PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ODALSVEIEN 44C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse / salgstegning

Seksjoneringsbegjæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Etasje	2
Rom	3-roms
BRA	91.5 m²
BRA-i	86.5 m²
BRA-e	5 m²
Åpent areal	11 m²
Felleskostnader	3 173 NOK

Kjøpesum	8 950 000 NOK
Omkostninger	40 165 NOK
Totalt ink. Omk.	8 990 165 NOK







UTKAST

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene de enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Odalsveien 42-46
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Odalsveien 42-46. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon i garasjekjeller) på eiendommen gnr. 240, bnr. 115 i Asker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplass i carport tilhørende eneboligene
- private terrasser til eneboligene
- balkonger/uteplasser til leilighetene i 1.etg

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

1-3 Nærmere om bebyggelsen og utearelene

(1) Bebyggelsen

Eiendommen vil bestå av 22 leiligheter fordelt på tre bygg, samt seks eneboliger i en kjede.

Eiendommen vil også bestå av en felles garasjekjeller, seksjonert som næringsseksjon.

(2)Utearealene

Deler av utearealene tilknyttet seksjonen vil bli privatisert, gjennom tilleggsdeler til seksjonene.

Uteareal som ikke er angitt som tilleggsdeler er fellesareal.

Det tas forbehold om endelig organisering av utearealene. Utbygger står fritt til annen organisering og strukturering av utearealene som utbygger anses hensiktsmessig.

(3)Plikter under bygging
Sameiet Odalsveien 42-46 bygges ut i to byggetrinn, der sameiets leiligheter er planlagt utbygget først, deretter kjedede eneboliger.

Inntil eiendommen er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkninger til at utbygger, eventuelt utbyggers representanter, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mv.

Utbygger svarer kun for felleskostnader for ferdig oppførte bygninger/ seksjoner som har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere. Vedtektsbestemmelsen bortfaller når siste byggetrinn er fullført og overlevert.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er ikke tillatt å selge bod som ligger som tilleggsdel uten å samtidig selge hoveddelen. Det er heller ikke tillatt å leie ut bod som ligger som tilleggsdel til andre enn beboere i Sameiet Odalsveien 42-46.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 30 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Eneboligene disponerer hver sin parkeringsplass i egen carport som tilleggsdel til seksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Garasjekjelleren er organisert som en egen næringsseksjon og består av 30 parkeringsplasser.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjelleren, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Se punkt 5. i vedtektene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer to HC-plasser i fellesgarasjen. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) innvendig overflatebehandling av balkong/terrasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 40 % av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, men øvrige 60 prosent skal fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av leilighetene:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener leilighetsbyggene.
- serviceavtaler som gjelder leilighetsbyggene
- trappevask som gjelder leilighetsbyggene
- kostnader til drift og vedlikehold av heiser
- kostnader til trappevask i leilighetsbyggene
- vedlikehold av fasade og konstruksjoner i leilighetsbyggene
- sprinkel-og brannvarslingsvarsling som gjelder leilighetsbyggene
- andre særkostnader

Fordelingen mellom eierne av seksjonene i leilighetsbyggene skal skje ut ifra sameierbrøken til leilighetsseksjonene.

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av eneboligene:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener eneboligene
- serviceavtaler som betjener eneboligene
- vedlikehold av fasade og konstruksjoner
- sprinkel-og brannvarslingsvarsling
- kostnader vedlikehold parkeringsplass i egen carport.
- andre særkostnader

Fordelingen mellom eierne av seksjonene i eneboligene skal skje ut ifra sameierbrøken til eneboligene.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av utearealene
- Vedlikehold av teknisk rom
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Andre kostnader som ikke kan henføres til enten eneboligseksjonene eller leilighetsseksjonene.

Kostnadene fordeles etter sameierbrøken.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon
- Oppvarming av boligenes varmtvann via felles bergvarmeanlegg
- Oppvarming av boligene via felles bergvarmeanlegg.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den 20. hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av revisor

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

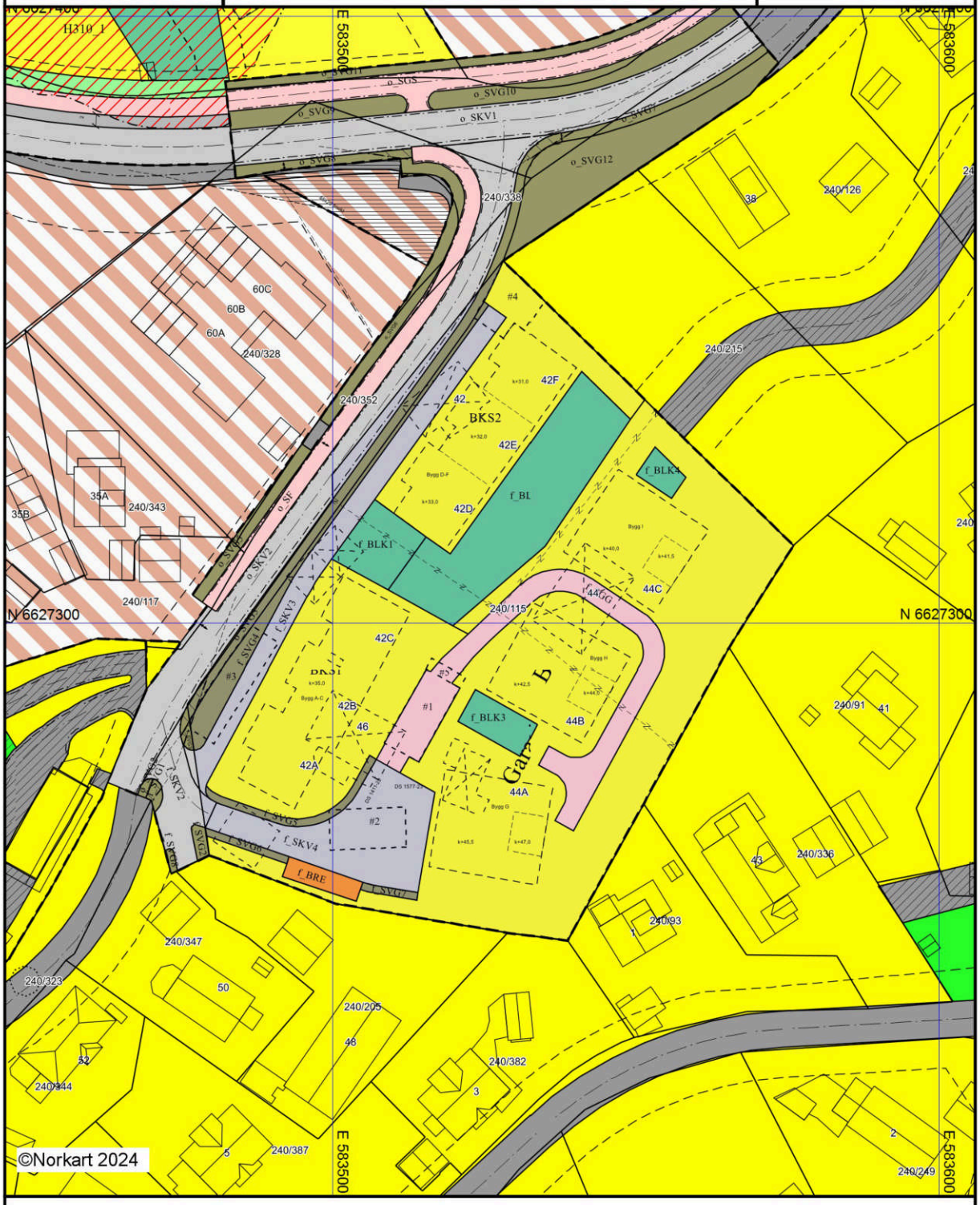
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/115
Adresse: Odalsveien 42
Dato: 11.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

0325 0627201816
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 8. september 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODALSVEIEN 42 – 44 – 46.

Plankart datert 04.09.2020
Bestemmelser datert 14.08.2020.

§ 1 Hensikt (pbl. § 12-7 nr. 1)
Hensikten med planen er å tilrettelegge for et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, parkering, m.m.

Området og bebyggelsen skal gis en utforming med god kvalitet, og ha fokus på design, materialbruk og vegetasjon. Planen skal sikre gode og trygge leke- og uteoppholdsområder.

§ 2 Arealformål og hensynssoner (pbl. § 12-7 nr. 1)
I planen er det regulert områder for følgende formål:
Bebyggelse og anlegg
- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- blokkbebyggelse (BBB)
- garasjeanlegg (BG)
- lekeplass (f_BLK)
- renovasjonsanlegg (f_BRE)

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- kjøreveg (o_SKV og f_SKV)
- fortau (o_SF)
- gang- og sykkelveg (o_SGS)
- gangveg (f_SGG)
- annen veggrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG)

Hensynssoner
- frisikt (H140)

Bestemmelsesområder
- oppstillingsplass for stigebil (#1)
- fordrøyningsanlegg (#2-4)

§ 3 Forholdet til andre planer mm. (pbl. §§ 12-7 jf. 1-5)
Planbestemmelsene utfyller kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. For det som ikke fremkommer særskilt av denne planen, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

§ 4 Før rammetillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)
Før det kan gis rammetillatelse, skal:

- alle arealer innenfor det aktuelle utbyggingsområdet være sikret rett til erverv/bruk
- teknisk plan for private og offentlige veganlegg inkludert belysning, samt vann, brannvannsuttak, avløp og overvann foreligge
- tilstrekkelig brannvannkapasitet dokumenteres
- utomhusplan foreligge
- støyutredning foreligge

§ 5 Før igangsettingstillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)
Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal:

- ny trasé for strømkabel gjennom planområdet være avklart med netteier
- miljøoppfølgingsplan foreligge
- sikring av bergskjæring være gjennomført
- plan for bygge- og anleggsfasen foreligge
- Utomhusplan
- o_SF være opparbeidet
- Plan for anleggsperioden som sikrer myke trafikanters fremkommelighet på en sikker måte være utarbeidet

§ 6 Før ferdigattest (pbl. § 12-7 nr. 10)
§ 6.1 Generelt
Før det kan gis ferdigattest, skal:

- o_SKV2-3 være opparbeidet
- f_SKV2 være opparbeidet
- o_SVG1-6 og f_SVG1-3 være opparbeidet
- fordrøyningsanlegg #2-4 være opparbeidet
- sluttbefaring av stabilitet og skredfare være gjennomført
- bom #5 være opparbeidet

§ 6.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Før det kan gis ferdigattest for BKS1 og 2, skal:

- f_BLK1 og 2 være opparbeidet
- f_BRE være opparbeidet
- f_SKV3 være opparbeidet
- f_SVG4 være opparbeidet
- f_SKV4 være opparbeidet

§ 6.3 Blokkbebyggelse (BBB)
Før det kan gis ferdigattest for BBB, skal:

- BG være opparbeidet
- f_BLK1-4 være opparbeidet
- f_BRE være opparbeidet
- f_SKV4 være opparbeidet
- f_SGG med grøfter være opparbeidet

- f_SVG5-7 være opparbeidet
- Skal bom i tråd med §38 være oppsatt

FELLESBESTEMMELSER

§ 7 Støy (pbl. § 12-7 nr. 3)
Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas.

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning. Utredningen skal utarbeides av fagkyndig og inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes samt beskrive nødvendige støyreduserende tiltak, dersom det er behov for slike.

§ 8 Naturmangfold
Dersom man avdekker viktige fossilområder må man avklare kvalitetene med naturhistorisk museum.

§ 9 Luftkvalitet (pbl. § 12-7 nr. 3)
Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne.

Ved graving i eksisterende fyllmasser i tørt vær skal det vannes, slik at eventuelt forurenset støv støvbindes for å hindre eksponering og spredning av forurensning til omgivelsene.

§ 10 Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4 og 5)
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og trafikkanlegg. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Ved nyplanting av fellesarealer, skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 11 Sikring mot skred, steinsprang og fallskader (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
Utgravingsarbeider, berguttak, sprengning og bergsikring skal utføres i tråd med geoteknisk utredning datert 29.03.2019.

Ved prosjektering av sikring av bergskjæring skal det tas estetiske hensyn. Permanent sikring skal utformes slik at vegetasjon kan klatre i sikring og skråning for øvrig, med mindre sikkerhetshensyn taler mot det.

Nivåforskjeller i terrenget mot nabotomter skal sikres med fysiske tiltak for å forhindre fallskader.

Tiltak skal ikke forverre stabiliteten i området.

Sluttbefaring av stabilitet og skredfare skal gjennomføres og dokumenteres av geotekniker.

§ 12 Overvann (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
Håndtering av overvann skal følge treleddstrategien for lokal overvannshåndtering i overvannsplan datert mars 2018 (fang og infiltrer, fordrøyning, sikker flomvei).

Uteområdene i planområdet skal tilrettelegges slik at overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger, bort fra bebyggelse. Overvann skal håndteres iht VA-plan datert mars 2018. Vann fra taknedløp skal håndteres lokalt.

Det tillates ikke økt påslipp til kommunalt ledningsnett.

§ 13 Tekniske anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1)
Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.

Eksisterende trasé for strømkabel over planområdet skal legges om og ned i bakken. Ny trasé skal avklares med netteier.

Tekniske anlegg som skal overtas av Asker kommune skal prosjekteres, utføres og overtas iht. kommunens overtakelsesprosedyre.

Der hvor ledningsanlegg for vann og avløp skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen av ledningsanlegget skje samtidig med etablering av veganlegget.

§ 14 Veg- og gatenorm (pbl. § 12-7 nr. 1)
Alle kommunale og private veg- og parkeringsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm, med unntak av det som særskilt fremkommer i denne planen.

§ 15 Fremmede arter (pbl. § 12-7 nr. 6)
Arter som står på Norsk fremmedartliste skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter ikke spres.

Fremmede arter skal ikke plantes.

§ 16 Kulturminner (pbl. § 12 nr. 6)
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre avsnitt.

§ 17 Illustrasjonsplan (pbl. § 12-7 nr. 1)
Utforming og plassering av bebyggelse, lekearealer, utearealer og terreng skal gjennomføres i tråd med Illustrasjonsplan datert 29.04.2019.

§ 18 Utomhusplan (pbl. § 12-7 nr. 12)
Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering i plan og høyde. Gjelder også bebyggelse under terreng.
- uteoppholdsarealer også private jamfør 25.3 og 26.3
- interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- koter med eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtning, trapper og ev. gjerder
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- utforming, opparbeidelse og utrustning av alle lekearealer
- planlagt avgrensning/skjerming av private hager
- renovasjonsløsninger
- plassering av ev. tekniske installasjoner og belysning
- plassering av brannhydrant/brannkum
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- ny beplantning
- overvannstiltak
- arealer for snølagring
- adkomster og frisiktsoner
- sykkelparkering
- biloppstillingsplasser på terreng

§ 19 Miljøoppfølgingsplan (pbl. § 12-7 nr. 12)
Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for:

- hvordan miljømålene i miljøprogrammet skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess
- aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak
- hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden
- massebalanse
- hvordan forurensing av Bøbekken skal forhindres
- håndtering av urene masser som alunskifer og tykt dekke hav- og fjordavsetninger
- avfallshåndtering
- tiltak for å unngå spredning av fremmede arter
- tiltak for å hindre forurensning i grunnen
- tiltak for å hindre skader på annen eiendom

§ 20 Plan for bygge- og anleggsfasen (pbl. § 12-7 nr. 12)
Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- redegjøre for rigg- og anleggsområder
- redegjøre for renhold og støvdemping på og i tilknytning til byggeområdet.
- redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 4 i T-1442

- vise trafikkavvikling i anleggsfasen med alternative kjøreruter for både anleggstrafikk og annen trafikk
- redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende, inklusive skolevei, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak
- redegjøre for massetransport og mellomlagring av masse
- vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr
- vise parkering i tilknytning til byggeplassen
- redegjøre for innhold i sprengningsplan og program for rystelsesmålinger
- redegjøre for varslingsrutiner ved sprengningsarbeider som kan påvirke særlig støyømfintlig bebyggelse

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 21 Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr. 2)
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Dette gjelder også bebyggelse under terreng, samt alle balkonger.

Utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen, tillates etablering av:
- eventuelle sikringstiltak som spunt og forstøtningsmurer i tråd med godkjent utomhusplan
- overdekte utelekearealer
- sykkelparkering

§ 22 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1)
Maksimalt tillatte høyder fremgår med koter på plankartet. Kotehøydene angir maksimalt tillatte gesimshøyder ved flate tak, og ellers maksimalt tillatt mønehøyder.

Heis- og trapperom samt tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 m over maksimal gesims-/mønehøyde.

§ 23 Estetisk utforming (pbl. § 12-7 nr. 1)
§ 23.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
Bebyggelse innenfor BKS1-2 skal utføres i stående trekledning i en dempet naturfarge som føyer seg inn i terreng og omgivelser, og som gjengir treverkets naturlige kvaliteter. All bebyggelse skal utføres med samme fasademateriale og fargenyanse.

§ 23.2 Blokkbebyggelse (BBB)
Bebyggelse innenfor BBB skal enten utføres i liggende trekledning i en dempet naturfarge som føyer seg inn i terreng og omgivelser, og som gjengir treverkets naturlige kvaliteter eller utføres i tegl i en dempet farge, og med en mørtel som bidrar til et dempet uttrykk. All bebyggelse skal utføres med samme fasademateriale og fargenyanse.

§ 23.3 Felles
Bebyggelsen innenfor BKS1-2 og BBB skal gis hver sin fargenyanse, som harmoniserer med hverandre.

Konstruksjoner som ikke er boligbebyggelse, slik som terrengtrapper, støttemurer, utemøblering og lignende, skal etableres i materialer og farger som harmoniserer med boligbebyggelsen.

Vinduer, dører og rekkverk skal gis samme mørkegrå fargenyanse innenfor hele planområdet.

Forstøtningsmurer skal framstå enhetlig, og samspille med bebyggelsen

§ 24 Uteoppholdsareal for bolig (pbl. § 12-7 nr. 4)
Felles utearealer skal være en god møteplass for alle. De skal ha en utforming som gir
mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Utearealene skal ha gode solforhold, være skjermet mot vind og utformes slik at de kan brukes gjennom alle årstider.

Felles uterom mellom BBB og BKS1-2 skal være sammenhengende.

Arealer til aking og/eller skilek skal ha tilstrekkelig areal for oppbremsing uten fare for kollisjoner med veganlegg, trær eller konstruksjoner.

Uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene på terreng skal ha direkte sollys minst fem timer 1. mai.

Følgende arealer kan ikke medregnes som uteoppholdsarealer:
- arealer avsatt til lekeareal
- arealer brattere enn 1:3
- arealer med støynivå som overskrider L_{den} 55dB
- Grøftearealer langs f_SGG etter kommunens vei- og gatenormaler

Arealer som etter sin funksjon bør ha en stigning brattere enn 1:3, som terrengtrapper, utendørs amfi m.m., kan likevel medregnes som uteoppholdsarealer.

Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt i tabellen under:

Type beplantning	**Minimum tykkelse på vekstjordlag**
Gress	0,4 meter
Busker under 0,5 meters høyde	0,5 meter
Busker over 0,5 meters høyde	0,7 meter
Trær	1 meter

§ 25 Blokkbebyggelse, BBB (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
§ 25.1 Formål
Området kan benyttes til blokkbebyggelse. Det tillates totalt inntil 22 boenheter, fordelt på tre bygg. Boenhetene skal være gjennomgående. Det skal være variasjon i leilighetsstørrelser.

§ 25.2 Utnyttelse
Grad av utnytting skal ikke overstige 250 m^2 BYA for hvert av byggene.

§ 25.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Det skal etableres minimum 35 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 10 m^2 skal være privat og i direkte tilknytning til boligen. Minimum 25 m^2 skal være felles uteoppholdsareal på terreng.

§ 25.4 Utforming
Tekniske løsninger og tekniske behov/rom, skal løses innen bygningsmassen.

Heisoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasade, og ligge innenfor parapet.

§ 25.5 Parkering
All parkering skal skje i garasjeanlegg under terreng. Det tillates likevel inntil tre bilparkeringsplasser på terreng innenfor f_SKV4 hvorav én plass skal reserveres til forflytningshemmede.

Kravene til parkering følger av tabellen under:

Bilparkering		**Sykkelparkering**	
1- og 2-roms	3-roms eller større	1- og 2-roms	3-roms eller større
Minimum 1 + 0,2 gjesteplass	Minimum 1,3 + 0,2 gjesteplass	Minimum 1	Minimum 3

§ 26 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-2 (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
§ 26.1 Formål
Områdene kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates inntil tre boenheter innenfor hvert av områdene, til sammen inntil seks boenheter.

§ 26.2 Utnyttelse
Grad av utnytting skal ikke overstige 460 m^2 BYA for hvert av områdene.

§ 26.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Det skal etableres minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privat og i direkte tilknytning til boligen i form av forhage, takterrasse og/eller terrasse over carport/garasje. Minimum 75 m^2 skal være felles uteoppholdsareal på terreng.

§ 26.4 Parkering
Det skal etableres to bilparkeringsplasser og to sykkelparkeringsplasser i carport/garasje per boenhet. I tillegg skal det etableres en gjesteparkeringsplass foran carport/garasje.

§ 27 Lekeplass, f_BLK1-4 (pbl. § 12-7 nr. 1, 4 og 14)
§ 27.1 Generelt
Områdene skal være felles lekeareal for BKS1-2 og BBB.

Lekeplasser skal tilrettelegges for lek og opphold for barn og ungdom i ulike aldersgrupper. Alle lekearealene skal ha gode solforhold, og være skjermet fra trafikk og støy. Alle lekearealer skal ha minimum 50 % direkte sollys i minst fem timer 1. mai.

De enkelte lekeplassene skal opparbeides med ulikt fokus, med elementer som utfordrer barn i ulike aldersgrupper. Lekeplassene skal til sammen dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, ball lek, huske og terrengformer. Innenfor hver av lekeplassene skal det også etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper. Lekearealene skal grense til annet felles uteoppholdsareal. Hvordan dette fordeles på lekeplassene vises i utomhusplanen.

§ 27.2 f_BLK1
Innenfor f_BLK1 skal det etableres en ballbinge med tilhørende tribune/amfi.

§ 27.3 f_BLK2
Innenfor f_BLK2 skal det etableres lekeplass, hvor anlegget åpner for terrenglek (sklie, etc.), apparatlek, tribune/amfi, m.m.

§ 27.4 f_BLK3
Innenfor f_BLK3 skal det opparbeides lekeplass for sandlek, med sandkasse og sittegrupper.

§ 27.5 f_BLK4
Innenfor f_BLK4 skal det etableres bålplass eller annet sosialt samlingspunkt.

§ 28 Garasjeanlegg, BG (pbl. § 12-7 nr. 1)
Området skal benyttes til underjordisk garasjeanlegg og boder for BBB, til parkering for bil og sykkel samt boder til leilighetene. Tekniske anlegg tillates også innenfor garasjeanlegget.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres forflytningshemmede.

§ 29 Renovasjonsanlegg, f_BRE (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)
Området skal være felles for BKS1-2 og BBB.

Innenfor området skal det etableres renovasjonsanlegg med nedgravde løsninger. Utforming av anlegget skal skje i tråd med renovasjonsselskapets retningslinjer.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 30 Kjøreveg, o_SKV og f_SKV (pbl. § 12-7 nr. 7 og 14)
§ 30.1 o_SKV1-3
Områdene skal være offentlige.

§ 30.2 f_SKV1-4
f_SKV1 skal være felles adkomst for gnr 240 bnr 224

f_SKV2 skal være felles adkomst for BBB samt g- og bnr 240/347, 240/205, eksisterende biloppstillingsplass for 240/347 tillates fortsatt bruk med adkomst fra f_SKV2.
f_SKV3 skal være felles adkomstveg for BKS1 og 2.
f_SKV4 skal være felles adkomst for BBB

Innenfor f_SKV4 tillates det etablering av inntil tre parkeringsplasser på terreng mot f_SGG.

Der hvor f_SKV3 ligger 3,3 meter eller nærmere Odalsveien, skal det monteres kjøresterkt gjerde, med 1 meter høyde, som hindrer snø fra brøyting å falle ut på Odalsveien.

§ 31 Fortau, o_SF (pbl. § 12-7 nr. 14)
Området skal være offentlig.

§ 32 Gang- og sykkelveg, o_SGS (pbl. § 12-7 nr. 14)
Området skal være offentlig.

§ 33 Gangveg, f_SGG (pbl. § 12-7 nr. 1 og 7)
Området skal være felles for BBB.

Gangveien skal etableres slik at den er dimensjonert for kjøring, men skal kun unntaksvis benyttes av motorisert kjøretøy.

Dekkematerialet skal skille seg fra dekkematerialet på f_SKV4 med en annen farge eller overflate for å indikere at motorisert trafikk skal skje på de gåendes premisser.

§ 34 Annen veggrunn grøntareal, o_SVG1-11 (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Områdene skal være offentlige.

Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganleggene i tråd med forskrift om ledninger i offentlig veg. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisiktsoner. Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunnen.
Alle områder skal tilsås eller tilplantes.

HENSYNSSONER

§ 35 Frisikt, H140 (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
Frisiktsonene er vist i plankartet. Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning som kan være til hinder for sikt.

BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 36 Oppstillingsplass for stigebil, #1 (pbl. § 12-7 nr. 1)
Innenfor området skal det etableres oppstillingsplass for stigebil/brannbil.

Oppstillingsplassen skal være minimum 14 meter lang og 6,5 meter bred. Adkomstvei til oppstillingsplass skal være minimum 3,5 meter bred. Grunnen skal forsterkes, slik at den tåler akseltrykk fra brannbil.

Plassen skal tydelig merkes, for å unngå parkering, møblering eller annen bruk som kan være til hinder for brannvesenets arbeid. Randsoner og tilgrensende lek- og uteoppholdsarealer skal utformes og møbleres slik at oppstillingsplassen i det daglige kan nyttes for lek- og rekreasjon.

§ 37 Fordrøyningsanlegg, #2-4 (pbl. § 12-7 nr. 1)
Innenfor områdene skal det etableres anlegg for fordrøyning og håndtering av overvann. Plassering av anleggene skal skje i tråd med va-plan, datert 15.03.2019. Anleggene skal ikke være til hinder for bruk av områdene på terreng.

§ 38 Bom, #5 (pbl. § 12-7 nr. 1)
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres låsbar bom, for å ivareta at gangvei f_SGG kun unntaksvis benyttes av motoriserte kjøretøy.

Sameiet Odalsveien 42-46
Budsjett 1. driftsår

Driftskostnader	Leilighet	Enebolig	Sum
Styrehonorar	19 061	10 939	30 000
Arbeidsgiveravgift	2 688	1 542	4 230
Strøm fellesarealer	45 000	15 000	60 000
Renovasjon	59 954	34 406	94 360
Brannalarm (tilkobling til sentral)	15 000	-	15 000
Serviceavtaler (ventilasjon/varme, brannalai	90 000	-	90 000
Trappevask v/byrå	70 000	-	70 000
Snømåking, strøing	22 238	12 762	35 000
Gressklipping	20 000	-	20 000
Lyspærer,lysrør,sikringer o.l.	5 000	-	5 000
Vedlikehold bygninger	50 000	25 000	75 000
Vedlikehold heiser (1 ihvert leil.bygg)	75 000	-	75 000
Vedlikehold parkeringsanlegg	64 800		64 800
Revisjonshonorar	3 812	2 188	6 000
Forretningsførerhonorar	48 289	27 711	76 000
Tilleggstjenester forretningsfører	14 169	8 131	22 300
HMS	4 130	2 370	6 500
Kontorrekvisita	953	547	1 500
Avgifter tv/bredbånd	92 136	25 128	117 264
Forsikring	80 000	50 000	130 000
Sameiermøte	1 906	1 094	3 000
Avsetning fond	39 600	10 800	50 400
Betalingskostnader	635	365	1 000
Andre kostnader	3 177	1 823	5 000
Sum driftskostnader:	827 548	229 806	1 057 354

Driftsinntekter			
Felleskostnader drift	670 612	204 678	875 290
Felleskostnader tv/bredbånd	92 136	25 128	117 264
Felleskostnader parkering i garasjekjeller			64 800
Sum driftsinntekter			1 057 354

Revidert dato: 24.09.2024

Seksjon	Etasje	Bygg	Leilighet	Felleskost-nader drift	TV/Bredbånd	A-konto fjernvarme	Bet. Pr. mnd.
1	1	A	101	2 810	349	430	3 589
2	1	A	102	2 506	349	343	3 197
3	2	A	201	2 810	349	430	3 589
4	2	A	202	2 819	349	433	3 600
5	3	A	301	2 810	349	430	3 589
6	3	A	302	2 819	349	433	3 600
7	4	A	401	2 810	349	430	3 589
8	4	A	402	2 819	349	433	3 600
9	5	A	501	3 818	349	720	4 887
10	1	B	101	2 506	349	343	3 197
11	1	B	102	2 323	349	290	2 962
12	1	B	103	1 776	349	133	2 257
13	2	B	201	2 819	349	433	3 600
14	2	B	202	2 810	349	430	3 589
15	3	B	301	2 819	349	433	3 600
16	3	B	302	2 810	349	430	3 589
17	4	B	401	3 818	349	720	4 887
18	1	C	101	2 506	349	343	3 197
19	1	C	102	2 810	349	430	3 589
20	2	C	201	2 819	349	433	3 600
21	2	C	202	2 810	349	430	3 589
22	3	C	301	3 818	349	720	4 887
23	hus		42A	2 326	349	923	3 597
24	hus		42B	2 326	349	923	3 597
25	hus		42C	2 326	349	923	3 597
26	hus		42D	2 326	349	923	3 597
27	hus		42E	2 326	349	923	3 597
28	hus		42F	2 326	349	923	3 597

Det betales i tillegg kr. 200,- pr. mnd i felleskostnader pr. p-plass i garasjekjelleren.

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00194765	24.03.2026	991405	BOLIGBYGGELAGET USBL

Ident
2026/228329/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614900818
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
817786642	SLEMMESTAD BOLIGUTVIKLING AS		Vardheivegen 11, 4340 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	240	115

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	240	115	0	1	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	2	69 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	3	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	4	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	5	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	6	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	7	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	8	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	9	147 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	10	69 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	11	56 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	12	28 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	13	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	14	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	15	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	16	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	17	147 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	18	69 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	19	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 228329 Tinglyst: 27.02.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	240	115	0	20	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	21	86 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	22	147 / 3094	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	240	115	0	23	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	24	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	25	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	26	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	27	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	28	188 / 3094	Boligseksjon	Nei	Ja
3203	240	115	0	29	30 / 3094	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker	Kathrinebakken 20, 3440 Røyken	Liv Knive

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Slemmestad Boligutviklin AS/v advMagnus Bryn Løberg	817 786 642	mbl@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Boligbyggelaget Usbl, Pb 8944 Youngstorget	0028	Oslo	91900881

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	240	115	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
817 786 642	SLEMMESTAD BOLIGUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	86	B	13	B	86	B	25	B	188	G	37				49			
2	B	69	B	14	B	86	B	26	B	188	G	38				50			
3	B	86	B	15	B	86	B	27	B	188	G	39				51			
4	B	86	B	16	B	86	B	28	B	188	G	40				52			
5	B	86	B	17	B	147	B	29	N	30	B	41				53			
6	B	86	B	18	B	69	B	30				42				54			
7	B	86	B	19	B	86	B	31				43				55			
8	B	86	B	20	B	86	B	32				44				56			
9	B	147	B	21	B	86	B	33				45				57			
10	B	69	B	22	B	147	B	34				46				58			
11	B	56	B	23	B	188	G	35				47				59			
12	B	28	B	24	B	188	G	36				48				60			
Sum tellere:		3094		Nevner =		3094													

Dato	Innsenderens underskrift
18-12-2025	

Rett kopi bekreftes

★ MAGNUS BRYN LOBERG ★
ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18/12-2025	

Rett kopi bekreftes

★ MAGNUS BRYN LOBERG ★
ADVOKAT

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
10.12.2025	Jørgen Bjune	Jørgen Bjune
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	Asker	240	115	

Dato	Underskrift	Stempel
25.02.26	Liv Knut	Asker kommune

Dato	Innsenderens underskrift
18/12 - 2025	

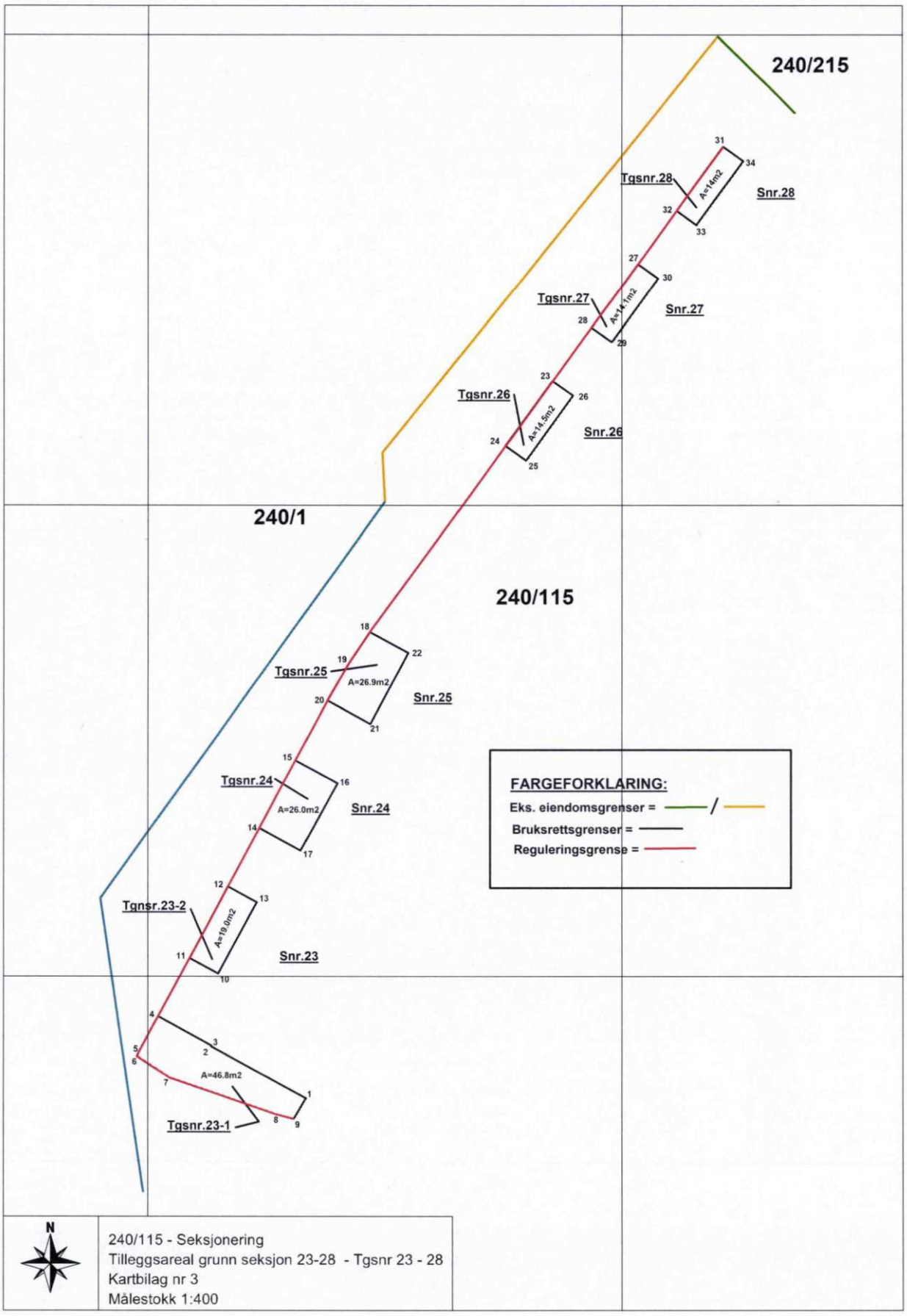
Rett kopi bekreftes

MAGNUS BJØRNSTAD LOBERG
ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Situasjonsplan
Eiendomsgrense 240/115
44 C
44 B
44 A
42 F
42 E
42 D
42 C
42 B
42 A
TG 28
TG 27
TG 26
TG 25
TG24
TG23
TG 23

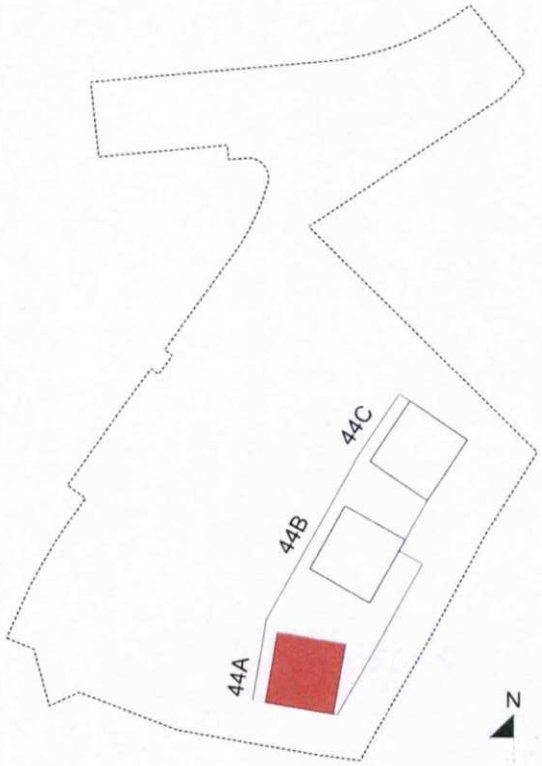

42 F
42 E
42 D
42 C
42 B
42 A
44 C
44 B
44 A
TG 28
TG 27
TG 26
TG 25
TG24
TG23
TG 21
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Kjedde vei 8
1813 Hortenv
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no
Oppdr. ansv. ark:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Vesthellingen
Asker kommune
Tiltakshaver:
--
Saksb.:
Wojciech Motylski
Fase:
Detaljprosjektering
GBnr: <GBnr>
Prosjektnr.:
2024271
Dato:
11.02.2025
Målestokk: (A3)
1:400
Tegning:
Seksjoneringsplan A3
Tegn.: ECF
Kont.: WM
Tegningsnr.:
04
REV:
01
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

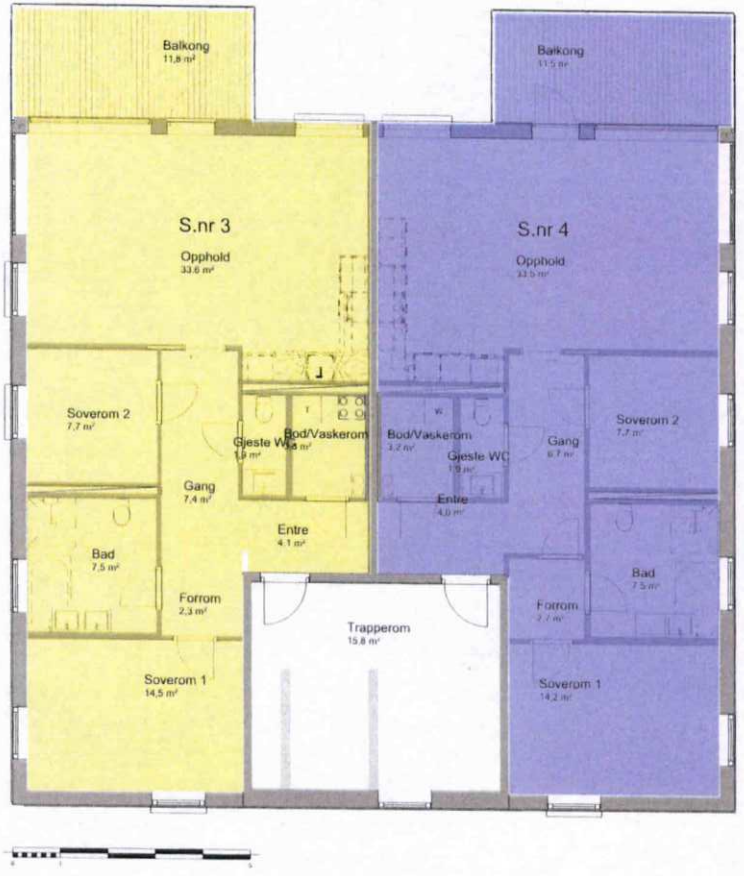

240/215
Tgsnr.28
A=14m2
Snr.28
Tgsnr.27
A=14.1m2
Snr.27
Tgsnr.26
A=14.5m2
Snr.26
240/1
240/115
Tgsnr.25
A=26.9m2
Snr.25
Tgsnr.24
A=26.0m2
Snr.24
Tgnsr.23-2
A=19.0m2
Snr.23
A=46.8m2
Tgsnr.23-1
FARGEFORKLARING:
Eks. eiendomsgrenser =
Bruksrettsgrenser =
Reguleringsgrense =
N
240/115 - Seksjonering
Tilleggsareal grunn seksjon 23-28 - Tgsnr 23 - 28
Kartbilag nr 3
Målestokk 1:400


VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44A
S.nr 1
S.nr 2
Seksjons nr. 1
86,9 BRA
Seksjons nr. 2
69,0 BRA
Fellesareal
32,3 BRA
TB1
TB2
Markterrasse
S.nr 1
S.nr 2
Opphold
Soverom 1
Bod/Vaskerom
Bad
Entre
Gang
Soverom 2
Fellesareal
Trapperom
Gang
Forrom
Bad
Soverom 1
Entre
Bod/Vaskerom
Gjeste WC
44A
44B
44C
N
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA,
Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TØ
Kont.: WM
Fase:
Detaljprosjektering
Prosjektnr.:
2024271
GBnr:
240/115
Tegning:
Seksjonering Plan 1. etg Bygg A
Tegningsnr.:
A71-1
Målestokk: (A3 i Seksjonering)
1:100
Dato:
13.11.2025
REV:

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44A





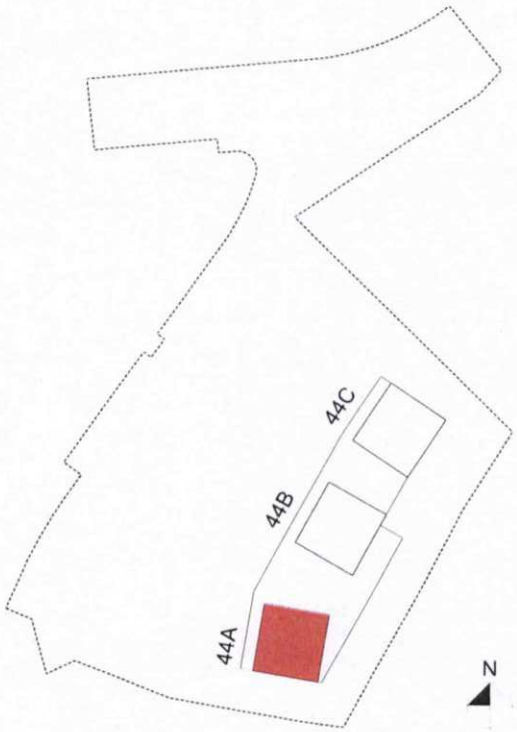
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering Plan 2. etg Bygg A**		REV:
	Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* *240/115 og 137*	*Tegningsnr.:* *A71-2*	*Målestokk: (A3 L)* 1:100	*Dato:* *13.11.2025*

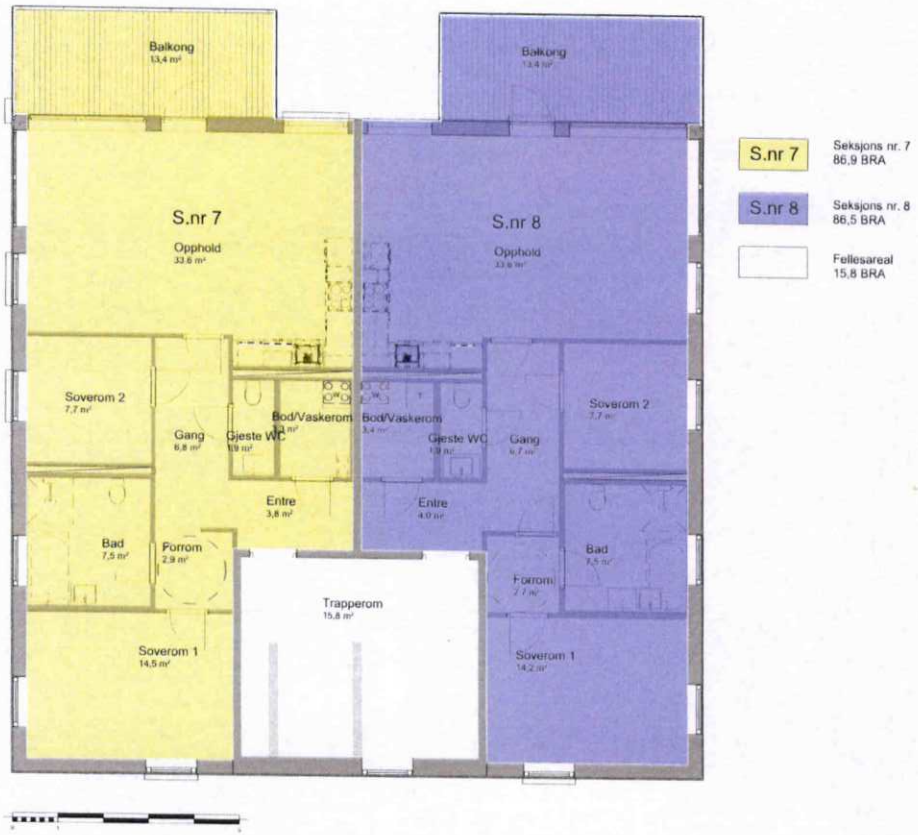
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53


VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44A
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA,
Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TØ
Kont.: WM
Fase: Detaljprosjektering
Prosjektnr.: 2024271
GBnr: 240/115
Tegning: Seksjonering Plan 3. etg. Bygg A
Tegningsnr.: A71-3
Målestokk: (A3 t Seksjonering) 1:100
Dato: 13.11.2025
REV:
Seksjons nr. 5 86,9 BRA
Seksjons nr. 6 86,5 BRA
Fellesareal 15,8 BRA
S.nr 5
S.nr 6
Balkong
Opphold
Soverom 2
Bad
Gang
Forrom
Soverom 1
Entre
Trapperom
Gjeste WC
Bod/Vaskerom
N
44A
44B
44C

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44A





KMS ARKITEKTER AS

KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no

Prosjekt: **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TØ	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering Plan 4. etg, Bygg A**		REV:
Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* 240/115	*Tegningsnr.:* A71-4	*Målestokk: (A3 L Seksjonering)* 1:100	*Dato:* 13.11.2025

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

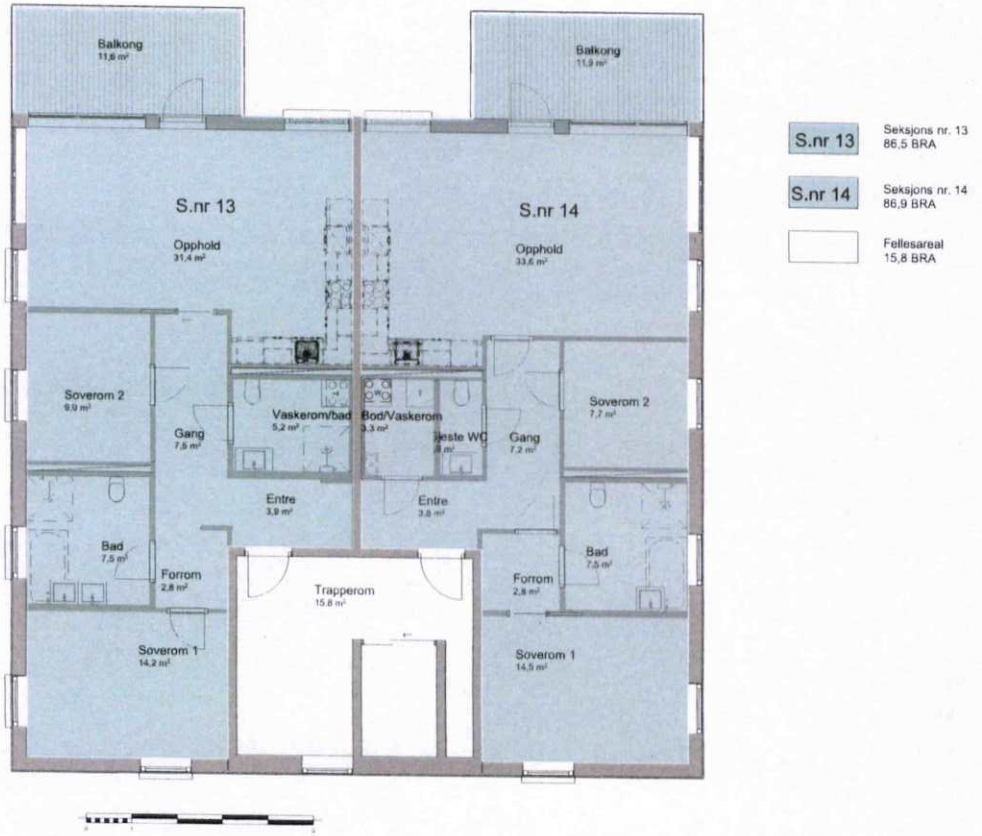

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44A
S.nr 9
Seksjons nr 9
147,1 BRA
Fellesareal
9,2 BRA
Terrasse
S.nr 9
Opphold
Gang
Bad 1
Soverom 1
Trapperom
Bod
Bad 2
Bad 2
Soverom 2
BRA
44C
44B
44A
N
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Alento AS, (inngang B) Sankt Halvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA,
Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TØ
Kont.: WM
Fase:
Detaljprosjektering
Prosjektnr.:
2024271
GBnr:
240/115
Tegning:
Seksjonering Plan 5. etg. Bygg A
Tegningsnr.:
A71-5
Målestokk: (A3 L
Seksjonering)
1:100
Dato:
13.11.2025
REV:


VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44B
S.nr 10
S.nr 11
S.nr 12
Seksjons nr. 10
69,0 BRA
Seksjons nr.11
56,6 BRA
Seksjons nr.12
28,0 BRA
Fellesareal
32,3 BRA
TB10
Markterrasse
12,3 m²
TB11
Markterrasse
27,5 m²
TB12
Markterrasse
14,4 m²
S.nr 10
Opphold
40,4 m²
Soverom 1
9,8 m²
Bod/Vaskerom
3,9 m²
Bad
5,4 m²
Entre
40,4 m²
Gang
40,4 m²
Soverom 2
8,7 m²
Felles entre
16,5 m²
Trapperom
15,8 m²
S.nr 11
Opphold
32,0 m²
Soverom
8,4 m²
Bad
12,1 m²
Bod
1,5 m²
Soverom
8,7 m²
Bad
4,0 m²
Entre
2,6 m²
S.nr 12
Kjøkken /Opphold
13,8 m²
N
44A
44B
44C
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA,
Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TK
Kont.: WM
Tegning:
Seksjonering Plan 1. etg, Bygg B
REV:
Fase:
Detaljprosjektering
Prosjektnr.:
2024271
GBnr:
240/115 og 137
Tegningsnr.:
A72-1
Målestokk: (A3 i)
1:100
Dato:
13.11.2025

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44B





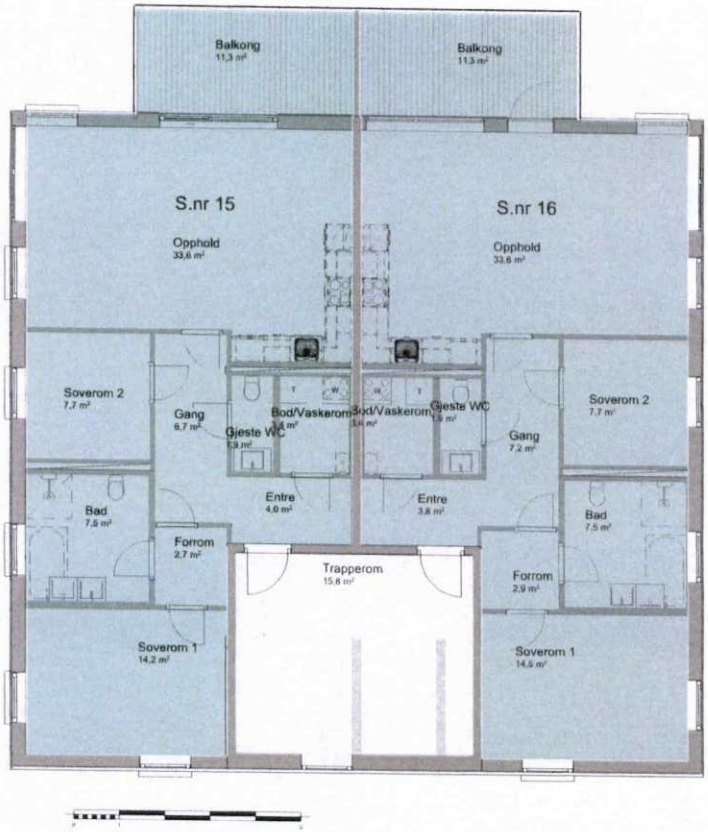
KMS ARKITEKTER AS	**KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering Plan 2. etg, Bygg B**		REV:
		Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* *240/115 og 137*	*Tegningsnr.:* *A72-2*	*Målestokk: (A3 L)* 1:100	*Dato:* *13.11.2025*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44B





Skyvingsvindu plassert fortrinnsvis i entre eller gang
Vertikalskyvingsvindu plassert på vaskerom/bad eller bad
Fondørvindu plassert fortrinnsvis i bad, vaskerom eller WC

KMS ARKITEKTER AS

KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no

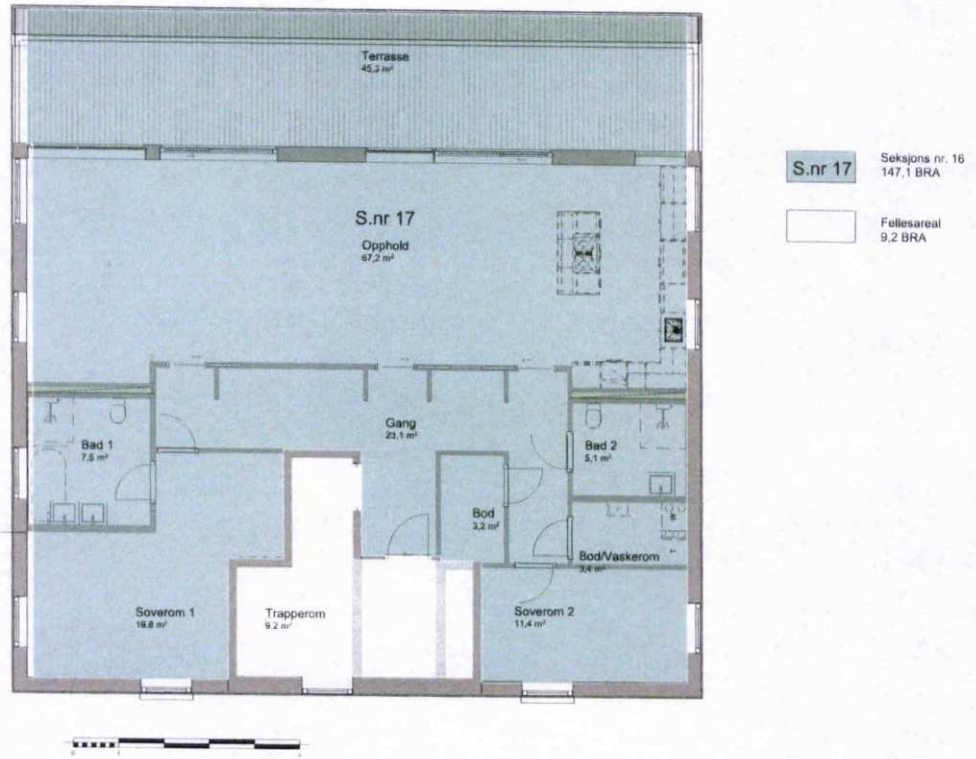
Prosjekt: **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonerimg Plan 3. etg, Bygg B**		REV:
Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* 240/115 og 137	*Tegningsnr.:* A72-3	*Målestokk: (A3 L)* 1:100	*Dato:* 13.11.2025

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44B





KMS Arkitekter AS Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering Plan 4. etg. Bygg B**		REV:
	Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* *240/115 og 137*	*Tegningsnr.:* *A72-4*	*Målestokk: (A3 l.)* 1:100	*Dato:* *13.11.2025*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53


VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44C
S.nr 18
S.nr 19
Seksjons nr. 18
69,0 BRA
Seksjons nr. 19
86,9 BRA
Fellesareal
32,3 BRA
TB19
Markterrasse
S.nr 19
Oppholt
Soverom 2
Bad
Gang
Soverom 1
Gjesta WC
Entre
Bod/Vaskerom
Trapperom
TB18
Markterrasse
S.nr 18
Oppholt
Soverom 1
Bod/Vaskerom
Bad
Entre
Gang
Soverom 2
Felles entre
44A
44B
44C
N
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: 447 406 29 225
post@kms arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Aliento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA,
Tlf: 474 50 630, post@aliento.no, www.aliento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TK
Kont.: WM
Tegning:
Seksjonering Plan 1. etg. Bygg C
REV:
Fase:
Detaljprosjektering
Prosjektnr.:
2024271
GBnr:
240/115 og 137
Tegningsnr.:
A73-1
Målestokk: (A3 L)
1:100
Dato:
13.11.2025

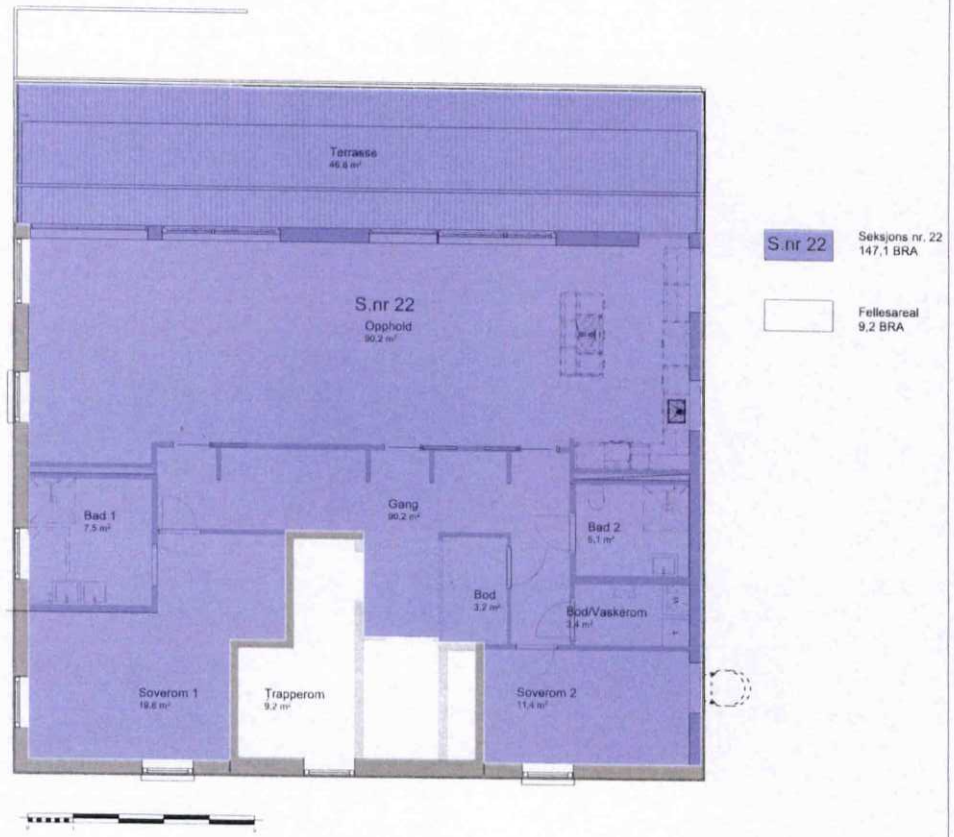

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44C
S.nr 20
S.nr 21
Seksjons nr. 20
86.5 BRA
Seksjons nr. 21
86.9 BRA
Fellesareal
17.4 BRA
S.nr 21
Oppholdsrom
33.6 m²
Soverom 2
7.7 m²
Bad
7.5 m²
Soverom 1
14.5 m²
Gang
7.6 m²
Entre
4.0 m²
WC/Vaskerom
5.5 m²
Balkong
11.6 m²
S.nr 20
Oppholdsrom
33.6 m²
Bod/Vaskerom
GjesteWC
Entre
4.0 m²
Trapperom
17.4 m²
Gang
7.1 m²
Forrom
2.7 m²
Soverom 2
7.7 m²
Bad
7.9 m²
Soverom 1
14.2 m²
Balkong
11.6 m²
N
44C
44B
44A
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms arkitekter.no
www.kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Leilighetsbygg
Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge
Kunde:
Aiento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA.
Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no
Saksb.: WM
Tegn.: TK
Kont.: WM
Tegning:
Seksjonering Plan 2. etg. Bygg C
REV:
Fase:
Detaljprosjektering
Prosjektnr.:
2024271
GBnr:
240/115 og 137
Tegningsnr.:
A73-2
Målestokk: (A3 i.)
1:100
Dato:
13.11.2025

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE

44C



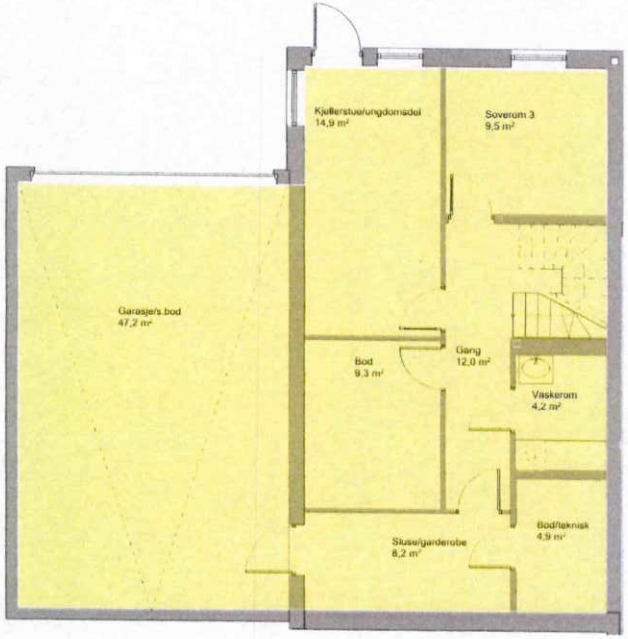


KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge** *Kunde:* Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering Plan 3. etg. Bygg C**			REV:
		Fase: Detaljprosjektering	*Prosjektnr.:* 2024271	*GBnr:* *240/115 og 137*	*Tegningsnr.:* *A73-3*	*Målestokk: (A3 L)* 1:100	*Dato:* *13.11.2025*	

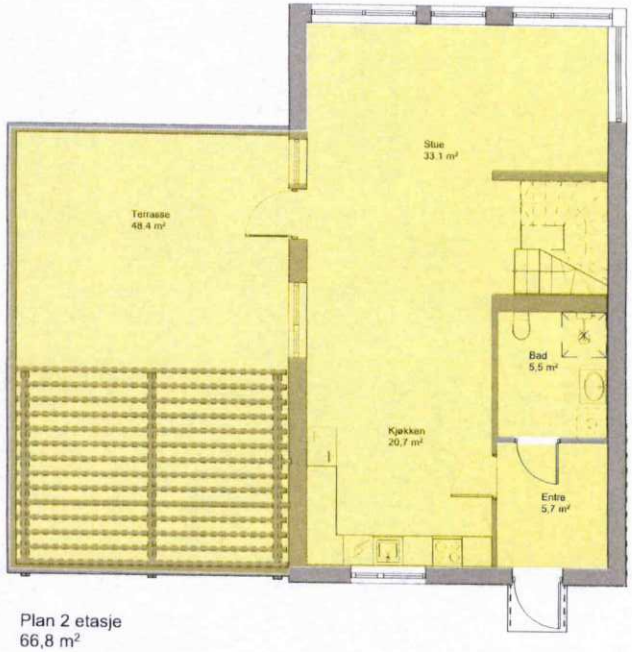
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

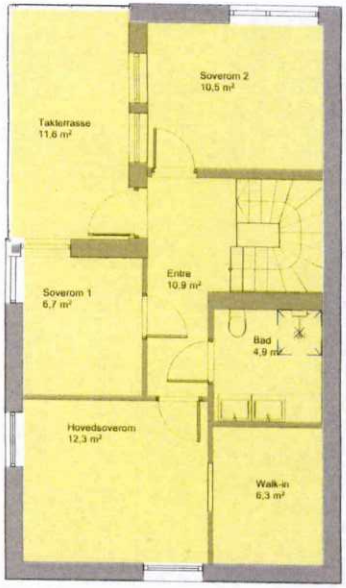
SEKSJON NR. 23
188,4 m² BRA



Plan 1 etasje
66,8 m²



Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

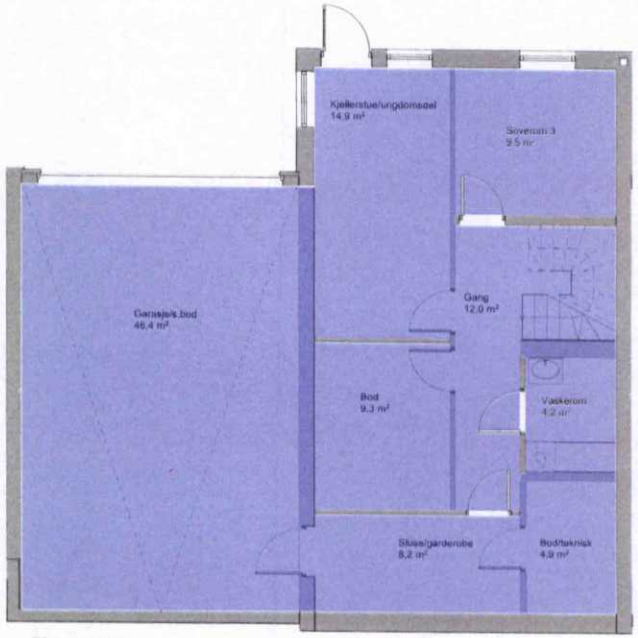
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE	*Saksb.:* SAKSBEHANDLER *Tegn.:* TØ *Kont.:* WM	*GBnr:* 240/115	*Dato oppr.:* 29.10.2025	*Tegning:* **S-23 Plan 1,2,og 3etg. Bygg A-C**	REV:
		Tiltakshaver: **TILTAKSHAVER**	*Fase:* Seksjonering	*Prosjektnr.:* 2024272	*Målestokk: (A4)*	*Tegningsnr.:*	*Rev. dato.:* 06.11.2025

Side 21 av 27

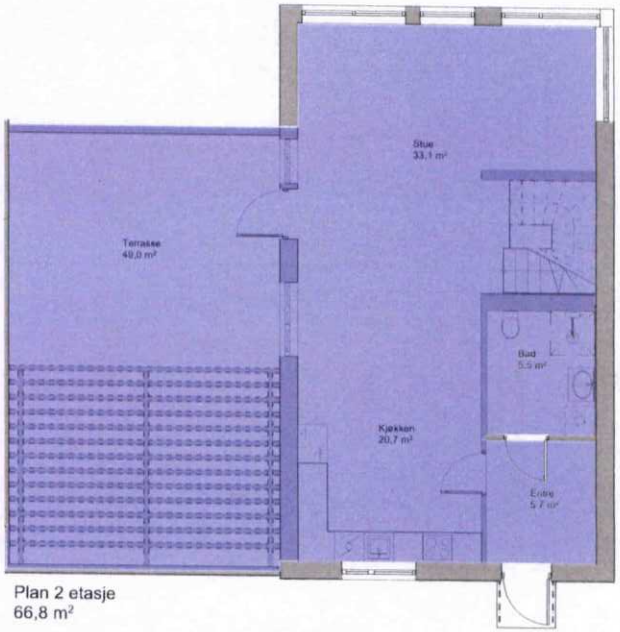
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

SEKSJON NR. 24
188,4 m² BRA

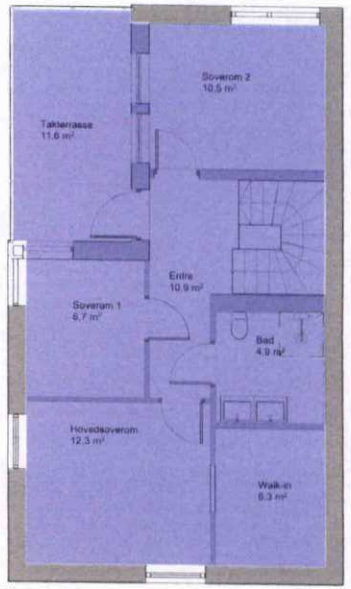
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Plan 1 etasje
66,8 m²

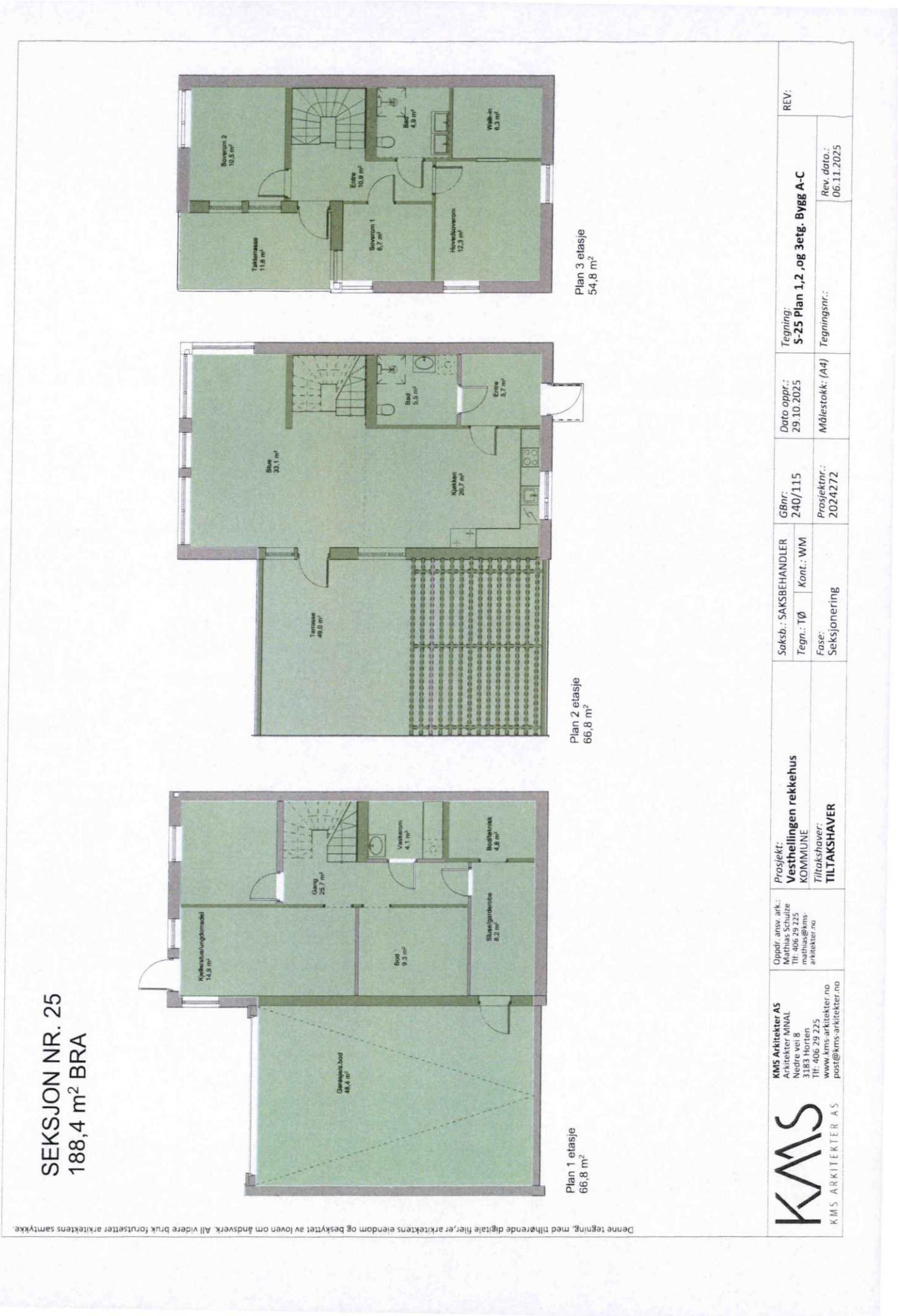


Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

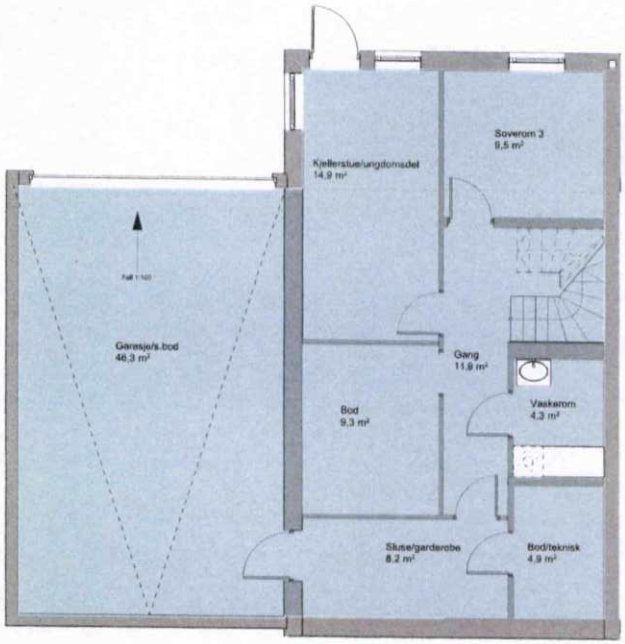
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE *Tiltakshaver:* **TILTAKSHAVER**	*Saksb.:* SAKSBEHANDLER *Tegn.:* TØ *Kont.:* WM *Fase:* Seksjonering	*GBnr:* 240/115 *Prosjektnr.:* 2024272	*Dato oppr.:* 29.10.2025 *Målestokk: (A4)*	*Tegning:* **S-24 Plan 1,2 ,og 3etg. Bygg A-C** *Tegningsnr.:*	*Rev. dato.:* 06.11.2025	REV:


SEKSJON NR. 25
188,4 m² BRA
Plan 1 etasje
66,8 m²
Plan 2 etasje
66,8 m²
Plan 3 etasje
54,8 m²
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no
Oppdr. ansv ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Vesthellingen rekkehus
KOMMUNE
Tiltakshaver:
TILTAKSHAVER
Saksb.: SAKSBEHANDLER
Tegn.: TØ
Kont.: WM
Fase:
Seksjonering
GBnr:
240/115
Prosjektnr.:
2024272
Dato oppr.:
29.10.2025
Målestokk: (A4)
Tegning:
S-25 Plan 1,2 ,og 3etg. Bygg A-C
Tegningsnr.:
Rev. data.:
06.11.2025
REV:
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av lovenn om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

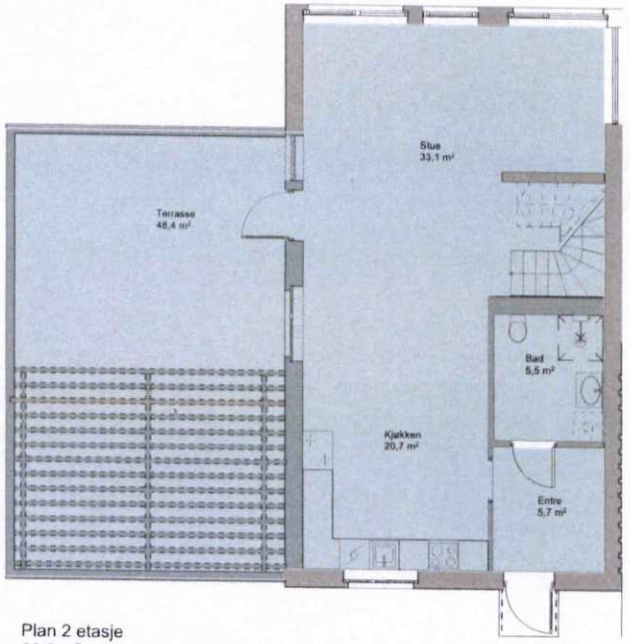
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

SEKSJON NR. 26
188,4 m² BRA

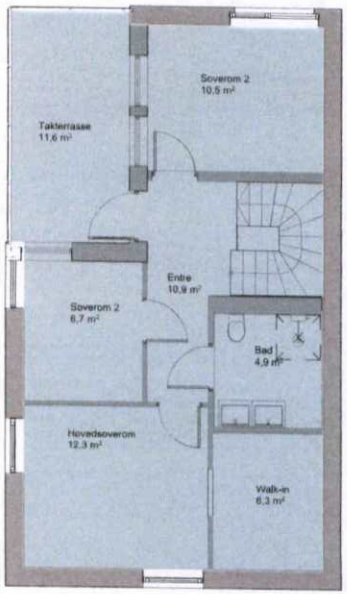
Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Plan 1 etasje
66,8 m²



Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

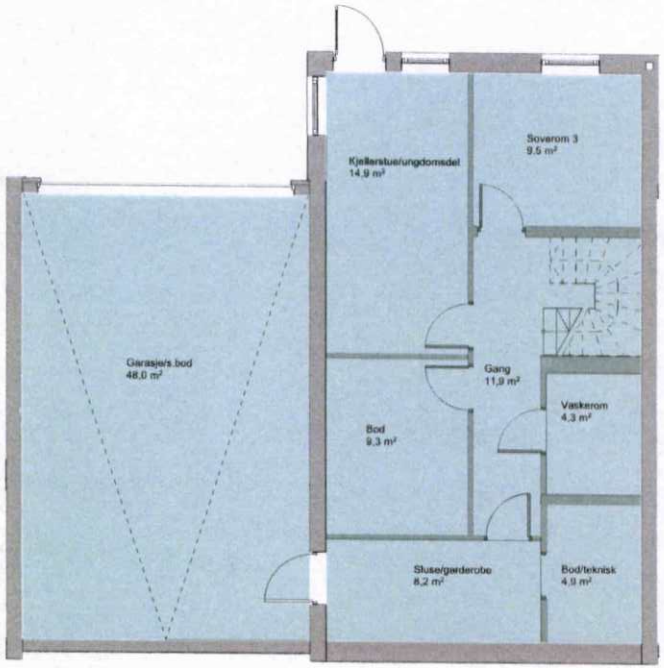
KMS ARKITEKTER AS	**KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE	*Saksb.:* SAKSBEHANDLER *Tegn.:* TØ *Kont.:* WM	*GBnr:* GNR/BRN/FNR	*Dato oppr.:* 29.10.2025	*Tegning:* **S-26 Plan 1,2 og 3 etg. Bygg D-F**	REV:
			Tiltakshaver: **TILTAKSHAVER**	*Fase:* Seksjonering	*Prosjektnr.:* 2024272	*Målestokk: (A4)*	*Tegningsnr.:* / *Rev. dato.:* 06.11.2025	

Side 24 av 27

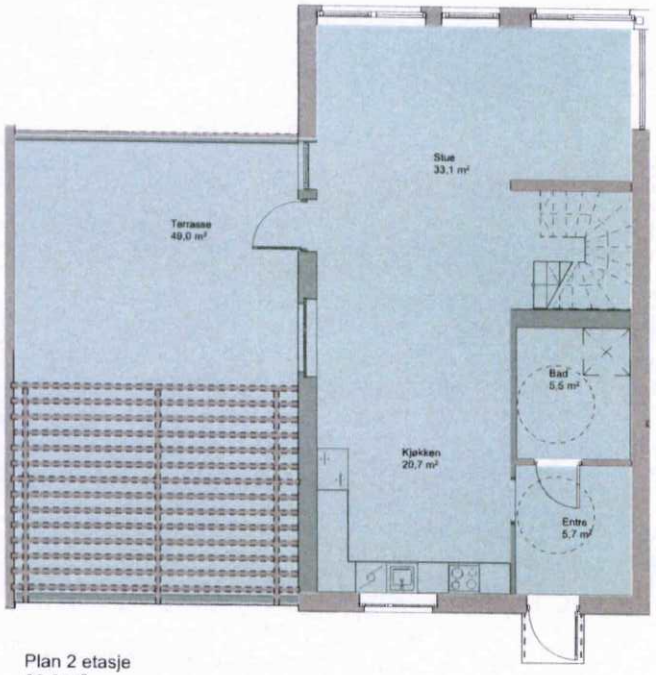
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.

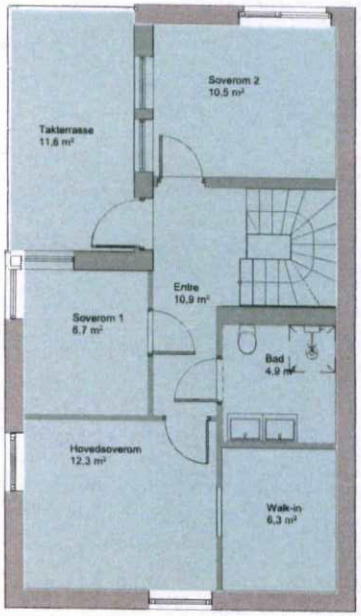
SEKSJON NR. 27
188,4 m² BRA



Plan 1 etasje
66,8 m²

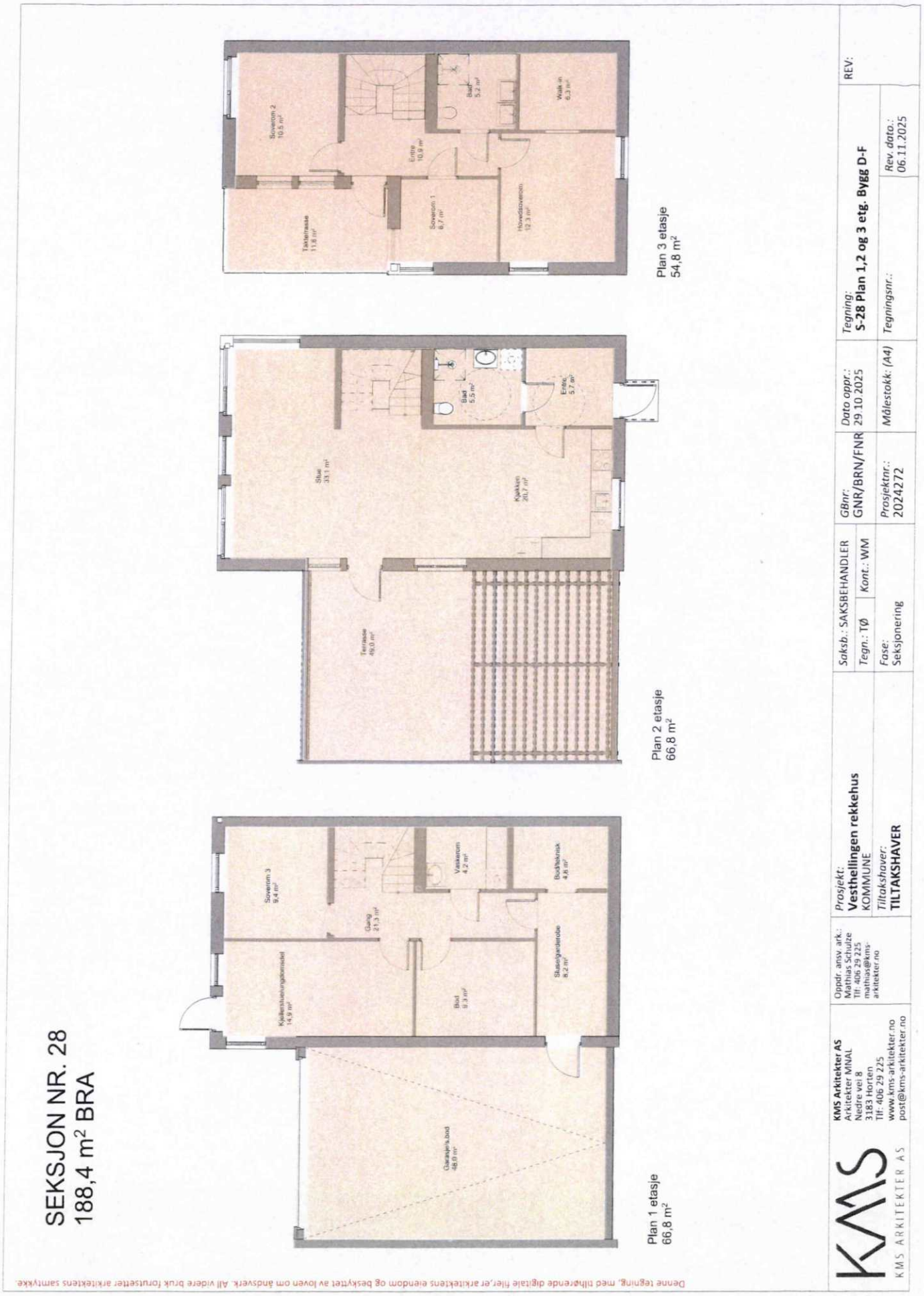


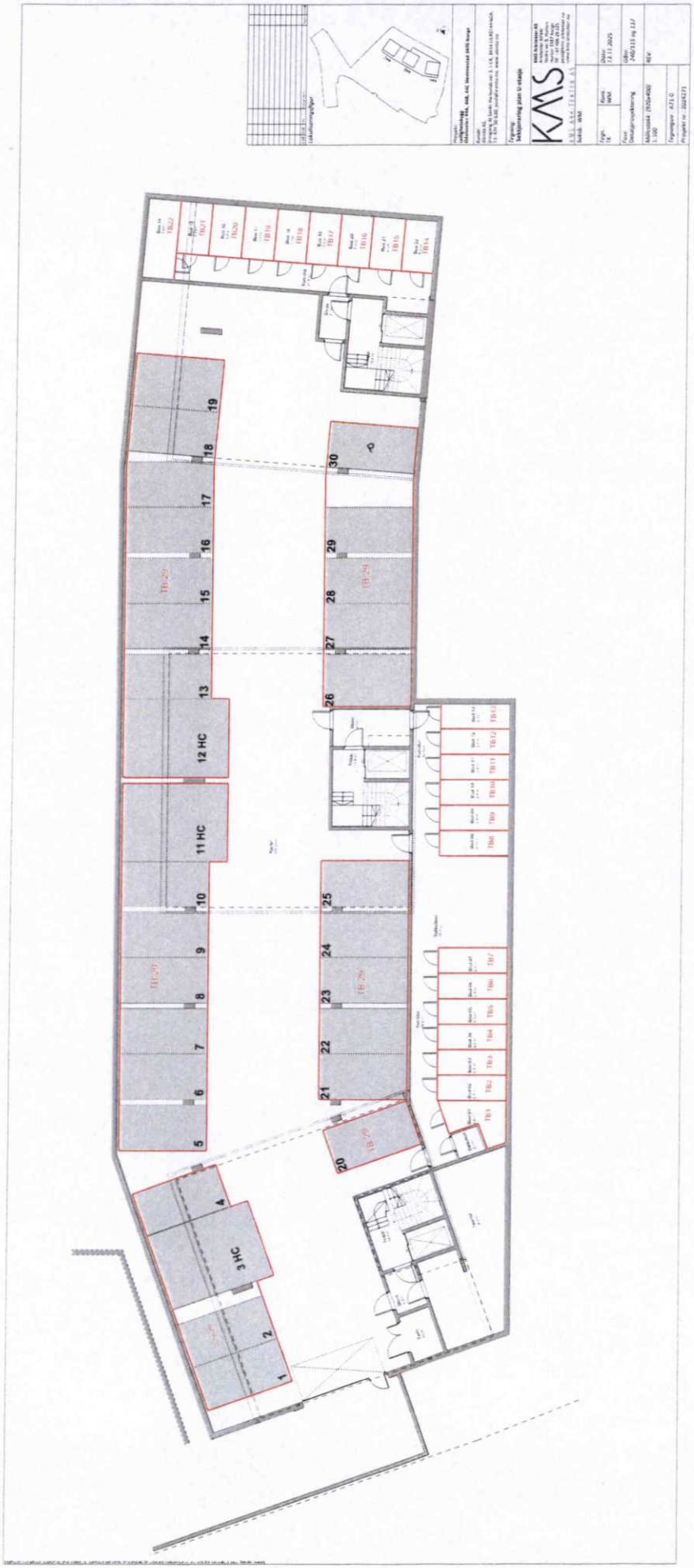
Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

KMS Arkitekter AS Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE	*Saksb.:* SAKSBEHANDLER *Tegn.:* TØ *Kont.:* WM	*GBnr:* GNR/BRN/FNR	*Dato oppr.:* 29.10.2025	*Tegning:* **S-27 Plan 1,2 og 3 etg. Bygg D-F**	REV:
		Tiltakshaver: **TILTAKSHAVER**	*Fase:* Seksjonering	*Prosjektnr.:* 2024272	*Målestokk: (A4)*	*Tegningsnr.:* / *Rev. dato.:* 06.11.2025	


SEKSJON NR. 28
188,4 m² BRA
Plan 3 etasje
54,8 m²
Plan 2 etasje
66,8 m²
Plan 1 etasje
66,8 m²
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8
3183 Horten
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no
KMS ARKITEKTER AS
Oppdr. ansv. ark.:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no
Prosjekt:
Vesthellingen rekkehus
KOMMUNE
Tiltakshaver:
TILTAKSHAVER
Saksb.: SAKSBEHANDLER
Tegn.: TØ
Kont.: WM
Fase:
Seksjonering
GBnr:
GNR/BRN/FNR
Prosjektnr.:
2024272
Dato oppr.:
29.10.2025
Målestokk: (A4)
Tegning:
S-28 Plan 1,2 og 3 etg. Bygg D-F
Tegningsnr.:
REV:
Rev. dato.:
06.11.2025
Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.


19
18
17
16
15
14
13
12 HC
11 HC
10
9
8
7
6
5
4
3 HC
2
1
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20

Odalsveien 44C

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	13 min 0.9 km	
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km	
Røyken videregående skole 820 elever	13 min 8.5 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 9.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rortunet Senter	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Odalsveien Linje 250, 250N, 255E, 296	1 min 0.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min 5.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 å... 89 barn	8 min 0.5 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 ... 76 barn	11 min 0.8 km
Slemmestad barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rortunet	0 min
Meny Rortunet	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	13 min
Boots apotek Slemmestad	13 min
Slemmestad Vinmonopol	13 min

SPORT

Slemmestad idrettspark	17 min
Sørmarka balløkke	17 min
SATS Slemmestad	13 min
Feel24 Slemmestad	19 min

«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odalsveien 44C, 3470 Slemmestad
Gnr. 240, Bnr. 115, Snr. 20, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Keven Frantzen

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 468 00 600

E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
