Departementet anser imidlertid at dette kan dekkes innenfor dagens rammer til kompetanseutvikling og videreutdanning. Departementet legger dessuten til grunn at staten skal utarbeide veiledningsmateriale om regelverket og problemstillinger knyttet til dette, som kan være nyttig for kommunene og fylkeskommunene.

Departementet legger videre til grunn at forslagene om dokumentasjons- og meldeplikt ikke vil ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser. Forslaget om å dokumentere tilfeller av maktbruk overfor elever er ikke ment som noe omfattende dokumentasjonskrav. Det vil være betydelig overlapping mellom tilfeller som skal rapporteres etter forslaget, og saker som skal dokumenteres etter dagens regel om aktivitetsplikt i skolemiljøsaker. Alle som arbeider i skolen skal også i dag varsle om mistanke om at en elev ikke har et trygt og godt skolemiljø, og skolen skal dokumentere hva som blir gjort for å oppfylle

aktivitetsplikten, jf. opplæringsloven (1998) § 9 A-4 andre og sjuende ledd og forslaget til ny opplæringslov § 12-4 andre og fjerde ledd. I tillegg kan det være tilfeller av overlapp med plikt til å melde fra om skade på elev eller ansatte etter reglene om yrkesskade. God etterlevelse av forebyggingsplikten legger dessuten opp til at det bør være få tilfeller av maktbruk som skal dokumenteres. På spesialskoler kan det nok være en høyere forekomst av bruk av fysiske inngrep overfor elevene. Disse skolene har likevel, etter hva departementet er kjent med, allerede i dag systemer for dokumentering.

Forslaget om meldeplikt til foreldrene vil i stor grad allerede være dekket av dagens plikt til å gi foreldrene til en elev «viktig informasjon om eleven», jf. forskrift til opplæringsloven §§ 20-3 og 20-4 (en plikt som videreføres i forslaget til ny opplæringslov § 10-8 om informasjonsplikt, se også forslaget til ny opplæringslov § 22-2 første ledd bokstav d og forslaget til ny § 5 A-8 i privatskoleloven), og forskrift til privatskolelova §§ 4-2 og 4-3. Forslaget om meldeplikt til kommunen og fylkeskommunen samsvarer langt på vei med plikten etter § 9 A-4 andre ledd. Avgrensingen av hva som skal omfattes av bestemmelsen om fysiske inngrep og kravet til forebygging, legger også opp til at det vil være få tilfeller av fysiske inngrep å melde fra om, særlig i ordinære skoler.

På bakgrunn av dette legger departementet til grunn at forslaget vil ha beskjedne økonomiske og administrative konsekvenser.

6 Merknader til lovforslaget

6.1 Merknader til opplæringsloven

Til § 13-3 Plikt til forebygging

Bestemmelsen slår fast at kommunen og fylkeskommunen skal sørge for at skolen driver et kontinuerlig og systematisk arbeid for at det ikke skal oppstå situasjoner der ansatte griper inn fysisk mot elever. Det er kommunen og fylkeskommunen som har ansvaret for oppfyllelsen. Oppfyllelsen vil likevel skje på skolenivå.

Kravet om forebygging har sammenheng med målet om å unngå å gripe inn fysisk mot elever. Kravet må ses i sammenheng med reglene om tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring og skolemiljø, men er mer målrettet og dekkende for målet om å unngå fysiske inngrep mot elever. Skolen kan jobbe forebyggende ved å identifisere hva som både utløser og opprettholder oppførsel det må gripes inn mot, og vurdere hvordan dette kan håndteres på en best mulig måte. Gode forebyggende tiltak forutsetter god kjennskap til elevene og elevens opplevelse av skolehverdagen og oversikt over hvor, når og i hvilken sammenheng krevende situasjoner oppstår. Det kan for eksempel være at enkelte elever trenger en mer tilpasset opplæring, individuelt tilrettelagt opplæring eller tiltak for å bedre elevens psykososiale miljø, eller en kombinasjon disse. Dersom skolen må gripe inn fysisk overfor en elev gjentatte ganger, kan dette være et uttrykk for at skolen må iverksette nye eller andre tiltak for å forebygge at slike situasjoner oppstår i framtiden.

Forebyggende tiltak kan settes i verk både på skolenivå, på klasse- eller gruppenivå og på individnivå. I forberedelsen og gjennomføringen av slike tiltak er det viktig med god elevmedvirkning og samarbeid med elevens foreldre, jf. forslaget til ny opplæringslov §§ 10-2, 10-3 og 10-8. Tiltakene bør dessuten ses i sammenheng med skolens helhetlige skolemiljøarbeid.

Skolen skal sørge for rett og nødvendig kompetanse i personalet, jf. forslaget til ny opplæringslov § 17-1. Skolen må derfør sørge for et personal med kompetanse til å drive forebyggende arbeid. I det forebyggende arbeidet kan det for eksempel være nyttig med kompetanse om klasseledelse, gruppedynamikk, barns utvikling og atferdsmønstre, tidlig innsats mv. I noen tilfeller kan det i tillegg være behov for å få inn annen kompetanse enn det den enkelte skolens personale har, for eksempel ved å innhente veiledning fra PP-tjenesten og andre fagmiljøer i kommunen og fylkeskommunen.

Til § 13-4 Fysiske inngrep for å avverje skade

Bestemmelsen gjelder i grunnskoler og i videregående skoler, skolefritidsordningen og leksehjelpen, men ikke for lærebedrifter eller for voksenopplæringen.

Første ledd omfatter tilfeller der en ansatt griper inn fysisk mot en elev, det vil si at den ansatte bruker fysisk makt for å overvinne motstand hos eleven. Å påvirke en elev gjennom minimal bruk av fysisk kontakt, for eksempel å lede eleven forsiktig ut av rommet, er ikke et fysisk inngrep som krever særskilt lovhjemmel. Dersom læreren derimot bruker fysisk makt, for eksempel i form av et fast grep fordi eleven motsetter seg, vil det i være et fysisk inngrep som omfattes av bestemmelsen. Dette gjelder likevel ikke inngrep som skolen gjennomfører som ledd i oppdrager- og omsorgsansvaret, slik som vanlig omsorg og grensesetting.

Det er akseptert at en viss bruk av verbale og fysiske virkemidler er en nødvendig del av det å sette grenser for og styre barn. Slike allment aksepterte verbale og fysiske virkemidler omfattes ikke av bestemmelsen. At det er adgang til denne formen for påvirkning, følger av det alminnelige oppdrageransvaret foreldrene har, jf. barnelova § 30. Skolen har tilsvarende et omsorgs- og oppdrageansvar i skoletiden. Skolens ansatte må likevel være mer tilbakeholdne og varsomme enn det foreldrene trenger å være. I vurderingen av om et fysisk inngrep faller utenfor det som er vanlig samhandling mellom voksne og barn er elevens alder et sentralt moment. Inngrep som er vanlige mot små barn, vil på et tidspunkt være uvanlige ut fra alderen på barnet. Andre momenter i vurderingen er hvilken type inngrep det dreier seg om, om inngrepet er sett på som faglig akseptabelt i oppdragelse av barn, hvilken styrke inngrepet har, hvor ofte ansatte gjennomfører inngrepet og relasjonen mellom den konkrete ansatte og barnet.

Å ivareta omsorgsansvaret overfor yngre elever kan for eksempel innebære å ta tak i en elev for å hindre at eleven løper ut i trafikken, ut i vannet eller et annet sted der eleven kan komme til skade. For yngre elever kan også det å ta en gjenstand fra eleven for å forhindre at den blir ødelagt, være en del av omsorgsansvaret. I noen situasjoner med de yngste elevene kan det være akseptert å bruke mer omfattende leiing i hånda eller armen selv om eleven ikke vil, uten at det trenger et lovgrunnlag.

Dersom tiltak for å gjennomføre daglige rutiner eller for å hindre at barnet skader seg selv, andre personer eller materielle verdier, møtes med så sterk motstand at det må brukes mer makt enn det som er vanlig, vil det imidlertid gå over til å være fysisk makt som må ha et lovgrunnlag. Lærere kan for eksempel ikke kle på barn med makt, dytte et barn ut i gangen eller skolegården eller tvinge et barn til å vaske hendene i kraft av omsorgsansvaret.

Bestemmelsen åpner for at ansatte kan gripe inn fysisk mot en elev når det er nødvendig for å avverge skade på personer eller for å avverge vesentlig skade på eiendom. Formålet med det fysiske inngrepet skal være å avverge skade på person eller vesentlig skade på eiendom. Det er eksempel ikke tillatt å gripe inn fysisk mot en elev for å få satt i gang eller gjennomført opplæring eller ved alminnelig uro i klassen eller gruppen.

Eiendom kan være bygninger, inventar og andre ting. Terskelen for å gripe fysisk inn mot en elev er høyere ved fare for skade på eiendom enn ved fare for skade på personer. Hva som utgjør en vesentlig skade beror på en sammensatt vurdering der særlig økonomisk verdi er av betydning, men også nytteverdi og affeksjonsverdi kan inngå. I vurderingen av om skaden er vesentlig kan det være relevant å legge noe vekt på om det dreier seg om elevens egen eiendom eller andres eiendom.

Når det gjelder skade på person vil det være en høyere terskel for å gripe inn fysisk for å stanse en elev i å skade seg selv, enn for å stanse en elev i å skade andre. For eksempel kan det være aktuelt å la en elev slå seg selv uten å gripe inn, selv om man ville grepet inn ved tilsvarende slag mot andre personer. Det er ikke nødvendig at personen kjenner fysisk smerte eller at den anatomiske eller fysiologiske tilstanden påvirkes negativt for at den fysiske handlingen skal kunne anses for å utgjøre en skade på personen. Fysiske handlinger som krenker en person omfattes også av skadebegrepet. En ansatt vil derfor ha mulighet til for eksempel å gripe inn mot en elev som spytter på en medelev eller som ta vedkommende på private kroppsdeler.

Det fysiske inngrepet må være nødvendig for å avverge skaden. I «avverge» ligger det at man kan gripe inn fysisk mot en elev noe før det har oppstått en helt umiddelbar faresituasjon. Det forutsetter at inngrepet på et tidligere tidspunkt blir gjort for å hindre at situasjonen eskalerer og at dette kan redusere omfanget av maktbruk i den aktuelle situasjonen, og at dette inngrepet er nødvendig. Det må være sannsynlig at det vil oppstå skade på en eller flere personer eller vesentlig skade på eiendom hvis man ikke griper inn fysisk. I tillegg må situasjonen være slik at den ansatte ut fra elevens atferdsmønster kan forvente at situasjonen blir vesentlig mer kritisk eller kommer ut av kontroll hvis man utsetter å gripe inn fysisk.

Hva som er «nødvendig» er en konkret og skjønnsmessig vurdering. Vilkåret om at det fysiske inngrepet må være nødvendig innebærer at fysisk makt kun kan benyttes som siste utvei. I den grad det er mulig skal andre mindre inngripende tiltak skal være forsøkt. Vurderingen må bero på kunnskap om og erfaring med slike situasjoner. I og med at det kan være tale om inngripende tiltak overfor elevene kan domstolene og tilsynsmyndighetene etterprøve vurderingene som ligger til grunn for inngrepet. Desto mer fysisk makt det er tale om, jo strengere vil etterprøvningen måtte være, av hensyn til elevenes rettssikkerhet.

Andre ledd gir en snever adgang til å gripe inn fysisk mot en elev for å stanse oppførsel som er sterkt selvfornedrende for eleven selv. Tilsatte kan gripe inn fysisk mot elever som framviser en atferd som er sterkt sosialt fornedrende og det vil være en klar forsømmelse av samfunnets plikt til å yte nødvendig omsorg. Hvorvidt det vil være en «klar forsømmelse», må vurderes ut fra de konsekvenser dette kan ha for eleven og vedkommendes forståelse av situasjonen. Eksempler på hvor bestemmelsen kan være aktuell er situasjoner der eleven kler av seg eller onanerer foran andre, gjør fra seg andre steder enn på toalettet eller griser med avføring. I slike tilfeller vil det være hensynet til å sikre respekten for elevens menneskeverd som gjør inngrepet rettmessig. Det kan ikke gripes inn mot for eksempel rusbruk eller kriminell atferd ut fra dette hensynet.

Det følger av *tredje ledd* at fysiske inngrep skal være «egnet» til å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom, samtidig som inngrepene skal være «så få, kortvarige og skånsame som mogleg». Et fysisk inngrep som ikke er egnet til å oppnå sitt formål, vil aldri være nødvendig. Hvordan man kan gripe inn fysisk og hvor lenge tiltaket kan vare, vil avhenge av den konkrete situasjonen. Det sentrale er at man skal sørge for trygghet med minst mulig inngripende tiltak. I enkelte tilfeller kan det være adgang til å ta eleven ut av klassen eller gruppen. I slike tilfeller tilsier skolens omsorgsansvar at en voksen følger opp eleven som tas ut av elevfellesskapet, ut i fra elevens alder, utvikling og graden av inngrep. Bestemmelsen er ikke avgrenset til situasjoner som skjer i klasserommet, men kan også benyttes ved situasjoner som oppstår i skolegården, på utflukter eller når elevene forflytter seg.

Bestemmelsen omfatter fysiske inngrep og åpner ikke for andre tvangstiltak som isolering, mekaniske tvangsmidler, ransaking eller beslaglegning. Det fysiske inngrepet kan ikke opprettholdes lenger enn til faren for skade på person eller vesentlig skade på eiendom er over. I tilfeller der situasjoner hvor ansatte må gripe inn fysisk mot elever gjentar seg, må skolen arbeide forebyggende slik at inngrepene blir så få, kortvarige og skånsomme som mulig. I vurderingen av hvordan man bør gripe inn, skal elevens beste alltid være et grunnleggende hensyn, jf. forslaget til ny opplæringslov § 10-1. Eleven skal behandles hensynsfullt og med respekt.

Bestemmelsen åpner ikke for at foreldrene eller eleven samtykker til andre tiltak, for eksempel mer inngripende eller mer varige eller gjentatte tiltak. Eleven har rett til medvirkning før, under og etter en hendelse med bruk av fysisk makt mot eleven, jf. § 10-2. Dette gjelder også i en akuttsituasjon, selv om tidsmomentet og skadepotensialet kan sette begrensninger for involveringen i forkant av en avgjørelse om å gripe inn fysisk.

Fysiske inngrep som er gjort i tråd med vilkårene i denne bestemmelsen, ikke vil være en krenkelse etter forslaget til ny opplæringslov § 12-5 om skjerpet plikt til å melde fra dersom en som arbeider på skolen, krenker en elev. Elever som blir utsatt for slike fysiske inngrep, kan likevel oppleve at det psykososiale miljøet ikke er trygt og godt, noe som vil utløse den alminnelige aktivitetsplikten for skolemiljø.

Dersom det er nødvendig å gjennomføre fysiske inngrep mot elevens vilje som ledd i pleie- og omsorgstjenester, er det helse- og omsorgstjenesteloven kapittel 9 A som er det relevante rettslige grunnlaget. Slike tiltak kan ikke gjennomføres med hjemmel i opplæringsloven.

Til § 13-5 Dokumentasjon og meldeplikt

Bestemmelsen gjelder i grunnskoler og i videregående skoler, samt for skolefritidsordningen og leksehjelpen, men ikke for lærebedrifter eller i grunnskole-opplæring for voksne.

Første ledd fastsetter hvem som skal få melding om at det er grepet fysisk inn mot en elev. Rektor kan delegere oppgaven med å melde fra om inngrep. Dersom inngrepet er beskrevet i en aktivitetsplan eller et vedtak om individuelt tilrettelagt opplæring, er det ikke plikt til å melde fra om hver enkelt hendelse dersom foreldrene samtykker til en annen rapporterings-frekvens. I slike tilfeller må planen eller vedtaket fastsette hvor ofte foreldrene, rektor og kommunen eller fylkeskommunen skal få informasjon om inngrepene som er gjort.

Andre ledd fastsetter hva som skal noteres ned når det har vært en situasjon der en ansatt har grepet inn fysisk mot en elev. Meldingen som er sendt til foreldrene eller rektor kan oppfylle kravene til dokumentasjon dersom den er skriftlig og inneholder informasjon om hvordan situasjonen oppsto, hvordan inngrepet ble utført, og hvordan eleven ser på saken. Dersom det er meldt om dette muntlig, må det dokumenteres på annen måte, for eksempel gjennom møtereferater eller logger, for å oppfylle kravet til dokumentasjon.

Til § 22-2 Ansvaret til private grunnskolar

Opplæringslova §§ 13-3, 13-4 og 13-5 gjelder også private grunnskoler godkjent etter opplæringslova § 22-1, jf. *første ledd bokstav h*. Det følger av *tredje ledd* at der ansvar, oppgaver og plikter ligger til kommunen, ligger ansvaret ved en privat grunnskole til det øverste organet på skolen.

6.2 Merknader til privatskoleloven

Til § 3-10a Førebygging

Paragrafen er i samsvar med forslaget til ny opplæringslov § 13-3. Privatskoler er er et eget rettssubjekt, og dermed også pliktsubjektet. Det er skolens styre som har ansvaret for oppfyllelsen. Se for øvrig merknadene til opplæringslova § 13-3.

Til § 3-10b Fysiske inngrep for å avverje skade

Paragrafen er i samsvar med forslaget til ny opplæringslov § 13-4. Bestemmelsen gjelder i grunnskoler og i videregående skoler. Den gjelder også ansatte i leksehjelpen og i skolefritidsordningen for skoler som har en slik ordning. Se for øvrig merknadene til opplæringslova § 13-4.

Til § 3-10c Dokumentasjon og meldeplikt

Paragrafen er i samsvar med forslaget til ny opplæringslov § 13-5. Bestemmelsen gjelder i grunnskoler og i videregående skoler. Den gjelder også for leksehjelpen og i

skolefritidsordningen for skoler som har en slik ordning. Se for øvrig merknadene til opplæringslova § 13-5.

7 Lovforslag

I

Forslag til endringer i ny opplæringslov

Kapittel 13 Ordenstiltak *og skadeførebygging*

Ny § 13-3 *Plikt til førebygging*

Kommunen og fylkeskommunen skal sørgje for at skolen driv eit kontinuerleg og systematisk arbeid for at det ikkje skal oppstå situasjonar der tilsette grip inn fysisk mot elevar.

Ny § 13-4 *Fysiske inngrep for å avverje skade*

Tilsette i skolen kan gripe inn fysisk mot elevar når det er nødvendig for å avverje skade på personar eller for å avverje vesentleg skade på eigedom.

Tilsette kan også gripe inn fysisk mot elevar som viser ei åtferd som er sterkt sosialt fornedrande og det vil vere ei klar forsømming av skolens plikt til å yte nødvendig omsorg ikkje å gripe inn.

Dei fysiske inngrepa må vere eigna til å hindre eller avgrense skaden, og dei skal vere så få, kortvarige og skånsame som mogleg.

Ny § 13-5 *Dokumentasjon og meldeplikt*

Ein tilsett som har nytta fysiske inngrep etter § 13-4, skal melde frå om det til rektor. Rektor skal melde frå til foreldra til eleven. Rektor skal melde frå til kommunen eller fylkeskommunen dersom det er nytta fysiske inngrep mot den same eleven gjentatte gongar, eller dersom inngrepet er særleg alvorleg.

Skolen skal dokumentere det fysiske inngrepet med ei kort beskriving av hendinga og inngrepet som vart gjort, og eleven sitt syn på saka.

Kapittel 22 Privat opplæring

§ 22-2 *Ansvaret til private grunnskolar*

For private grunnskolar gjeld desse reglane:

a. §§ 1-3 og 1-4 første og andre ledd om mål og prinsipp for opplæringa
b. § 2-3 om innhald, vurdering og dokumentasjon i grunnskoleopplæringa
c. § 3-1 om bokmål og nynorsk for elevane i grunnskolen
d. kapittel 10 om det beste for eleven, medverknad, skoledemokrati, foreldresamarbeid, skolereglar og plikt til å delta
e. § 11-1 om tilpassa opplæring
f. kapittel 12 om skolemiljøet til elevane
g. § 13-1 om bortvising
h. § 13-3, 13-4 og 13-5 om skadeførebygging

i. § 14-1 andre ledd om skole- og feriedagar
j. § 14-2 om inndeling av elevar i klassar og gruppar
k. § 14-4 om fjernundervisning
l. § 14-5 om forbod mot forkynning
m. § 14-6 om fritak frå aktivitetar i opplæringa på grunn av livssyn
n. § 14-7 om opplæring om kristendom, religion, livssyn og etikk
o. kapittel 16 om rådgiving
p. kapittel 17 om personalet i skolen, skolefagleg kompetanse og kvalitetsutvikling
q. § 24-2 om opplysningar til den kommunale helse- og omsorgstenesta og sosialtenesta
r. § 24-3 om plikt til å melde frå til barnevernet
s. § 25-1 om behandling av personopplysningar og unntak frå teieplikt
t. § 25-4 om plikt til å delta i evalueringar og gi opplysningar
u. § 27-2 om forbod mot bruk av plagg som dekkjer ansiktet

Kommuneloven § 25-1 om internkontroll gjeld også for private grunnskolar.

Der lova legg ansvar, oppgåver eller plikter til kommunen, ligg ansvaret ved ein privat skole til det øvste organet på skolen.

Heimkommunen skal sørgje for at elevane har same tilgang til den pedagogisk-psykologiske tenesta som elevane i den offentlege skolen.

II

Forslag til endringer i lov 4. juli 2003 nr. 84 om private skolar med rett til statstilskot (privatskolelova)

Ny § 3-10a *Plikt til førebygging*

Styret skal sørgje for at skolen driv eit kontinuerlig og systematisk arbeid for at det ikkje skal oppstå situasjonar der tilsette grip inn fysisk mot elevar.

Ny § 3-10b *Fysiske inngrep for å avverje skade*

Tilsette i skolen kan gripe inn fysisk mot elevar når det er nødvendig for å avverje skade på personar eller for å avverje vesentleg skade på eigedom.

Tilsette kan også gripe inn fysisk mot elevar som viser ei åtferd som er sterkt sosialt fornedrande og det vil vere ei klar forsømming av skolens plikt til å yte nødvendig omsorg ikkje å gripe inn.

Dei fysiske inngrepa må vere eigna til å hindre eller avgrense skaden, og dei skal vere så få, kortvarige og skånsame som mogleg.

Ny § 3-10c *Dokumentasjon og meldeplikt*

Ein tilsett som har nytta fysiske inngrep etter § 3-10b, skal melde frå om det til dagleg leiar. Dagleg leiar skal melde frå til foreldra til eleven. Dagleg leiar skal melde frå til styret for skolen dersom det er nytta fysiske inngrep mot den same eleven gjentatt gongar, eller dersom inngrepet er særleg alvorleg.

Skolen skal dokumentere det fysiske inngrepet med ei kort beskriving av hendinga og inngrepet som vart gjort, og eleven sitt syn på saka.

III

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

Høringssvar Asker kommune – forslag til regler om avverging av skade og bruk av fysisk inngripen i ny opplæringslov og privatskoleloven

Asker kommune viser til Kunnskapsdepartementet sin høring 31. mai 2023. Departementet foreslår å lovfeste regler om bruk av fysisk inngripen mot elever.

Bakgrunnen for forslaget er at det i dag er usikkerhet blant ansatte i skolen om når det er lov til å gripe inn fysisk mot elever. Kunnskapsgrunnlaget viser at det brukes fysisk makt mot elever i skolen i dag. Departementet viser til at så inngripende tiltak bør ha et klart hjemmelsgrunnlag med tydelige rettslige rammer. Formålet med forslaget er derfor å styrke rettssikkerheten til ansatte og elever i situasjoner der det er nødvendig å gripe inn fysisk.

I det følgende vil vi gi noen innspill til innholdet i forslaget.

Bestemmelse om plikt til forebygging
Asker kommune er enig i at det først og fremst må arbeides forebyggende og systematisk for å unngå å havne i situasjoner der det er behov for bruk av fysisk makt mot elever. Vi mener en særskilt bestemmelse om dette vil bidra til å understreke at målet nettopp er å *unngå* bruk av fysisk makt. Vi mener også at en slik regel vil kunne bidra til å forplikte skolene til å jobbe mer systematisk for å forebygge bruk av fysisk makt. Vi mener også at det foreslåtte kravet til forebygging vil kunne bidra til å øke bevisstheten og kompetansen til de ansatte, og dermed kunne bidra til mindre bruk av fysisk makt.

Bestemmelse om rett til å gripe inn fysisk
Asker kommune støtter departementets forslag om en bestemmelse som tillater ansatte å gripe inn fysisk mot elever når det er nødvendig for å avverge skade på personer eller vesentlig skade på eiendom. Vi mener at dette i stor grad vil være en særregulering av reglene i straffeloven om nødverge og nødrett, men vi mener likevel at det er nødvendig og hensiktsmessig å ha egne regler om dette i opplæringsloven. En regulering i opplæringsloven vil kunne bidra til å gi større trygghet og forutsigbarhet for både ansatte og elever i skolen. En særregulering kan også være viktig av pedagogiske grunner, for ansatte i skolen som ikke har et bevisst forhold til straffelovens bestemmelser.

Kunnskapsgrunnlaget viser at ansatte i skolen har behov for en klargjøring av når de kan bruke fysisk makt, hvilke tiltak som er lovlige, og hvordan de kan ivareta eleven på best mulig måte. Vi ser at den foreslåtte lovreguleringen kan bidra til økt fokus på dette. Vi stiller oss imidlertid noe tvilende til om den foreslåtte bestemmelsen i seg selv vil bidra til mindre usikkerhet blant ansatte når de står i konkrete situasjoner der bruk av fysisk makt kan bli nødvendig. Vi viser til at forslaget legger opp til mye bruk av skjønn. Dette innebærer at det er skolen og den enkelte ansatte som i hvert enkelt tilfelle må vurdere om et inngrep er hjemlet i loven, om inngrepet er forholdsmessig osv. Asker kommune legger til grunn at en eventuell lovfesting må utdypes i forskrift og veiledninger.

Vi mener også at det kan fremstå som noe uklart hva som er sammenhengen mellom den foreslåtte bestemmelsen om en *rett* til å gripe inn, og *plikten* til å gripe inn i opplæringsloven kapittel 9A. Vi ber om at departementet klargjør sammenhengen mellom disse bestemmelsene i veiledning eller lignende.

Dokumentasjons- og meldeplikt
Asker kommune støtter forslaget om å lovfeste et krav om at skolen må dokumentere og melde fra til foreldrene og rektor i tilfeller der elever har blitt utsatt for fysiske inngrep.

Vi mener at muligheten til etterprøving og kontroll er helt sentral, dersom det skal innføres en særbestemmelse i opplæringsloven om adgang til bruk av fysisk makt. En plikt for skolen til å dokumentere fysiske inngrep, vil bidra til å øke rettssikkerheten til elever som blir utsatt for fysisk makt. Vi er videre enig med departementet i at systematisk dokumentasjon er viktig for å avdekke risiko og for å kunne vurdere forebyggende tiltak.

Vi støtter også departementets argumenter for å ha en selvstendig regel om dokumentasjonsplikt ved bruk av fysisk makt, sett hen til alvorligheten av slike inngrep. Samtidig ser vi at en slik dokumentasjonsplikt vil kunne innebære merarbeid for skolene. Vi støtter derfor departementets uttalelse om at dette ikke er ment som et omfattende dokumentasjonskrav, og at det lovfestes noen minimumskrav for hva dokumentasjonen skal omfatte.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15838-4

Saksbehandler
Hilde Nygaard

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Husleiegaranti Asker husflidslag

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård defaltorjusteres fra 2024. Ønsket økning i grunnbeløp og utvidelse av leieperioden avslås.

   Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp senest i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

1. Sammendrag og konklusjon

Asker husflidslag søker om utvidet husleiegaranti i forbindelse med at de inngår utvidet leieavtale med OVF for bruk av Asker prestegård.

Asker husflidslag søker om:

- årlig tilskudd på kr 300.000,- (25.000,- pr mnd. fra september 2023)
- at tilskuddet indeksreguleres årlig
- at avtalen med kommunen utvides til 2037.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden delvis imøtekommes, med deflatorjustering av tilskuddet fra 2024.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker husflidslag har aktiviteten sin i Asker prestegård. De har en langsiktig leieavtale med Opplysningsvesenets fond (OVF), fra 2017-2027. De har også en avtale med Asker kommune om tilskudd til husleien for leie av Prestegården på kr 225.000,- pr år. Denne avtalen løper ut 2027.

Asker husflidslag har opsjon på utvidelse av leieavtalen med ytterligere 10 år, og er i dialog med OVF for å forlenge avtalen. I den forbindelse søker de Asker kommune om utvidet husleiegaranti. Asker husflidslag søker om:

- årlig tilskudd på kr 300.000,- (25.000,- pr mnd. fra september 2023)
- at tilskuddet indeksreguleres årlig
- at avtalen med kommunen utvides til 2037.

Deler av Asker prestegård er i ferd med å overdras fra Opplysningsvesenets Fond (OVF) til rettssubjektet Den norske kirke (Kirkerådet sentralt). Det forventes at det søkes om fradeling i løpet av høsten 2023. Det er derfor mulig at det er ny eier av deler av Asker prestegård (presteboligen, lysthuset og hagen) i løpet av 2024.

Det er ikke et krav i utkast til ny leieavtale med OVF at de har avtale med Asker kommune om dekning av husleien. Asker husflidslag står fritt til å inngå avtale med OVF også om Asker kommune velger å avvente eventuell utvidelse av dagens avtale om tilskudd til nåværende avtale utgår. Leieavtalen med OVF er i utkastet oppsigelig, både Asker husflidslag og utleier kan si opp avtalen med 6 måneders varsel.

Asker kommune har gjennomført et omfattende arbeidet med å harmonisere tilskuddsordningene fra de gamle kommunene. Det gjenstår likevel noe harmoniseringsarbeid for en del tilskuddsordninger og avtaler. For avtaler og tilskuddsordninger med formål om å støtte opp under tilgang til lokaler til kulturformål er ikke arbeidet påbegynt. Dette er et omfattende arbeid der det må trekkes opp prinsipper for avtaler, tilskudd og formål, slik at det blir likebehandling mellom ulike foreninger og kulturformål i hele den nye kommunen. Dersom avtale med Asker husflidslag utvides til 2037, bør det tas inn forbehold i avtalen som åpner for tilpasning av avtalen innenfor husleieperioden. I en slik harmoniseringsprosess vil Asker husflidslag, sammen med andre i tilsvarende situasjon, bli invitert til medvirkning.

Temaplan for kultur åpner for at kommunen skal tilrettelegge for det frivillige kulturlivet, gjennom disse strategiene:

- styrke kunst og kulturs rolle som drivkraft i stedsutvikling gjennom kommunens plan- og utviklingsprosesser
- samarbeide med og støtte opp om det frivillige kulturlivet for å fremme økt deltagelse og livskvalitet

- tilskuddsordninger som stimulerer til opplevelse, deltagelse og utvikling av varierte kunst- og kulturopplevelser.

Asker husflidslag har i tillegg til årlig husleietilskudd, benyttet den nye tilskuddsordningen for «Leietilskudd for barn og unge aktiviteter» siden den ble etablert i 2022. Ordningen er rammestyrt. I 2022 fikk søkerne 80% av tilskuddsberettigete kostnader, mens de i 2023 fikk 50%. For Asker husflidslag utgjorde dette et ekstra tilskudd i 2022 på kr 31 160,-, mens de i 2023 fikk 25 191,-.

Asker kommune er i en krevende økonomisk situasjon som krever omstilling og innsparing på alle områder.

Asker kommunes budsjetter reguleres ikke etter prisindeks, men etter deflator som vedtas i statsbudsjettet.

Det kan synes som om det er flere handlingsalternativer i saken, f.eks.:

1. Asker kommune avslår søknad om utvidelse av gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård. Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

2. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård defaltorjusteres fra 2024. Ønsket økning i grunnbeløp og utvidelse av leieperioden avslås.

   Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp senest i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

3. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård defaltorjusteres fra 2024 og utvides til 2037. Ønsket økning i grunnbeløp avslås. Det tas inn et nytt avsnitt i dagens avtale som åpner for justering av avtalen i forbindelse med harmoniseringsprosess for tilskudd og driftsavtaler. Det nye avsnittet lyder: Avtalen skal justeres dersom det blir nødvendig som følge av harmoniseringsarbeidet for leieavtaler og tilskudd til drift av kulturlokaler.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har relevans for bærekraftsmål:

3 – god helse og livskvalitet
4 – god utdanning
11 – Bærekraftige byer og samfunn
17 – samarbeide for å nå målene

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet i Asker kommune.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren er opptatt av å tilrettelegge for aktiviteter som fremmer kultur- og kulturminneformål. Dette er viktig tema i vedtatte planer, og bidrar til gode lokalsamfunn, god folkehelse og bærekraftige byer og samfunn. Samtidig er det viktig å tilrettelegge for likebehandling av Asker kommunes lag og foreninger som driver innen samme formål. Kommunedirektøren er i ferd med å igangsette harmoniseringsarbeid for avtaler og tilskudd med formål for drift/leie av lokaler til kulturformål. Dette arbeidet vil gjennomføres i tett dialog med de lag, foreninger og aktører som er berørt. Ved å utvide avtalen til å gjelde til 2037, vil det legge føringer for den kommende prosessen, før kommunen får sett på prinsipper for likebehandling.

Samtidig har kommunedirektøren en intensjon i den videre harmoniseringsprosessen og dialogen med Husfliden, om å bidra med støtte til husleie, slik at dette gir en forutsigbarhet i leieforholdet på lengre sikt.

Kommunedirektøren merker seg at det ikke er et krav i forhold til avtaleinngåelse med OVF at Asker husflidslag også har en avtale med Asker kommune. En utvidet avtale til 2037 vil binde opp flere fremtidige kommunestyreperioder, og kan synes uheldig så tidlig som 4 år før dagens gjeldende avtale utgår. Samtidig har Asker kommune et langsiktig perspektiv for samarbeidet med Asker husflidslag. Kommunedirektøren vil sørge for at det blir dialog om videreføring av avtalen før utløp av dagens avtale i 2027.

I lys av kommunens økonomiske situasjon finner ikke kommunedirektøren å kunne utvide det økonomiske bidraget til leietilskudd for Asker husflidslag. Imidlertid ser kommunedirektøren mulighet for å innføre en deflatorjustering fra 2024.

Kommunedirektøren anbefaler handlingsalternativ 2 som vedtak.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

~ 20_06124-5 Asker husflidslag - AK; avtale om tilskudd 238464_1_1
Søknad om Husleie støtte - Asker Prestegard
Årsregnskap AH for 2022 samt revisjonsberetning[4606]
budjett 23 årsmøte
Asker pg - Leieavtale august 2023Søknad om husleiestøtte – Asker prestegård
Gjeldende avtale om tilskudd (20/0614-5 Asker husflidslag. AK: Avtale om tilskudd)
NY leieavtale Asker husflidslag 2023
Budsjett 23 årsmøte, Asker husflidslag
Årsregnskap AH for 2022, samt revisorberetning

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15838

Saksbehandler
Hilde Nygaard

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	155/23

Husleiegaranti Asker husflidslag

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 155/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune imøtekommer søknad om at gjeldende avtale om husleietilskudd til Asker husflidslag for Asker prestegård deflatorjusteres fra 2024. Ønsket økning i grunnbeløp og utvidelse av leieperioden avslås.

   Gjeldende avtale løper ut 2027. Innen avtalens utløp vil Asker kommune i dialog med Asker husflidslag og andre aktører ha gjennomført en harmonisering av avtaler og tilskudd ifm. husleie/drift med tanke på likeverdig behandling av aktører innen kulturfeltet i den nye kommunen. Denne prosessen startes opp senest i 2024, avtale med Asker husflidslag kan reforhandles senest i 2027.

From: "Jennifer Akselsen" <jakselsen@outlook.com>
Sent: Fri, 18 Aug 2023 10:48:19 +0200
To: "Hilde Nygaard" <Hilde.Nygaard@asker.kommune.no>
Cc: "ELIN FLAATEN" <lussemor@hotmail.com>
Subject: Søknad om Husleie støtte - Asker Prestegard
Attachments: Årsregnskap AH for 2022 samt revisjonsberetning[4606].pdf, budjett 23 årsmøte.xlsx, Asker pg - Husleieavtale NY 2023 utsendelse Asker Kommune[4611].pdf

Hei
Vi beklager at vi har ikke svart tidligere men vårt kontor er fremdeles stengt og vårt styreleder Elin Flaaten har ansvar for sommer uke for barn på Prestegård denne uken.
Jeg har vedlagt de dokumenter du etterlyse men dessverre venter vi på en nytt utkast av leiekontrakt fra Opplysnings vesenets fond. Det vil kommer senere i august og vi vil sender dette til dere..

Søknad:
Asker prestegård er viktig kultur eiendom for Asker kommune og Asker husflidslag har disponert lokalene til sin kursvirksomhet og har skapte et møtested for barn og voksen med interesse for håndarbeid - tradisjonelt og ny design.
Asker husflidslag ønsker å forlenger sin leiekontrakt for Asker prestegård med Opplysnings vesenets fond til 2037.
Fra 1. september gjelder dette også den nye snekkerverksted i stallen av låven.
I 2018 hva husleie NOK 20 000, i måned for Hovedhuset, stabbur og drengestuen men fra 1.september 2023 er dette økte til NOK 25012.- i måned
Asker kommune har støtte oss med NOK 225 000, per år siden 2018. Over disse årene har kostnader økte betraktelig.
Strøm, renhold, snømåking, gressklipping og daglig driftsutgifter må vi dekker ved inntekter fra vårt kurs virksomhet. I 2023 forventer at dette vil være NOK 429 000 for disse kostnader

Asker husflidslag søker om en forlengelsen av støtte til vårt leiekostnader
Ved den nye avtale periode. Vi ønsker et økning i støtte med indeks regulering hvert år.

Ønsker dere mer informasjon vennligst tar kontakt

For styret ved Asker Husflidslag

Jennifer Akselsen
Nesteleder tel: 905 84952

Elin Flaaten
Styreleder 412 76 556
Sendt fra E-post for Windows

<budjett 23 årsmøte.pdf>

Avtale mellom

Asker kommune

og

Asker husflidslag

om økonomisk tilskudd knyttet til leie av Asker Prestegård

1. Bakgrunn

Asker prestegård (gbnr 1/1) er eid av Opplysningsvesenets Fond [OVF].

Hovedbygningen er et laftet tømmerbygg med saltak og stående kledning og ble oppført under sogneprest Jacob Neumann i 1805 - 07. Da hovedbygningen stod ferdig, tok Neumann initiativ til å anlegge hage og lysthus. Neumann stiftet Selskapet for Asker prestegjelds vel i 1808. Foreningens formål var å fremme jordbruk, hagebruk, husflid og hjemmeindustri. Selskapet for Asker prestegjelds vel var forløperen til blant annet Asker Husflidslag.

Fem av bygningene på gården er fredet: hovedbygningen, drengestua, driftsbygningen, lysthuset og stabburet. Drengestua e r fra 1800 - tallet og er i dag forpakterbolig. Driftsbygningen i bindingsverk er oppført hundre år senere. Prestegården har vært et geistlig møtested og mottakerpunkt for impulser fra inn og utland. Opplysningsvesenets fond bekostet oppgradering av interiør inne og ute blant annet i årene 1954, 1980 og 1995.

Asker Husflidslag er et lokallag under Norges Husflidslag, med ca 530 medlemmer. Asker Husflidslag driver kurs, studieringer, salg og husflidsvirksomhet på flere ulike steder i Asker, bl a i Drengestua på Asker prestegård og Hasselnøtten ved Hasselbakken.

Asker prestegård har stått tom i flere år etter at prosten flyttet ut pga nye regler om beskatning av presteboliger.

Både Asker kommune og Asker Husflidslag har vurdert det som formålstjenlig at eiendommen tas i bruk som del av husflidslagets virksomhet.

Asker Husflidslag har 5. januar 2018 inngått avtale med OVF om leie av hovedbygning, m/tilhørende stabbur, lysthus og uteanlegg. Dette vil gi husflidslaget mulighet for utvidet drift og vil være en god og fremtidsrettet løsning, både for husflidslaget og for å bidra til at byggene tas i bruk.

Før leiekontrakt ble inngått, har Asker Husflidslag nedlagt et betydelig arbeid i å kartlegge mulig bruk av Asker prestegård, inklusive vurdering av bygningsteknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport (del I) i februar 2016. Prosjektet var den gan g mer omfattende bl a ved forslag bruk av kjeller til

snekker - virksomhet og mer omfattende bruk av 2. etasje. Asker Husflidlag utarbeidet en ny rapport (del II) i mai 2017 , som bl a er mer i samsvar med byggets opprinnelig bruk og tilpasset tekniske krav til bl a brann/rømning. Dette arbeidet er utført på frivillig basis, men ville ved ordinært innkjøp i konsulent-markedet medført en kostnad på anslagsvis kr 500.000,-.

Asker kommune har v/rammeavtalepart SG Arkitektur bidratt til å søke om bruksendring av hovedbygningen og dekket kostnadene ved dette.

Formannskapet ga i møte 19. september 2017 (F-93/17) rådmannen fullmakt til å inngå avtale om økonomiske tilskudd til Asker husflidslag.

På denne bakgrunn har partene fremforhandlet denne avtale.

2. Økonomisk tilskudd fra Asker kommune

Asker kommune gir et årlig tilskudd, oppad begrenset til kr 225.000,-, til Asker husflidslag til dekning av deler av kostnadene ved å leie og drifte Asker prestegård.

Tilskuddet utbetales to ganger i året, hhv i januar og juli, med kr 112.5000,- hver gang.

Tilskuddet er beregnet ut i fra budsjett av forventede inntekter og utgifter (Vedlegg 1). Formålet med tilskuddet er å sikre at husflidslaget er i stand til å dekke de faktiske utgifter leieavtalen vil medføre. Tilskuddet skal følgelig ikke gå til subsidiering av andre deler av husflidslagets virksomhet.

På denne bakgrunn skal Asker husflidslag hvert år, innen utgangen av januar, oversende regnskap for foregående år til Asker kommune. Regnskapet skal vise husflidslagets totale resultat, samt et spesifisert regnskap knyttet til bruk og drift av Asker prestegård.

Dersom Asker Husflidslag har et positivt resultat for det spesifiserte regnskapet knyttet til Asker prestegård på mer enn kr 10.000,- per år, skal tilskuddet reduseres tilsvarende.

Reduksjon skjer ved at Asker husflidslag foretar tilbakebetaling. Partene skal ha dialog om slik reduksjon i februar hvert år.

3. Åpen dag – omvisning - Asker prestegård

Asker Husflidslag forplikter seg til, på forespørsel fra Asker kommune, å arrangere åpen dag med omvisning for allmenheten inntil to dager pr år.

1.

4. Avtalens varighet

Avtalen har en varighet tilsvarende leieavtalen dvs til 2027. Dersom leieavtalen bortfaller, vil også denne tilskuddsavtalen bortfalle.

Hver av partene har imidlertid også adgang til å si opp avtalen med ett års varsel.

Asker, ……januar 2018,

---	---
Asker kommune	Asker Husflidslag

Vedlegg: Budsjett for forventede inntekter/utgifter Asker prestegård

Elin Flaaten
Brendsrudlia 26
1385 ASKER

Vår dato: 25.08.2023
Deres dato:
Vår ref.: 23/690 - 7 / SL277
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Asker pg - Leieavtale

Viser til korrespondanse med Øyvind Sandvoll vedrørende leie av overnevnte bolig m.m.
Sender over avtaleformularet på vegne av han.
Husk at dokumentet må signeres elektronisk snarest og senest innen satt frist. Ved signatur blir leieavtalen automatisk tilsendt Opplysningsvesenets fond.

Ettersom leiesum for snekkerverkstedet allerede er betalt for ett år, vil ikke samlet beløp fremkomme av faktura gjeldende før 1.6.2024. Faktura for september har dessuten allerede gått ut fra systemet, som vil si at forfallsdato ikke blir endret til 1. hver måned før utfakturering av oktobers leie.

Presiserer også at resterende depositumsbeløp må betales inn på deres depositumskontonummer 1506.67.29696, i tråd med kontraktens bestemelser.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond

Sandra Hagberg
Kontraktsforvalter
utleie@ovf.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

LEIEAVTALE

1. UTLEIER:

Opplysningsvesenets fond (OVF eller Utleier)
Postboks 535, Sentrum, 0105 Oslo
Org.nr. 970 955 569

- Henvendelser om bygningenes tilstand eller tekniske spørsmål: Benytt Ovfs nettportal.
- Henvendelser om leieavtalen eller fakturering: Ta kontakt med FS utleie på utleie@ovf.no eller Ovfs nettportal.

2. LEIER:

Navn: Asker Husflidslag (AH eller Leier)
Adresse: Askerveien 47, 1387 Asker
Tlf: 66780325
E-post: post@askerhusflid.no
Organisasjonsnummer: 970020586

Leiers kontaktperson:
Navn: Elin Flaaten
E-post: lederaskerhusflidslag@gmail.com
Telefon: 41276556

Det spesifiseres at overstående leier er økonomisk og juridisk ansvarlig for avtalens rettigheter og forpliktelser.

3. LEIEFORHOLDET GJELDER

Gnr. 1, bnr. 1, i Asker kommune. Adresse: Kirkeveien 125, 1384 Asker.
Leieforholdet omfatter Asker prestebolig, lysthus, stabbur, drengestua, deler av låven og tilhørende uteareal på prestegårdstunet som angitt i kart inntatt som vedlegg 1.

4. BRUKEN AV LEIEOBJEKTET

Leier har som hovedformål å ta vare på Asker prestegård som kulturarv, og benytte den til samfunnsnyttige aktiviteter.
Leiearealet skal brukes til Asker husflidslags virksomhet, herunder møter og kurs som foreningen avholder. Eiendommen kan også leies ut til andre lag, foreninger, privatpersoner til møter og andre enkle arrangementer/tilstelninger. Leiearealet kan ikke benyttes til kommersiell virksomhet utover det som er naturlig innenfor Asker Husflidslag normale virke.

Asker husflidslag er ansvarlig for at all utleie samt aktiviteter er gjennomført på en forsvarlig måte og i henhold til avtalen mellom Ovf og AH.

Utleier har rett til vederlagsfritt å benytte presteboligen til egne møter inntil 6 ganger per år. Benyttelse av lokaler i huset må skje i samarbeid med leietaker slik at man unngår brukskonflikter. Dersom lokalene allerede er utleid til annet arrangement ved Ovf`s forespørsel, viker Ovf. Ovf`s bruksrett gjelder felleslokalene i 1. etasje, og ikke produksjonsrommene.

Leier kan heller ikke, uten samtykke fra utleier, forandre eller flytte noe av eiendommens faste innredning. Leier plikter å behandle eiendommen med forsiktighet slik at unødvendig skade unngås.

Leieobjektet kan bare benyttes til formål og i samsvar med forutsetningene som beskrevet ovenfor. Langtidsframleie er ikke tillatt uten samtykke fra utleieren. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier. Dersom det er usikkerhet om aktiviteten på gården er i konflikt med ovennevnte, skal dette avklares med OVF.

Leier har ansvar for og bærer risikoen for samtlige offentlige godkjenninger, og overholdelse av alle krav som er nødvendige for den virksomhet som til enhver tid drives på Asker pg. av leier selv eller andre på hans vegne. Leier bærer medfølgende kostnader for krav om utbedring og endring, samt er ansvarlig for eventuelle ulykker som følge av bruksformålet.
Bruken av leieobjektet må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer.
Dersom utvikling av gården krever innhenting av nødvendige byggetillatelser, kan OVF velge å gi fullmakt til ansvarlig foretak til å opptre som ansvarlig søker, utleier kan i samme sak gi leier fullmakt til å opptre som tiltakshaver. Eventuelle byggesaker skal drøftes og endelig besluttes av utleier.

Avtalen inneholder også overordnede vilkår for Partenes videre samarbeid for utviklingen av Asker prestegård. Partene skal opptre lojalt overfor hverandre og i samsvar med Ovfs «Retningslinjer for eiendomsforvaltning» som er tilgjengelig på Ovf sine nettsider. Videre er det en klar forutsetning at Leier skal sørge for en god, stabil og samfunnsnyttig utvikling av Asker prestegård, samt at den brukes til det beste for allmennheten, og ikke med sikte på økonomisk vinning for enkeltpersoner. Leier må følge de til enhver tid gjeldende husordensregler slik de er vedlagt denne avtale. Brudd på husordensregler fra leier, eller en person leier har gitt adgang til bygningene, kan medføre oppsigelse eller heving av leieavtalen. Leieforholdet opphører dersom eiendommen blir ødelagt av brann eller lignende.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Inneværende leieavtale trer i kraft fra 1.9.2023. Fra samme dato opphører tidligere inngåtte avtaler vedrørende samme eiendom, signert hhv 5/1-2018 og 2/7-2021. Da eiendommen allerede er i leietakers besittelse overtas den i den stand den står på overtakelsestidspunktet. Om varighet og opphør gjelder ellers denne avtales punkt 19.

6. LEIE

Leiesummen utgjør kr 25.012, - eksklusiv merverdiavgift pr. måned. Leien skal innbetales til kontonummer 7878.06.22708 i Dnb bank, og kreves inn av Opplysningsvesenets fond forskuddsvis, med forfall den 1. hver måned, gjeldende fra 01.09.2023.

Partene er innforstått med at leien isolert sett ikke er markedsmessig, men at dette gjenspeiles bl.a. i Leiers vedlikeholdsplikt, egeninnsats, og rapporteringsplikt slik dette er beskrevet i inneværende avtale. Denne eiendommen utleies som ledd i Ovfs Kulturarvstrategi og oppfyller Ovfs kulturarvansvar.
Leier dekker kostnader til strøm, oppvarming, tv og internett. Leier plikter å tegne eget abonnement e.l. der det er relevant.
Ved forsinket betaling av forfalte krav etter denne kontrakt beregnes morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976.

7. REGULERING AV LEIEN

I samsvar med husleielovens § 4-2, kan partene kreve leien økt i takt med økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.
Leien reguleres 1. januar hvert år, første gang 1. januar 2024.
Utgangspunktet for første regulering er den indeks som forelå ved kontraktsinngåelsen. Leiereguleringen videre baseres på utviklingen i indeks fra siste gjennomførte reguleringstidspunkt, til sist kjente indeks på det nye reguleringstidspunktet. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble fastsatt. Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted. Nytt leiebeløp vil fremkomme på tilsendte faktura.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter lovens § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på tidspunktet for iverksetting ved utleie av liknende husrom på lignende avtalevilkår jf. husl. § 4-3. Tidspunkt for iverksetting kan tidligst settes til ett år etter siste regulering. Ved uenighet fastsettes gjengs leie etter husleielovens § 12-2.

Leien kan også reguleres ved større investeringer som beskrevet i punkt 15.

8. DEPOSITUM

Som garanti for leiers forpliktelser, er det allerede opprettet en rentebærende depositumskonto i DNB, kontonummer 1506.67.29696, tilknyttet leien for snekkerverkstedet. Denne står i leiers navn, men kan kun disponeres av leier og utleier sammen. Det bes om at overnevnte depositumskonto oppgraderes til kr 75.000, - snarest mulig og senest innen 1.9.2023. Depositumsbeløpet tilsvarer 3 måneders leiesum, og er en sikkerhet som reflekterer hele leiearealet.
Depositumsbeløpet kan kreves endret i takt med endringer i leien. Ved fornyelse/forlengelse av denne avtale skal depositumet fortsette å gjelde.

Etter leieforholdets utløp kan utleier kreve depositumsbeløpet godskrevet en annen konto i samme finansinstitusjon som depositumskontoen er opprettet i, dersom utleier har dokumentert skyldig leie eller andre krav oppstått av leieforholdet og leieren ikke

dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varsel er sendt fra finansinstitusjonen til leieren. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse, jf. husl. § 3-5 4. og 5. ledd.

9. OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektene er allerede i leiers besittelse jfr. tidligere inngåtte avtaler.

10. LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leier skal sørge for det alminnelige indre oppsyn og vedlikehold av de rom som er i bruk. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold slik det fremgår av husll. § 5-3 (2). Dette medfører bl.a. at leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, inventar og utstyr i husrommet.

Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av AH, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til bygningene, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som Leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet

Leieren plikter å behandle leieobjektet og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden i og forsvarlig behandling av eiendommen.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av Utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.
Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utbedring av skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes Leier eller noen Leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra Leier eller noen Leier har gitt adgang til leieobjektet.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

A. Oppsyn skal holdes med rom som ikke er i bruk, og se til at vannledninger ikke fryser og at huset generelt sett ikke «lider nød».
B. Leieren plikter å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt.
C. Leier plikter å ta imot feier, lese av målere og melde inn til leverandør(er).
D. Leier plikter å klippe plen og å holde utomhusanlegget i velstelt stand på området som vist i kartvedlegget. Dette omfatter å vedlikeholde gjerder, porter, hage, plenklipp, luking av bed, kantslåing av gress langs husvegger, gjerder og støttemurer.

Dersom det er gressklipper på eiendommen må denne etterses.

E. Leieren har selv ansvar for snømåking og strøing.

F. Leieren må ikke sette opp markiser eller antenner på eiendommen eller forandre leieobjektet ved maling, anbringelse av fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, vegger, vinduer eller lignende uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

G. Leier plikter å sørge for nødvendig snømåking rundt avfallsdunker, slik at renovasjonsselskapet får tømt beholderne, samt holde utomhusarealene og området rundt avfallsdunkene ryddige og fri for avfall mv.

H. Leier plikter å holde lufteventiler åpne og lufte godt, spesielt på bad/våtrom for å hindre bygningsskade. Vindu på bad/våtrom anbefales å stå i luftestilling på dagtid etter at det er dusjet og mye fukt på badet.

I. Leier må påberegne at det kan forekomme vedlikehold/oppussingsarbeider.

J. Leier har ikke rett til å lagre tredjeparts utstyr, f.eks. sykler, biler mv. på eiendommen uten etter avtale.

K. Alt vedlikeholdsarbeid som Leier plikter å utføre, samt utbedring av skade som skyldes leietakers drift, skal Leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte, og slik at alle relevante krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ivaretas. Dette gjelder også dersom vedlikeholdsarbeid eller utbedring av skade som utføres av Leier selv eller av personell inkludert i virksomheten på gården). Oppfyller ikke Leier denne forpliktelse, er Utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for Leiers regning.

12. LEIERS ØVRIGE PLIKTER

Snekkerverksted:

Aktuelle arbeider med ombygging til snekkerverksted forutsetter følgende:

- Alle tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende vedtak om bruksendring fra Asker kommune; S20/3297.
- Før igangsetting må Leietaker dokumentere til Utleier at Fylkeskommunen godtar/evt. dispenserer for aktuelle fysiske tiltak.
- Før igangsetting oversendes tegninger/beskrivelser for aktuelle arbeider til Utleier.
- Alle kostnader i forbindelse med denne etableringen bæres av Leier.

Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på bygningene som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomiske tap for utleier som følge av skade nevnt over. Er leier selv skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Ved ev. planer om salg av eiendommen plikter leier å gi så vel eier som takstmann, eiendomsmegler mv. og mulige kjøpere av eiendommen adgang til bygningene.
Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til bygningene for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til bygningene i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på bygningene eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som

kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Utleier skal, så langt mulig, varsle Leier i rimelig tid.

13. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Ovf er en selvstendig, formålsbasert formuesmasse og har som oppdrag å bl.a. bidra til å forvalte og formidle Norges prestegårdshistorie.
Utleier plikter å stille bygningene til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjorte bygninger til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og §§ 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Melding om at bygnignene ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, må leier gi til utleier innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

OVF ønsker at gården skal være en best mulig arena for samfunnsnyttig aktivitet i regi av leiers normale virke. OVF vil derfor være tilgjengelig for Leier med råd, innspill og beslutningsprosesser rundt utvikling av gården. Utleier forbeholder seg rett til skilting bl.a. knyttet til formidling av kulturminne- og prestegårdshistorie.

14. FRAMLEIE/ OVERDRAGELSE AV LEIEKONTRAKT

Leieren har ikke adgang til å framleie eller overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av punkt 4 eller lovbestemmelser.

15. INVESTERINGER I LEIEOBJEKTET

Ny innredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan Leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra Utleier. Ved slike større investeringer knyttet til innredning eller bygningsmessige forandringer, som partene blir enige om, skal det utarbeides en skriftlig avtale som bl.a. skal regulere hvordan investeringen håndteres økonomisk, blant annet hvorvidt Utleiers utlegg/utgifter skal tilbakebetales i form av oppregulert leie. Innvendig vedlikehold som følge av vanlig slitasje, samt aktuelle ombygginger/tilpasninger/endringer som følge av leiers virksomhet, skal bekostes av leier. Skade som blir påført eiendommen av leier eller en person han gir adgang til eiendommen, må leier selv koste i stand dersom utleier krever det.
Dersom Utleier bærer kostnaden til arbeid som nevnt i avsnittet ovenfor kan utleier kreve justering av Leien som beskrevet i punkt 7. Dersom Leier bærer kostnaden kan det gi

grunnlag for å kreve vederlag ved tilbakelevering ved leieforholdets opphør som beskrevet i punkt 16 fjerde avsnitt og justering av Leien som beskrevet i punkt 7.

16. TILBAKELEVERING VED LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Ved fraflytting skal Leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved Leiers overtagelse, dog slik at Utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.
Senest 4 uker før leieforholdets opphør skal Partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
Senest siste dag av leieforholdet skal Leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater Leier søppel og andre gjenstander Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier kaste eller fjerne disse for Leiers regning.
Med mindre det foreligger en skriftlig avtale med grunnlag for å kreve vederlag i samsvar med punkt 15, kan Leier ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider Leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med Utleiers samtykke.
Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.
På utflyttingsdagen skal bygningenes tilstand befares, dokumenteres og signeres på av leier og utleier i fellesskap. I protokollen for utflytting må leier bekrefte eventuell restanse på leie og andre krav utleier kan dokumentere å ha mot leietaker.

17. STYRING

Ovf skal ha rett til å møte som observatør i styremøtene i AH med tale- og innsynrett på punkter som ligger innenfor OVF sitt ansvarsområde, bl.a. i forbindelse med Kulturarvstrategien. Observatør skal være Kulturminneutvikleren eller annen ansatt i Ovf utpekt av denne.
Ovf skal få tilsendt styreinnkalling med relevant informasjon for OVF. OVF skal også få tilsendt punkter fra protokoll som omhandler OVF sitt ansvarsområde.

18. RAPPORTERING

AH skal hvert år oversende foreningens årsrapport for fjoråret til Kulturminneutvikleren så snart den foreligger og er godkjent av årsmøtet.

19. AVTALENS VARIGHET OG OPPHØR

Avtalen gjelder fra 01.09.2023 og frem til 31.12.2037. Leieforholdet opphører ved leieperiodens utløp uten oppsigelse, med mindre annet er avtalt. To år før avtalen utløper vil partene komme sammen for å vurdere videreføring av leieforholdet.

Avtalen kan sies opp i leieperioden av begge parter i samsvar med husleielovens §§ 9-4 til 9-8. Leier behøver ikke å begrunne sin oppsigelse. Oppsigelse fra utleier eller leier må være skriftlig. Det er avtalt at oppsigelsesfristen skal være seks – 6 – måneder. Fristen starter å løpe fra første månedsskifte etter poststemplet oppsigelse/sendt e-post.

Leieavtalen har 6 måneders bindingstid fra inngåelse før den kan sies opp. (6 mnd. bindingstid + 6 mnd. oppsigelsesfrist).

Det er enighet om at blant annet følgende forhold er å anse som saklig grunn til oppsigelse:

- At berørte bygninger besluttes solgt (herunder overført til Den norske kirke).
- Dersom bruken av Asker prestegård i vesentlig grad endres fra formålet slik det er beskrevet i punkt 1, og samtykke til slik endring ikke er innhentet fra Utleier, kan avtalen sies opp av Utleier med seks måneders virkning.

20. FORSIKRING

Utleier har intet ansvar overfor Leier for forsikringsmessige eller andre skader eller tap som følger av bruken av leieobjektet.
Leier er videre ansvarlig for å tegne forsikring for egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar. Leiers forsikring må også omfatte enhver skade forårsaket av personer som Leier har gitt tilgang til leieobjektet – f.eks. ved uaktsom opptreden som fører til brann.
Utleieren er selvassurandør og ansvarlig for bygningskroppen samt eget inventar.

21. LEIERENS AVTALEBRUDD/TVANGSFRAVIKELSE/TVANGSGRUNNLAG

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis ikke leie blir betalt, og leieren ikke innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet utleieobjektet. Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd.

Dersom Leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter Leier å fraflytte leieobjektet straks.
Ved tvangsfravikelse og inndrivelse av krav etter denne kontrakt, plikter leier å betale et gebyr til dekning av utleiers utgifter.

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.
Hvis leiekontrakten er utløpt og Leier ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. B.
Tvangsfravikelse kan også kreves ved forhold som nevnt i tvangsl. § 13-2 (3) c.
Hvis leieforholdet opphører på grunn av Leiers mislighold, plikter Leier å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må Leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring.
Bestemmelsene i Avtalens punkt 11 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.
Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at Leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt Leier godtgjør at

forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor Leierens kontroll som Leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.
Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes Leiers uaktsomhet.

22. TINGLYSING

Denne kontrakt kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke.

23. TVISTER

Denne Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Hvis ikke annet blir avtalt avgjøres eventuelle tvister av den domstol som er rett verneting i den rettskrets eiendommen befinner seg.

24. SIGNATUR

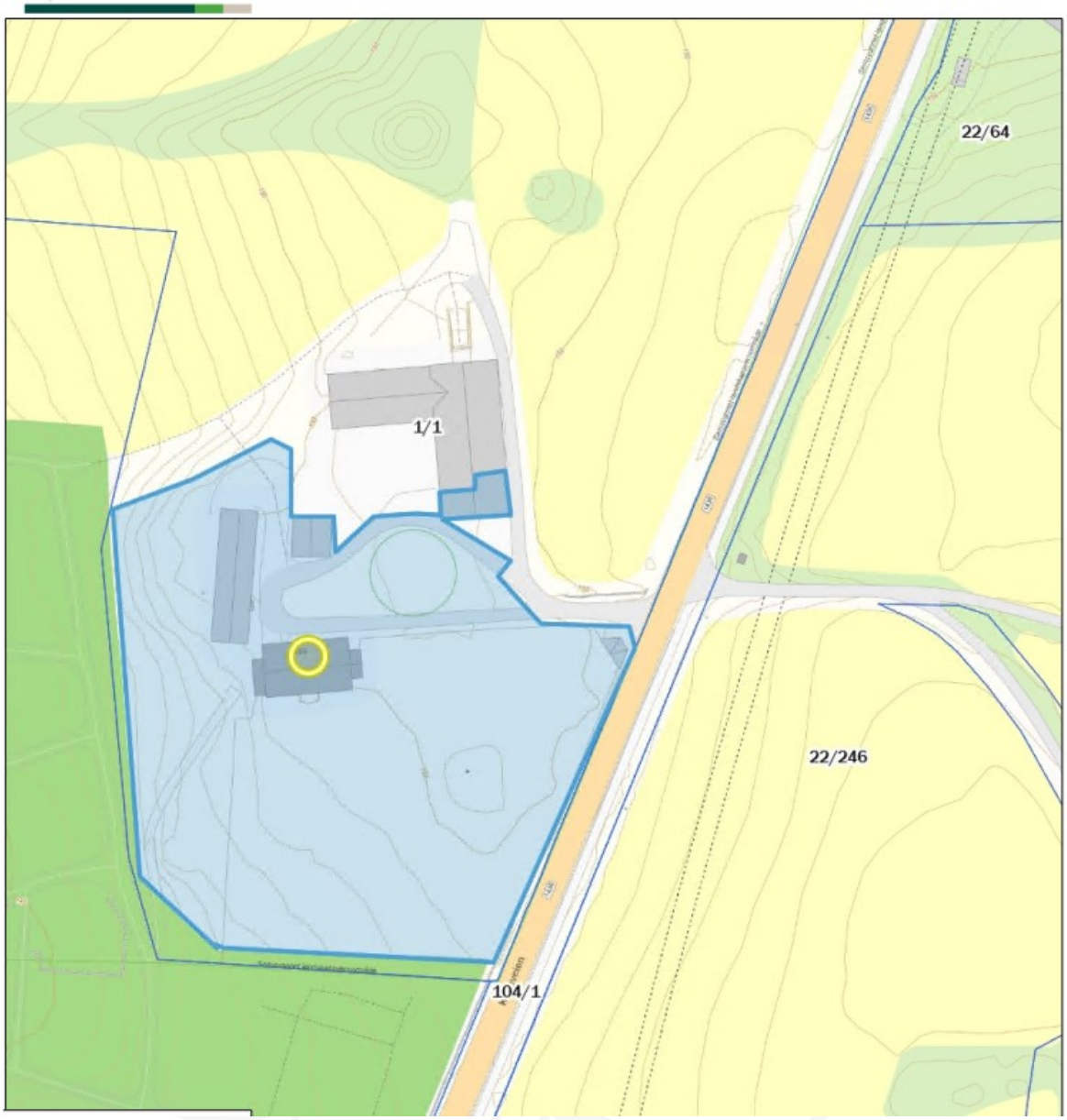
Denne avtalen er elektronisk godkjent av Opplysningsvesenets fond, og bindende hvis leier signerer innen fristen satt i tilbudet.	For leier må følgende person signere avtalens bestemmelser og vedta medfølgende husordensregler elektronisk innen fristen i tilbudet: • Asker husflidslag v/Elin Flaaten Dersom ovenstående ikke signerer innen fristen, er avtalen ikke bindende mellom leier og utleier.

Vedlegg 1: Kart som viser hvilke deler av Asker prestegård som er omfattet av leieforholdet.
Vedlegg 2: Husordensregler

Vedlegg 1:

Opplysningsvesenets fond

Ovf kart Utskrift



Vedlegg 2:

HUSORDENSREGLER (3.1.2023)

Dette er generelle husordensregler som gjelder alle OVF sine eiendommer i Norge. Det vil derfor være punkter som ikke gjelder for alle boliger. For at beboerne i boligen skal sikres orden og et trivelig bomiljø, er leier og/eller andre han har gitt adgang til boligen til, ansvarlig for at bestemmelsene i disse husholdsreglene overholdes.

Avfall

- Leier plikter å sørge for å holde utomhusarealene og området rundt avfallsdunkene ryddige og fri for avfall mv.
- Boligen har som regel tre avfallscontainere, for papir, plast og restavfall.
- Alt avfall som skal kildesorteres, og må bringes til kommunens returpunkt.
- Alle store gjenstander (f.eks. defekte sykler, møbler, store pappesker mv.) må beboere besørge fjernet. Disse kan normalt leveres til kommunens gjenbruksstasjon.
- Av hensyn til hygiene må avfall pakkes inn forsvarlig (f.eks. plastposer som knytes igjen). Avfallscontainere må ikke overfylles. Av hensyn til fugler og skadedyr må avfall ikke settes utenfor avfallscontainerne om disse skulle være fulle.

Fellesrom/Fellesarealer (ute/inne)

- Leietakerne må vise ansvar og gjøre sitt for å holde fellesarealene i orden og fellesanleggene i stand.
- Leietaker plikter å sørge for nødvendig snømåking rundt avfallsdunker, slik at renovasjonsselskapet får tilgang til og tømt beholderne.
- Leietakere plikter leier å fjerne snø og is fra terrasse og balkong om snømengdene kan medføre skade.
- Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fugler på bakken, rekkverk mv. Dette da brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.
- Sykler mv. skal plasseres på dertil egnede steder.
- Leietakere må ta inn ev. hagemøbler, grill og hageslange ved sommersesongens slutt. Hageslange tappes ned der slik finnes.
- Leietaker plikter å klippe plen og må etterse robotklipper (der slik er montert) ved driftsstans og restarte denne. Nærmere beskrevet i husleiekontrakt under punkt 11.

Balkong/terrasse

- Bruk av balkonger og terrasse griper lett inn i naboers trivsel og beboere forpliktet til å vise hensyn, spesielt når det gjelder lydnivå og uthenging av tøy.
- Banking og lufting av tøy, tepper, sengetøy mv. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass av utleier.

Lufting/ventilasjon

- Leietakere plikter å holde lufteventiler åpne og lufte godt på bad/våtrom for å hindre bygningsskade. Vindu på bad/våtrom anbefales å stå i luftestilling på dagtid.
- Vinduer eller dører må ikke stå åpne når man forlater boligen, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Ha alltid sikring på balkongdører.
- Ved kuldeperioder bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser. Dette er spesielt viktig når man forlater boligen, f.eks. ved reiser, ferier mv.
- Avtrekk over komfyr skal benyttes ved matlaging.

Oppheng av bilder, plakater m.m.

- For oppheng av bilder etc. anvendes X-kroker, små betongstifter eller lignende. Spikring eller maling i/på vegger, dører og vinduer er ikke tillatt. Gipsanker/plugger må ikke under noen omstendigheter benyttes. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakk. Det skal ikke settes opp skilt, antenner e.l.

Renhold/Bruk av boligen

- Leieobjektet skal vaskes regelmessig og holdes i renholdt stand.

Det anbefales at avløp i vasker (kjøkken, bad og WC) gjennomgår rens med avløpsåpner 2 ganger pr. år. Dette da tannkrem, matrester, fett mv. tilstopper avløp.

- Sluk og avløp fra servanter må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Sluk/vannlås må tas opp og rengjøres min. 1 gang per år.
- Gjenstander må ikke kastes i toalettet. Dette gjelder håravfall, Q-tips, våtservietter, fyrstikker o.l., da dette er kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasjer på vannrør, må tilførselen straks stenges vha. hoved stoppekran. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Utleier, ev. rørlegger må varsles snarest.

Lagring/oppbevaring

- Ved lagring på lagringsloft må det kun lagres ting på gulv. Lagring på sidene hvor det ev. er åpen isolasjon eller papptekket område e.l. medfører at isolasjonen vil trykkes sammen og skades.
- Ved lagring og plassering av pappesker, møbler, ved e.l. i kjelleren, må det ikke lagres helt inntil yttervegger, eller innvendige betong/murvegger, men ha en klaring på minst 10 cm til vegger. Dette pga. fare for kondensering mot overflater som er kalde utvendig og varme innvendig. Det vil derfor oppstå fuktskade ofte med dertil soppangrep på lagrede objekter og dertil bygningsskade.

Sikkerhet mv.

- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, garasje e.l.
- Leietaker sikrer og vedlikeholder brannvernutstyr (bytte batteri på brannvarsler, snu brannslukningsapparat mv.).

- Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører til alle leide bygninger er låst til enhver tid.
- Det er viktig at sikkerhet vies stort fokus og at det utøves spesiell forsiktighet ved bruk av åpen flamme, f.eks. i forbindelse ved bruk av levende lys og fyring i vedovn.
- Utbedringskostnader på boligen som følge av røyking, vil belastes leietaker.
- Det er ikke tillatt å utlevere dørkode til huset eller garasjen til andre enn de som er eksplisitt nevnt i kontrakten, eller som utleier har gitt adgang ifm. vedlikeholdsarbeider.
- Det er viktig å bruke tørr ved til fyring i alle vedovner, og at det tømmes jevnlig for aske. Dette slik at fare for pipebrann minimeres.

Ro og orden

- Det skal normalt være ro i huset mellom kl. 2300 og 0700. Når dette unntaksvis ikke lar seg gjennomføre, skal ev. øvrige leietakere eller nære naboer varsles på forhånd.
- Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.
- Brudd på husordensreglene kan medføre at leietakere kan bli ansvarlig for eventuell skade.

Annet/parkering

- Gårdsplassen har normalt plass til parkering av biler. Ytterligere parkering på tomten utenfor naturlig parkeringsareal må ikke gjøres uten etter avtale med utleier.
- Biler e.l. må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og irritasjon for naboer, samt forurensing.
- Dyrehold er tillatt. Skade og unormal slitasje som følge av dyrehold må påberegnes belastet leietaker.
- Utførelse av ulovlige handlinger (for eksempel bruk, oppbevaring og salg av narkotiske stoffer) er ikke tillatt og medfører oppsigelse/heving av kontrakten.

Budsjett Asker Husflidslag 2023

AVDELING 100 DRIFT

Drifts inntekter	375,000.00
Drifts utgifter	-1,082,000.00
Sum driftskostnader	**-707,000.00**

AVDELING 200 BUNAD

Drifts inntekter	965,000.00
Drifts utgifter	-675,500.00
Sum driftskostnader	**289,500.00**

AVDELING 300 KURS

Drifts inntekter	750,000.00
Drifts utgifter	-412,000.00
Sum driftskostnader	**338,000.00**

AVDELING 400 UNG HUSFLID

Drifts inntekter	248,000.00
Drifts utgifter	-196,000.00
Sum driftskostnader	**52,000.00**

AVDELING 500 ASKER PRESTEGÅRD

Drifts inntekter	300,000.00
Drifts utgifter	-725,600.00
Sum driftskostnader	**-425,600.00**

AVDELING 600 HUSFLIDSMESSEN

Drifts inntekter	65,000.00
Drifts utgifter	-18,650.00
Sum driftskostnader	**46,350.00**

SAMMENDRAG ALLE AVDELINGER

Drifts inntekter	2,703,000.00
Drifts utgifter	-3,109,750.00
Sum drift	**-406,750.00**

Besparings tilltak:
Regnskaps honorar
Strøm kostnader
Vurdering av innkjøps stopp

Inntjennings tilltak:
Økte kursaktivitet og arrangementer
Rekruttering av flere medlemer
Pris justering på bunad
Øker prosjekt midler

Konto nr	AVDELING 100 Drift			06.03.23ja
	Tekst	2022	2023	
		Regnskap	Budsjett	
0	DRIFTSINNTEKTER			
3900	Andre inntekter, avg.fritt			
3155	Loddsalg / lotteri			
	Sum salgsinntekter			
3400	Offentlige tilskudd (Asker kommune OG AF)	*36,091.00*	40,000.00	
3410	Refusjon mva	157,435.00	200,000.00	
3450	Andre gaver/tilskudd			
3700	Refusjon Medlemsavgifter Voksen og barn	83,840.00	85,000.00	*1
3600	Leie inntekter	2,300.00		
3705	Inntekter salgsutstilling/Overskudd	*	20,000.00	*2
3900	Andre driftsinntekter	26,932.00	30,000.00	
3901	Inntekter Husflidsmesse	*36 050,00		*3
0	**Sum andre salgsinntekter**	***342,648.00***	**375,000.00**	
0				
0	**SUM DRIFTSINNTEKTER**		**375,000.00**	
4090	Beholdningsendering råvarer	-23,000.00		
0	**DEKNINGSBIDRAG**	**365,648.00**	**375,000.00**	
5000	Lønn til ansatte (kontor)	-492,535.00	-510,000.00	
5005	Honorar under 10 000		-10,000	*4
5006	Kurshonorar over 10.000			
5010	Kurshonorar, selvstendig næringsdrivende	-1,116.00		
5015	Styrehonorar (uten aga)	-24,500.00	-24,500.00	
5092	Feriepenger	-67,485.00	-72,000.00	
5250	OTP	-21,547.00	-23,000.00	
5260	innberettet sykepenger	114,465.00		
5290	Motkonto fordeler gruppe 52	-92,916.00		
5400	Arbeidsgiveravgift	-59,800.00	-73,000.00	
5405	Arbeidsgiveravg. Av påløpte feriepenger	-9,515.00		
5800	Refusjon sykepenger	114,465.00		
	Sum lønnskostnader	**-540,486.00**	**-712,500.00**	
5900	Gaver til ansatte	-1,688.00	-3,000.00	
5930	Pensjonsforsikring (OTP)	-23,868.00	-24,000.00	
5931	Pensjonstrekk egen andel	10,978.00	12,000.00	
	Sum kostnader arbeidskraft	**555,063.00**	**-751,500.00**	
6017	Avskrivninger	-11,953.00	**-12,000.00**	
6310	Husleie			
6340	Lys/varme (60% mva)	-48,081.00	-35,000.00	
6350	Alarm	-6,750.00	-7,500.00	
6360	Renhold Hasselnøtten	-5,500.00	-6,000.00	
6392	Drift Hasselnøtten	-4,352.00	-4,000.00	
	Sum kostnader lokaler	***-64,976.00***	**-52,500.00**	
6400	Leie bankterminal	-11,758.00	-12,000.00	
6540	Kostnadsført inventar	-23,524.00	-5,000.00	
6705	Regnskapshonorar (60% mva)	-139,941.00	-125,000.00	
6790	Andre honorar	-5,000.00		
6800	Kontorrekvisita (60% mva)	-15,919.00	-10,000.00	
6810	Datakostander (60% mva)	-7,200.00	-8,000.00	
6820	Trykksaker	-18,809.00	-19,000.00	
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l			
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	-7,458.00	-8,000.00	
6890	annen kontorkostnad			
6900	Telefon (60% mva)	-27,355.00	-12,000.00	*5
6907	Datakommunikasjon (60% mva)	-20,988.00	-22,000.00	
6940	Porto	-1,064.00	-1,000.00	
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig			
7140	Reisekostnad, ikke oppg.pliktig	-256.00		
7320	Reklameannonser	-4,680.00	-5,000.00	
7322	Reklameavis/-katalog mv	-1,124.00		
7400	Kontingent, fradragsberettiget	-4,040.00	-5,000.00	
7390	Andre salgskostnader			
7420	Gaver, fradragsberettiget	-4,149.00		
0	Gaver og kontingenter			
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	-3,700.00	-10,000.00	
7500	Forsikringspremie	-27,573.00	-15,000.00	*6
0	Sum forsikringer			
7770	Bank og kortgebyrer	-8,072.00	-9,000.00	
7835	Tap på fordringer	-2,940.00		
0	Sum andre driftskostnader	**-938,715.00**	**-266,000.00**	
8050	Renter	4,063.00		
0	**SUM DRIFTSKOSTNADER**		**-1,082,000.00**	
0	**DRIFTSRESULTAT**	**-592,004.00**	**707,000.00**	

*1 Innholder NOK 5 700,- refusjon for barne medlemmer (Avdeling 400)

*2 Mangler inntekt -Utestående provisjon fra salgsutestillingen NOK 21 330,-

*3 NOK 36 050 Inntekt husflidsmess 2021 registert i januar 2022

*4 Honorar til ekstra hjelp eller vikar

*5 Telefon kostnader innholder brebånd kostnader for Prestegård

*6 Regnskap 2022 Forsikring er for Prestegård and Hasselnøtten

Konto nr	AVDELING 200 Bunad			06.03 ja
Kontonr	**Tekst**	**2022**	**2023**	
0	**DRIFTSINNTEKTER**	**Regnskap**	**Budsjett**	
0				
møtevirksomhet	Bunadsstoffer/tilbehør, avg.pl	1,014,937.00	950,000.00	
3020	Utleie bunader	10,170.00	15,000.00	
3901	andre inntekter	150		
0	Sum salgsinntekter	**1.024.957.00**	**965,000.00**	
0	**DRIFTSKOSTNADER**			
4000	Innkjøp råvarer og halvfabr. Høy sats	-4,120.00		
4090	Beholdningsendr råvarer og halvfabrikata	-18,956.00		
4300	Varekjøp bunadsstoffer	-396,368.00	-500,000.00	
4305	Varekjøp bunadstilbehør	-95,331.00	-150,000.00	
4500	Fremmedytelse og strømper	0.00		
0	Sum varekostnader	**-514,775.00**	**-650,000.00**	
0				
5010	Kurshonorar, selvstendig næringsdrivende	-2,232.00		
6790	Andre honorarer			
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.			
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	-22,268.00	-24,000.00	*1
6940	Porto	-1,609.00	-1,500.00	
0	Bank og kort gebyr	-4,637.00		
0	**Sum DRIFTSKOSTNADER**	**-545,521.00**	**-675,500.00**	
8155	Renter gebyr	-36.00		
0	**DRIFTSRESULTAT**	**479,340.00**	**289,500.00**	

*1 - Bunadsopplæring for ansatt og

konto nr	AVDELING 300 Kurs			06.0323ja
Kontonr	Tekst	2022	2023	
		Regnskap	Budsjett	
	DRIFTSINNTEKTER			
3100	Kursavgifter, avg.fritt	611,220.00	590,000.00	*1
3405	Tilskudd Studieforbundet Kultur og Tradisjon	158,721.00	160,000.00	
3000-3100-3405	**SUM DRIFTSINNTEKTER**	**769,941.00**	**750,000.00**	
4250	Innkjøp kursmateriell	-1,793.00	-5,000.00	
	DEKNINGSBIDRAG	**768,147.00**	**745,000.00**	
5000	lønn ansatt	-8,400.00	-9,000.00	
5005	kurshonorar under 10.000	-50,526.00	-45,000.00	
5006	Kurshonorar over 10.000	-32,424.00	-30,000.00	
5010	Kurshonorar selvstendig næringsdrivende	-320,878.00	-320,000.00	
5400	Arbeidsgiveravgift	-3,356.00		
	Sum lønnskostnader	**-415,584.00**	**-404,000.00**	*2
6620	Rep. og vedlikehold utstyr			
6840	Aviser tidsskrifter bøker ol	0.00		
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	0.00		
6870	Stipender			
7140	Reisekostnad	0.00		
7770	kortgebyr/vipps	-2602	0	
7839	Tap på fordringer	-23,075.00		
	Sum andre driftskostnader	**25,517.00**	**-3,000.00**	
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**-442,894.00**	**-407,000.00**	
	DRIFTSRESULTAT	**327,046.00**	**338,000.-**	

* 1 - reduksjon i kurspåmelding våren 2023

*2 Kursleders lønn bør justeres til høsten

Konto nr	AVDELING 400 Ung Husflid			06.03.23ja
Kontonr	**Tekst**	**2022**	**2023**	
		Regnskap	**Budsjett**	
	DRIFTSINNTEKTER			
3115	Sum salgsinntekter	136,110.00	135,000.00	
3150	andre inntekter	8,258.00		
3400	Offentlig tilskudd	68,500.00	68,000.00	
3450	Andre tilskudd	45,820.00	45,000.00	
	SUM DRIFTSINNTEKTER	**258,688.00**	**248,000.00**	
	DRIFTSKOSTNADER			
4250 - 4320	Sum varekostnader	-23,988.00	-25,000.00	
5000 -5931	Sum lønnskostnader	-132,322.00	-135,000.00	*1
6017	Avskrivninger	-30,924.00	-32,000.00	
6390	Drift	-220.00		
6540	kostnadsfort inventar	-3,383.00	-4,000.00	
7140		-90.00		
7835	Tap på fordringer	-860.00		
	SUM DRIFTS KOSTNADER	**-191,788.00**	**-196,000.00**	
	DRIFTSRESULTAT	**66,900.00**	**52.000,00**	

*1 Assistant lønn justeres fra 16.06.2023

Konto nr	Avdeling 500 Asker Prestegård			
		2022	**2023**	06.03.23ja
Kontonr	**Tekst**	**Regnskap**	**Budsjett**	
	DRIFTSINNTEKTER			
3150	Andre salgsinntekter			
3400	Tilskudd Asker kommunne	285,540.00	250,000.00	
3600	Leieinntekter	45,950.00	50,000.00	
	SUM DRIFTSINNTEKTER	**331,490.00**	**300,000.00**	
	DRIFTSKOSTNADER			
4320	Varekostnader	-300.00		
6017	Sum av- og nedskrivninger	-50,932.00	-55,000.00	
6310	Husleie	-281,906.00	-291,600.00	*1
6340	Lys/varme (60% mva)	-196,153.00	-180,000.00	*2
6360	Renhold	-57,200.00	-60,000.00	
6390	Drift Prestegården (60% mva)	-82,209.00	-90,000.00	*3
6394	Drift Prestegården	-6825.00	-7,000.00	
6907	Data kommunikasjon	0.00	-10,000.00	
	Sum kostnader lokaler	**-624293.00**	**-693,600.00**	
6540	Kostnadsført inventar	-264.00		
6790	Andre honorar	**0.00**	**-5,000.00**	
6800-6900	Sum kontor kostnader			
7500	Forsikringspremie	-7,490.00	-27,000.00	
	Sum driftskostnader	**-682,789.00**	**-725,600.00**	
	DRIFTSRESULTAT	**-351,789.00**	**-425,600.00**	

*1 Husleie innkludere snekker verksted

*2 Ingen signaller om redusert strømpriser

*3 Ekstra kostnader for strøing og måking

Resultat ba	Avdeling 600 Husflidsmessen			
Kontonr	Tekst	2022.00	2023.00	06.03.23ja
		Regnskap	Budsjett	
	DRIFTSINNTEKTER			
3155	Loddsalg lotteri	0.00		
3901	Inntekter Husflidsmesse	37308.00	60000.00	
3400	Tilskudd*	16382.00	5000.00	*1
	SUM DRIFTSINNTEKTER	53690.00	65000.00	
	DRIFTSKOSTNADER			
4310	Kostnader Husflidsmesse	-14560.00	-12000.00	
5005	Honorar	-6300.00		
6820	Trykksaker	-1356.00	-2000.00	*2
6860	Møte	-709.00	-650.00	
6940	Porto			
7210	Provisjonskostnad, ikke oppg.pliktig			
7320	Reklameannonser	-6106.00	-4000.00	
7770	Kortgebyr/VIPPS			
	Sum andre driftskostnader			
	SUM DRIFTSKOSTNADER	-29032.00	-18650.00	
	DRIFTSRESULTAT	24658.00	46350.00	

*1 - Tilskudd Inntekter NOK 10 000 fra OVF fra 2021 og NOK 6 382,- fra Asker Kommune

*2 - Trykksaker står på avd. 100 ved regnskap 2021

Årsregnskap 2022
for
Asker Husflidslag

Organisasjonsnr. 970 020 586

Utarbeidet av:
Censea Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Bleikerveien 17
1387 ASKER
Organisasjonsnr. 916760590

RESULTATREGNSKAP

ASKER HUSFLIDSLAG - ÅRSREGNSKAP 2022

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		1 790 695	1 527 396
Annen driftsinntekt		990 719	993 885
Sum driftsinntekter		**2 781 414**	**2 521 281**
Varekostnad		532 417	216 863
Lønnskostnad	3	1 111 501	826 614
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 809	90 813
Annen driftskostnad		1 093 502	853 525
Sum driftskostnader		**2 831 229**	**1 987 814**
Driftsresultat		**-49 815**	**533 467**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 261	1 014
Annen rentekostnad		234	780
Resultat av finansposter		**4 027**	**233**
Resultat		**-45 788**	**533 700**
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		**-45 788**	**533 700**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	-45 788	533 700
Sum overføringer		**-45 788**	**533 700**

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

ASKER HUSFLIDSLAG - ÅRSREGNSKAP 2022

		2022	2021
Salgsinntekt			
3000	Bunadsstoffer/tilbehør, avg.pl	-1 014 937	-1 129 840
3020	Utleie bunader	-10 170	-10 472
3100	Kursavgifter, avg.fritt	-621 220	-371 945
3115	Inntekter Ung Husflid	-136 110	-12 978
3150	Andre inntekter, avg.fritt	-8 258	0
3155	Loddsalg / lotteri	0	-2 161
		-1 790 695	**-1 527 396**
Annen driftsinntekt			
3400	Offentlige tilskudd (Asker kommune)	-396 513	-476 621
3405	Tilskudd Studieforbundet Kultur og Tradi	-158 721	-6 875
3410	Refusjon NH (Norges Husflidsforbund) ref	-157 435	-224 735
3450	Andre gaver/tilskudd	-45 820	-33 145
3600	Leieinntekter fast eiendom	-48 250	-37 000
3700	Refusjon Medlemsavgifter Voksen og barn	-83 840	-118 126
3705	Inntekter salgsutstilling/Overskudd	0	-18 226
3900	Andre driftsinntekter	-26 932	-9 062
3901	Inntekter Husflidsmesse	-73 208	-70 016
3903	Inntekter Prestegården	0	-80
		-990 719	**-993 885**
Varekostnad			
4000	Innkjøp av råvarer og halvfabr. høy sats	4 120	3 878
4090	Beholdningsendr råvarer og halvfabrikata	-4 044	-473 436
4250	Innkjøp kursmateriell	1 283	9 026
4300	Varekjøp bunadsstoffer	396 368	449 233
4305	Varekjøp bunadstilbehør	95 331	103 413
4310	Kostander Husflidsmesse	15 061	23 777
4320	Kostnad Ung Husflid	23 488	75 194
4323	Utgifter Prestegården	300	0
4380	Innførselsmerverdiavgift høy sats - debe	8 024	21 341
4381	Innførselsmerverdiavgift høy sats - motk	-8 024	-21 341
4500	Fremmedytelse og strømper	0	23 200
4510	Utgifter til kurs	510	2 578
		532 417	**216 863**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte (kontor og renhold)	500 935	469 259
5005	Kurshonorar under 10.000	120 610	86 442
5006	Kurshonorar over 10.000	50 402	33 234
5010	Kurshonorar, selvstendig næringsdrivende	369 851	213 245
5015	Styrehonorar (uten aga)	24 500	24 500
5092	Feriepenger	67 485	63 014
5250	OTP	21 547	18 182
5260	Innberettet sykepenger	-114 465	0
5290	Motkonto fordeler gruppe 52	92 918	-18 182
5400	Arbeidsgiveravgift	68 091	56 983

Utarbeidet av Censea Regnskap AS - org.nr. 916 760 590

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

ASKER HUSFLIDSLAG - ÅRSREGNSKAP 2022

		2022	2021
5405	Arbeidsgiveravg. av påløpne feriepenger	9 515	8 885
5800	Refusjon av sykepenger	-114 465	-141 040
5900	Gaver til ansatte	1 688	2 427
5930	Pensjonsforsikring (OTP)	23 868	19 796
5931	Pensjonstrekk, egen andel 2%	-10 978	-10 132
		1 111 501	**826 614**
	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6017	Avskrivning inventar	93 809	90 813
		93 809	**90 813**
	Annen driftskostnad		
6300	Husleie kurslokaler	0	21 357
6310	Husleie	281 906	257 031
6340	Lys/varme (60% mva)	244 234	128 813
6350	Alarm	6 750	6 524
6360	Renhold	62 700	33 990
6390	Drift Prestegården (60% mva)	82 429	67 899
6392	Drift Hasselnøtten	4 352	1 060
6393	Oppussing Hasselnøtten	293	0
6394	Drift Prestegården	6 825	0
6400	Leie bankterminal	11 758	15 655
6530	Kostnadsførte spesialverktøy	24 348	0
6540	Kostnadsført inventar	2 823	22 040
6553	Programvare årlig vedlikehold	0	168
6705	Regnskapshonorar (60% mva)	139 941	114 731
6790	Andre honorarer	5 000	15 190
6800	Kontorrekvisita (60% mva)	15 919	4 760
6810	Datakostander (60% mva)	7 200	31 263
6820	Trykksaker	20 165	20 280
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l	0	435
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	30 435	16 063
6890	Annen kontorkostnad	0	7 043
6900	Telefon (60% mva)	27 355	10 456
6907	Datakommunikasjon (60% mva)	20 988	16 377
6940	Porto	2 673	1 095
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	3 754
7140	Reisekostnad, ikke oppg.pliktig	346	791
7320	Reklameannonser	6 824	8 358
7329	Anne reklamekostnad	3 582	0
7330	Utstilling-/messekostnader	1 242	0
7360	Representasjon, ikke fradragsberettiget	263	0
7390	Andre salgskostnader fradragsberettiget	0	600
7400	Kontingent, fradragsberettiget	4 040	4 220
7420	Gaver, fradragsberettiget	4 149	4 750
7430	Gaver, ikke fradragsberettiget	3 700	750
7500	Forsikringspremie	35 063	27 993
7770	Bank og kortgebyrer	10 774	10 079

Utarbeidet av Censea Regnskap AS - org.nr. 916 760 590

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

ASKER HUSFLIDSLAG - ÅRSREGNSKAP 2022

		2022	2021
7771	Øreavrunding	71	0
7835	Tap på fordringer ikke fradragsb.	2 280	0
7839	Endring i avsetning til tap	23 075	0
		1 093 502	**853 525**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-4 261	-1 014
		-4 261	**-1 014**
Annen rentekostnad			
8150	Annen rentekostnad	198	718
8155	Rentekostnad/gebyr leverandørgjeld	36	62
		234	**780**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Overføringer annen egenkapital	-45 788	533 700
		-45 788	**533 700**

Utarbeidet av Censea Regnskap AS - org.nr. 916 760 590

Asker Husflidslag

NOTEOPPLYSNINGER

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

a) Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

b) Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

BALANSE

ASKER HUSFLIDSLAG

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		720 454	342 812
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	650 386	721 195
Sum varige driftsmidler		**1 370 840**	**1 064 007**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3 750	3 948
Sum finansielle anleggsmidler		**3 750**	**3 948**
Sum anleggsmidler		**1 374 590**	**1 067 955**
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		1 236 262	1 255 218
FORDRINGER			
Kundefordringer		46 506	50 352
Andre kortsiktige fordringer		164 580	26 261
Sum fordringer		**211 085**	**76 613**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	1 396 419	1 414 040
Sum omløpsmidler		**2 843 766**	**2 745 871**
Sum eiendeler		**4 218 356**	**3 813 826**

Utarbeidet av Censea Regnskap AS - org.nr. 916 760 590

BALANSE

ASKER HUSFLIDSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	3 063 454	3 109 242
Sum opptjent egenkapital		**3 063 454**	**3 109 242**
Sum egenkapital		**3 063 454**	**3 109 242**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		154 857	347 074
Skyldig offentlige avgifter		48 914	35 866
Annen kortsiktig gjeld		951 130	321 645
Sum kortsiktig gjeld		**1 154 902**	**704 585**
Sum gjeld		**1 154 902**	**704 585**
Sum egenkapital og gjeld		**4 218 356**	**3 813 827**

Asker, 17.02.2023
Styret i Asker Husflidslag

Elin Flaaten
Styreleder/daglig leder

Jennifer Jane Akselsen
Nestleder

Grete Bølling
Styremedlem

Elisabeth Bolstad
Styremedlem

Astrid Bustetun
Styremedlem

Marit Brandt-Rasmussen
Styremedlem

Utarbeidet av Censea Regnskap AS - org.nr. 916 760 590

Noteopplysninger Asker Husflidslag

NOTE 1 BANKINNSKUDD

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	30 879	70 491
Bank	1 365 540	1 343 549
SUM BANK	**1 396 419**	**1 414 040**

NOTE 2 EGENKAPITAL

	Annen egenkapital
Egenkapital 01.01	3 109 242
Årets resultat	-45 788
Egenkapital 31.12	**3 063 454**

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MED MER

	2022	2021
Godtgjørelser:		
Lønninger	568 419	532 273
Arbeidsgiveravgift	77 607	65 868
Refusjon sykepenger	-114 465	-141 040
Kurshonorar	540 863	332 921
Styrehonorar uten arb.giver avg.	24 500	24 500
Gaver til ansatte	1 687	2 427
Pensjonsforsikring	12 890	9 664
Sum	**1 111 500**	**826 614**

Ansatte
Antall årsverk sysselsatt 1,1

Pensjon
Selskapet har etablert OTP i henhold til lovverket

Revisor
Selskapet har intern revisor

Det er ikke ytet lån til ansatte eller ledende personer

NOTE 4 SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

	Inventar Prestegården	Inventar Ung Husflid	Bunader til utleie	Kontor-maskiner
Bokført verdi 1.1.	180 616	84 680	430 000	25 899
Tilgang / justering	-		23 000	
Årets ordinære avskrivninger	50 932	30 924	0	11 953
Bokført verdi 31.12.	129 684	53 756	453 000	13 946

Avskrivningsplan: Lineære

NOTE 5 FORTSATT DRIFT

Det er ved avleggelse av regnskapet 2022 lagt til grunn en forutsetning om fortsatt drift.
Styret kjenner ikke til andre forhold av viktighet for å bedømme foreningens stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskap og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.
Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av foreningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat etter god regnskapsskikk.

Revisjonsberetning for 2022

Jeg har revidert årsregnskapet for Asker Husflidslag regnskapsåret 2022, som viser et underskudd på NOK 45.788. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter.

Jeg har utført de revisjonshandlinger jeg har ansett nødvendig for å kunne bekrefte at regnskapet for 2022 ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.

Jeg mener at

- Årsregnskapet gir et riktig uttrykk for foreningens drift og stilling ved årsskifte.
- Årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil.

På dette grunnlag anbefaler jeg at regnskapet for 2022 blir godkjent og stadfestet som lagets regnskap for 2022.

Rykkinn, 24.februar 2023

Sigrunn Oma Sollien

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/16695-1

Saksbehandler
Heidi Kopperud Thommessen

Behandles av
Formannskapet

Møtedato
19.09.2023

Kommunal støtte til Åros frivilligsentral

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. I 2023 tildeles Åros frivilligsentral kroner 100 000, som tas fra formannskapets konto.
2. I tråd med Forskrift om frivilligsentraler og vedtatte retningslinjer for kommunalt tilskudd inviteres frivilligheten til å gi innspill på prosessen rundt vurdering av søknader for etablering, samt nedleggelse av kommunale frivilligsentraler.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake før årsskiftet 2023/2024 med en ny sak om videre tilskudd til Åros frivilligsentral og eventuell avvikling av Hurum frivilligsentral etter medvirkningsprosess med frivilligheten og berørte ansatte og deres organisasjoner.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake i løpet av første halvår 2024 med en vurdering av om øvrige kommunale frivilligsentraler bør avvikles.

1. Sammendrag og konklusjon

Åros frivilligsentral søker Asker kommune om kroner 100 000 i tilskudd for 2023, og økonomisk støtte på kroner 400 000 fra og med 2024, på lik linje med øvrige ikke-kommunale frivilligsentraler (heretter kalt sentraler).

Asker kommune har forvaltningsansvar for det statlige tilskuddet gitt av Kulturdepartementet. I Forskrift om tilskudd til frivilligsentraler (Kultur- og likestillingsdepartementet, 01.08.2022) er det et krav om medvirkning med

frivilligheten ved opprettelse eller nedleggelse av sentraler.

Asker kommune vedtok retningslinjer for kommunalt tilskudd til frivilligsentraler den 1. juni 2023 i saksnummer 0027/23. Retningslinjene stadfester at kommunen skal legge vekt på helheten i sentralene i kommunen, særlig geografisk fordeling av sentraler sett opp mot fordeling av befolkning, og andre lokale behov ved tildeling av kommunalt tilskudd. Størrelsen på det kommunale tilskuddet skal vurderes i kommunens årlige behandling av budsjett og handlingsprogram.

Tilskuddet til sentraler skal bidra til at det er gode vilkår for sentraler i Asker. Gjennom sin eksistens bidrar sentralene til å løse fellesutfordringer for askersamfunnet. Retningslinjene skal ivareta og bidra til videreutvikling av gode møteplasser i nærmiljøet.

Hurum frivilligsentral har adresse på Sætre innbyggertorg som ligger tre kilometer fra Åros. Ikke-kommunale Klokkarstua frivilligsentral ligger også innen lokalområdet, men i en annen plansone.

Kommunedirektøren foreslår å legge ned Hurum frivilligsentral, og at kommunen i tillegg gjør en vurdering av om de to øvrige kommunale frivilligsentralene bør avvikles. Dette vil bidra til et tydeligere skille mellom kommunal og frivillig virksomhet. Innbyggertorgene vil uansett fortsette å støtte opp om frivillig virksomhet i hele kommunen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Etablering av Åros frivilligsentral

Åros frivilligsentral ble etablert den 2. september 2022 av et styre bestående av styreleder Arvid Askø og styremedlemmene Kaja Høgås, Marianne Alvheim Sæveraas og Gunnar Pedersen. Åros frivilligsentral ble registrert i Enhetsregisteret som forening/lag/innretning den 28.19.2022 med eget organisasjonsnummer.

Styreleder Arvid Askø har mange års erfaring som styreleder i Svelvik frivilligsentral i Nordre Vestfold. Han har i tillegg vært styreleder i Norges frivilligsentraler fra 2016 til 2020.

Åros frivilligsentral sitt formål er å være en lokalt forankret og åpen møteplass for alle som vil delta i frivillig virksomhet og ta del i fellesskapet. Sentralen vil stimulere til frivillig innsats, være en sentral for lokalmiljøet, og være et bindeledd mellom kommunen, andre aktører og det frivillige Åros, og tuftet på slagordet “Møte mellom mennesker”. Med dette vil sentralen bidra til en positiv utvikling for lokalmiljøet, og

fremme folkehelse og livsglede hos lokalbefolkningen og gjennom dette kunne bidra til å løse fellesutfordringer for askersamfunnet.

Statens tilskudd og Asker kommunes forpliktelser- punkt 1 i Asker kommunes kriterier for kommunalt tilskudd til frivilligsentraler

I henhold til paragraf 3. i Forskrift om tilskudd til frivilligsentraler (Kultur- og likestillingsdepartementet, 01.08.2022) søkte Asker kommune om statstilskudd til Åros frivilligsentral for 2023. Det var utfordrende for Asker kommune å kunne bekrefte at Åros frivilligsentral oppfylte alle kravene i forskriftens paragraf 7. innen søknadsfristen den 1.november 2022. Da særlig kravene om at sentralene må ha ett årsverk, som hovedregel i en 100 % stilling. Samt en lokal finansiering på 40%, som utgjør mellom kroner 260 000 til kroner 320 000 per år. Åros frivilligsentral fremla et budsjett og en plan for etablering som var i henhold til forskriften. Asker kommune var gjennom dette forpliktet til å søke om statlig tilskudd på vegne av Åros frivilligsentral.

Søknaden ble innvilget av Lotteri- og stiftelsestilsynet, og Asker kommune mottok statsstøtte som ble utbetalt til Åros frivilligsentral for 2023. Forskriften beskriver at kommunen skal overføre tilskuddet i sin helhet til frivilligsentralen(e). Tilskuddet skal fordeles likt mellom sentralene i kommunen.

Åros frivilligsentral fikk våren 2023 avslag på sine søknader om ekstern finansiering. De er derfor avhengige av å få tilført kroner 100 000 for å oppfylle kravet i forskriften om 40% egenfinansiering for inneværende år. For kommunens øvrige åtte sentraler oppfylles dette kravet i hovedsak gjennom det årlige tilskuddet på kroner 400 000 fra Asker kommune.

Kommunedirektøren har fått i oppdrag å revidere, og inngå nye samarbeidsavtaler med de eksisterende-ikke kommunale frivilligsentralene. Dette arbeidet er planlagt gjennomført høsten 2023. Kommunens tilskudd står beskrevet i gjeldende samarbeidsavtaler.

Nærheten til andre sentraler, innbyggertorg og helhet i tjenestetilbudet – punkt 5) i Asker kommunes kriterier for kommunalt tilskudd til frivilligsentraler

Hurum frivilligsentral ligger tre kilometer fra Åros frivilligsentral. Hurum frivilligsentral er en av tre kommunalt eide sentraler, og har for 2023 et budsjett på kroner 378 211 i kommunens bidrag og kroner 460 000 fra statens tilskudd.

Ansatte på Innbyggertorgene skal bidra til gode møter og aktiviteter og samskaper med innbyggere i nærområdet. Mandatet har mange likhetstrekk med formålet for en sentral.

Hurum frivilligsentral har base på Sætre innbyggertorg, og tjenestene samkjøres per i dag. Daglig leder for Hurum frivilligsentral har fra 1.5.2023 vært frivillighetskoordinator for sone sør, og oppgavene er i tråd med forskriftene gitt av staten, samt temaplan medborgerskap.

Kommunen har tall på befolkningsframskriving delt inn i 11 lokalområder og 48 plansoner. Tabellen nedenfor gir en oversikt over lokalområdene, sentraler som per i dag mottar kommunal støtte og innbyggertorg i hvert av områdene.

Lokalområder	Sentraler	Innbyggertorg	Innbyggertall 2022	Innbyggertall 2030
01 Nesøya	0	0	4656	4645
02 Holmen	0	1	14177	15876
03 Sentrum	3 (Asker, NaKuHel, Borgen)	1	30253	31984
04 Vollen	1	0	5417	5938
05 Heggedal	1	1	5987	6754
06 Dikemark	0	0	4443	4831
07 Slemmestad	0	1	9178	10097
08 Røyken	0	0	5448	6334
09 Spikkestad	1 (Røyken)	0 (1)	4702	4834
10 Sætre	2 (Hurum og Klokkarstua)	1	8721	9552
11 Tofte	0	1	4034	4497

Totalt sett har Asker kommune per i dag ett innbyggertorg og to frivilligsentraler som mottar kommunal støtte innen lokalområde 10 Sætre.

Asker i lokalområde 3, Røyken i lokalområde 9 og Hurum i lokalområde 10, er kommunale frivilligsentraler som ivaretar koordinering av kommunal bistand til frivilligheten i henholdsvis Asker nord, Asker midt og Asker sør.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Bærekraftsmål nummer 17: Samarbeid for å nå målene er særlig relevant når det gjelder innsatsen som gjennomføres i regi av frivilligsentralene.

Frivilligsentraler kan bidra til å løse sammensatte samfunnsutfordringer innen alle de tre bærekraftsdimensjonene.

Miljømessige konsekvenser: Mindre forflytning ved at attraktive møteplasser, aktiviteter og arrangementer i nærmiljøet gir mindre miljøbelastning.

Økonomiske konsekvenser: Gode lokalsamfunn med fellesskap og møteplasser gir bedre folkehelse, og kan forebygge behov for velferdstjenester på sikt.

Sosiale konsekvenser: Økt frivillig aktivitet bidrar til opplevelse av mestring, tilhørighet og god livskvalitet. Sosiale fellesskap motvirker utenforskap og ensomhet. Det er helsefremmende å engasjere seg for andre.

4. Tidligere behandling

Sak 0007/23 i Utvalg for medborgerskap den 16.02.2023, «Prinsipper for etablering og drift av frivilligsentraler»

5. Kommunedirektørens vurdering

Asker kommune har per i dag tre lokalområder som står uten både innbyggertorg og frivilligsentral. Det vil trolig være behov for møteplasser av lignende type i flere plansoner fremover. Kommunedirektøren anser det som sannsynlig at det vil kunne komme flere søknader om kommunalt tilskudd i fremtiden.

Kommunedirektøren ønsker å hegne om frivillig sektor, og støtte oppunder et engasjement blant Åros sin befolkning.

Kommunedirektøren mener en forutsetning for å innvilge fullt tilskudd til Åros frivilligsentral i 2024 vil være at Hurum frivilligsentral, som er i kommunalt eie, avvikles. Ellers vil kommunen ha en overetablering av frivilligsentraler i området, samtidig som kommunens utgifter vil øke i en økonomisk krevende tid. I høringsrunden om områdeforum tidligere i år kom det flere innspill på at det var oppstått et utydelig skille mellom kommunal virksomhet ved innbyggertorgene og frivillig virksomhet. Kommunedirektøren er enig i at dette skillet bør være tydeligere, og et første skritt vil kunne være å avvikle Hurum frivilligsentral. De kommunale oppgavene knyttet til koordinering, støtte og hjelp til frivillige vil fortsatt delvis bli ivaretatt av medarbeidere ved innbyggertorgene i området. Kommunedirektøren mener også at det da er naturlig å vurdere om de to andre kommunale frivilligsentralene (Røyken og Asker) skal avvikles på tilsvarende måte, og vil komme tilbake med en sak om dette i 1. halvår 2024.

Nedleggelse av frivilligsentraler forutsetter involvering av frivillig sektor. Kommunedirektøren vil nå gjennomføre en medvirkningsprosess med frivillig sektor knyttet til Hurum frivilligsentral, og deretter om de to andre kommunale sentralene.

Kommunedirektøren vil også gjennomføre nødvendig medvirkning med arbeidstakerne og deres organisasjoner før en eventuell avvikling av kommunale frivilligsentraler.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vurdering av Åros frivilligsentral opp mot kriterier for kommunalt tilskudd

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/16695

Saksbehandler
Heidi Kopperud Thommessen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Formannskapet	19.09.2023	156/23

Kommunal støtte til Åros frivilligsentral

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.09.2023 sak 156/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I 2023 tildeles Åros frivilligsentral kroner 100 000, som tas fra formannskapets konto.
2. I tråd med Forskrift om frivilligsentraler og vedtatte retningslinjer for kommunalt tilskudd inviteres frivilligheten til å gi innspill på prosessen rundt vurdering av søknader for etablering, samt nedleggelse av kommunale frivilligsentraler.
3. Kommunedirektøren kommer tilbake før årsskiftet 2023/2024 med en ny sak om videre tilskudd til Åros frivilligsentral og eventuell avvikling av Hurum frivilligsentral etter medvirkningsprosess med frivilligheten og berørte ansatte og deres organisasjoner.
4. Kommunedirektøren kommer tilbake i løpet av første halvår 2024 med en vurdering av om øvrige kommunale frivilligsentraler bør avvikles.

Søknad om etablering av Åros frivilligsentral - vurdering av kriterier for kommunalt tilskudd

Kriterier	Vurdering av søker
1.Sentralen må oppfylle samtlige krav i "Forskrift om tilskudd til frivilligsentraler" og dermed være berettiget støtte fra staten som en frivilligsentral.	Åros frivilligsentral oppfyller per september 2023 ikke kravet om 40% egenfinansiering. Åros frivilligsentral har ansatt en daglig leder i 100% og oppfyller med dette et annet krav i forskriftene fra og med august 2023.
2.Sentralen og kommunen skal inngå en samarbeidsavtale som beskriver forholdet mellom sentralen og kommunen nærmere. Avtalen skal blant annet konkretisere og synliggjøre hvordan frivilligsentralen bidrar til å løse felles utfordringer, og hvordan samarbeidet mellom kommunen og sentralen skal foregå i praksis.	Ingen samarbeidsavtale er inngått.
3.Sentralen og kommunen skal sammen gjennomføre et årlig dialogmøte hvor samarbeidsavtalen evalueres. En representant for kommunen skal kunne delta som observatør på sentralens årsmøte.	Dialogmøte 2023 vil bli avholdt med Åros frivilligsentral den 21.9.2023.
4.Kommunen utbetaler tilskudd etter å ha mottatt sentralens årsrapport og regnskap. Kommunen skal ikke kreve øvrig rapportering, men sentralene oppfordres til å synliggjøre sitt arbeid på en måte som gjør at kommunen også kan vise fram sentralenes gode arbeid.	Åros har ikke mottatt kommunal støtte for 2023.
5.Når kommunen skal vurdere om nye sentraler skal få kommunalt tilskudd, vil kommunen legge vekt på helheten i frivilligsentralene i kommunen, særlig geografisk fordeling av sentraler sett opp mot fordeling av befolkning og andre lokale behov.	Det er fra før to frivilligsentraler i lokalområdet. Klokkarstua nærmiljøsentral og Hurum frivilligsentral. Sistnevnte er eid av Asker kommune. Sætre Innbyggertorg er samlokalisert med Hurum frivilligsentral.
6.Størrelsen på det kommunale tilskuddet blir vurdert i kommunens årlige behandling av budsjett og handlingsprogram.	Størrelsen på tilskudd for 2024 vil bli vurdert i desember 2023.

7.Kommunen kan slutte å tildele tilskudd til en sentral. Dersom det er aktuelt å endre hvilke sentraler som får tilskudd, skal kommunen gjennomføre en prosess med de berørte sentralene som også gjør det mulig for lokalsamfunnet å uttale seg.	
8.Disse kriteriene for tilskudd til frivilligsentraler i Asker, gjøres gjeldende for sentraler som allerede mottar kommunalt tilskudd fra 01.01.2025. For søknader om tilskudd til nye sentraler trer de i kraft umiddelbart.	