PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ODALSVEIEN 44 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Budsjett første driftsår

Ekstraordinært årsmøte

Protokoll

Vedtekter

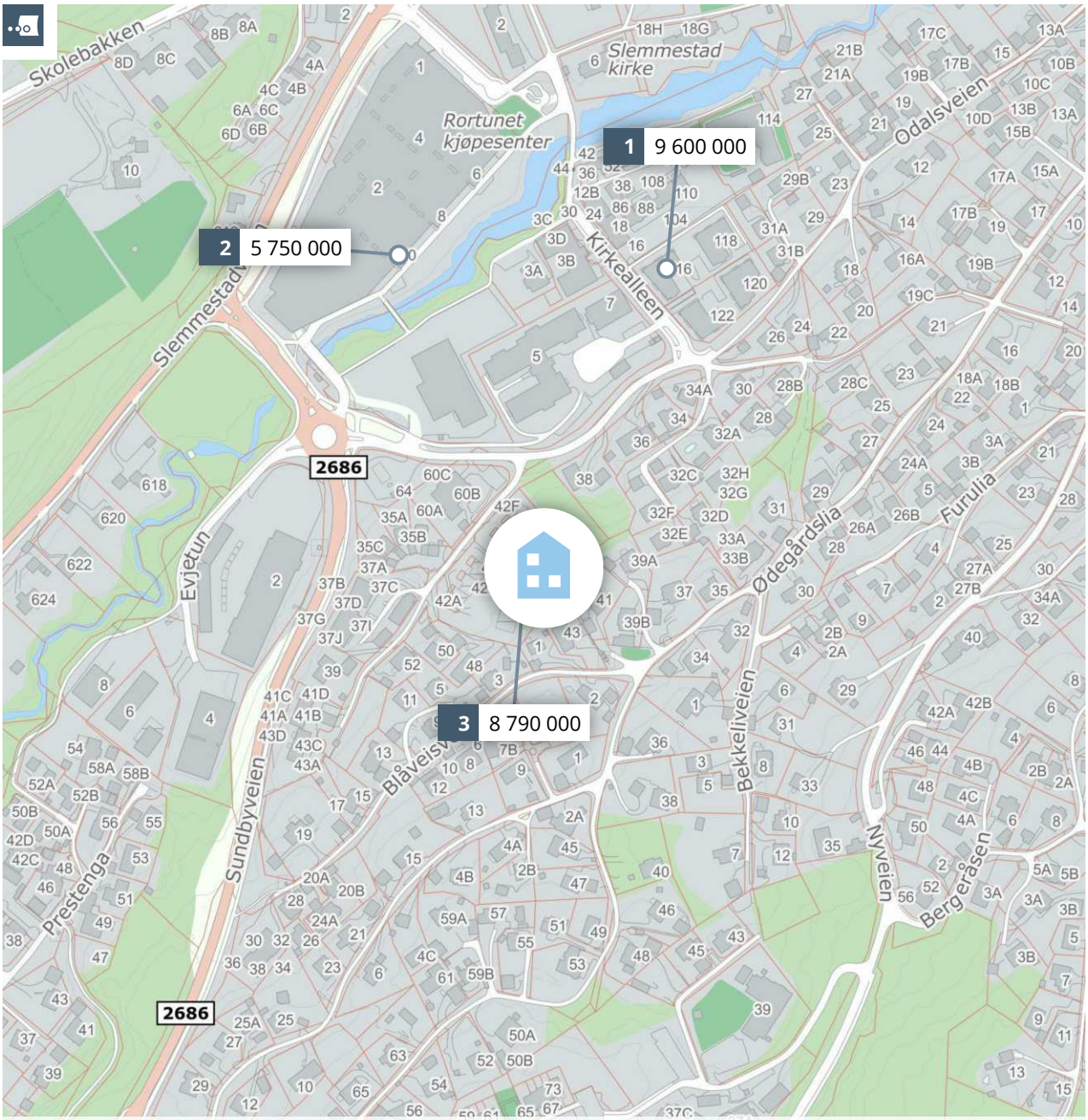
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Plantegninger / arealbekreftelse fra arkitekt

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ODALSVEIEN 44 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Keven Frantzen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odalsveien 44 C, 3470 SLEMMESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 240 BNR 115 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS ØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

8 600 000

-	8 600 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	3 491
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkealleen 116				21.05.2025	9 500 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**117 073**
	82 m²	2020	5. etg	2 sov						
2	Rortunet 10				30.04.2026	5 950 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**77 703**
	74 m²	2021	6. etg	2 sov						
3	Odalsveien 44 B				10.06.2026	-	**8 790 000**	-	8 790 000	**-**
	0 m²	2026	2. etg	- sov						

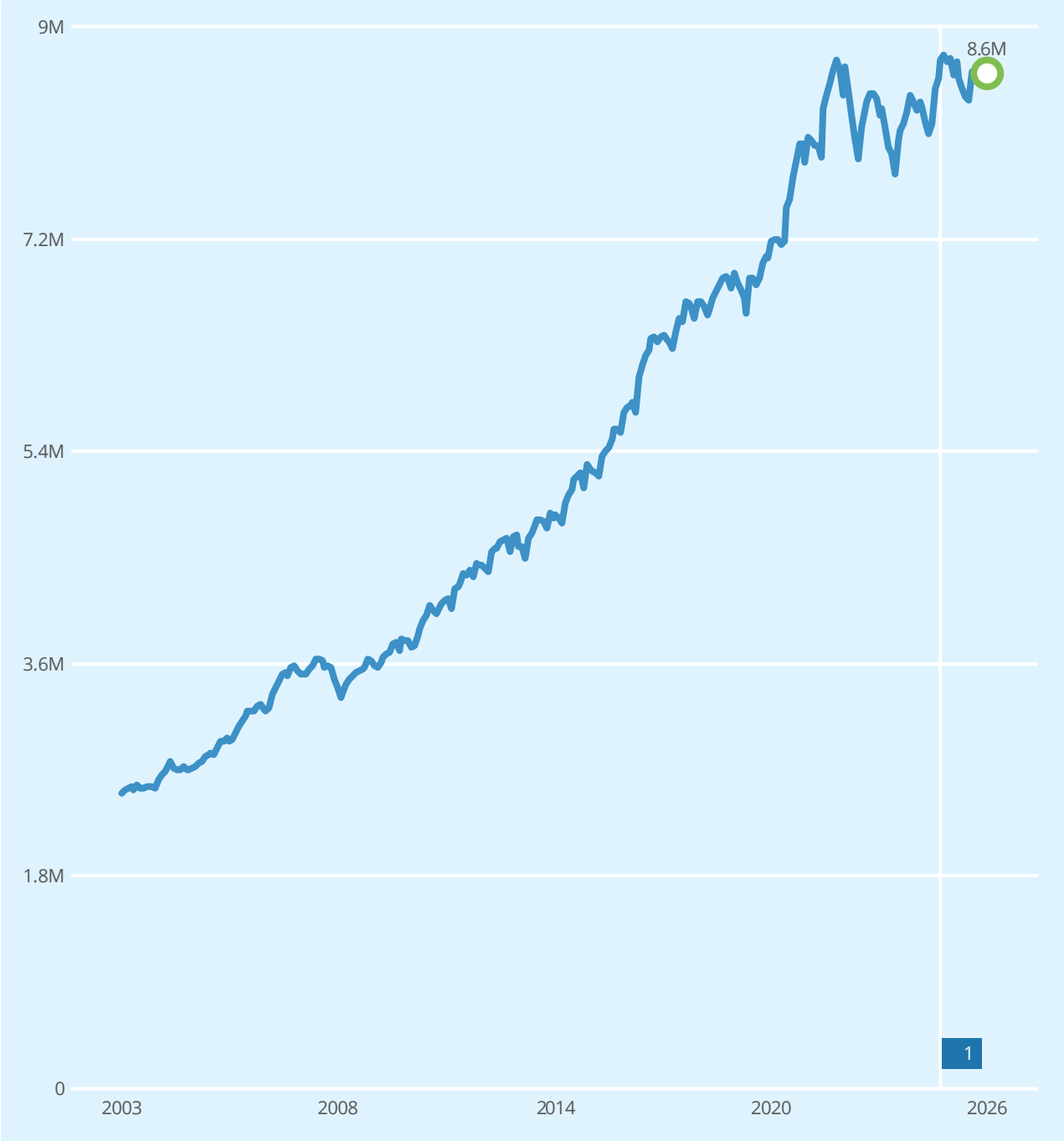
Nyoppført 3-roms med stor solrik terrasse, heis og garasje. Endeleilighet med flott utsikt og supre solforhold. Vannbåren gulvvarme. Store vinduer og god takhøyde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ØDEGÅRDEN grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 630 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i ØDEGÅRDEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.4M
4 308 000 Prisantydning i snitt
4 264 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

100 000 Odalsveien 44 C Totalpris 8 600 000

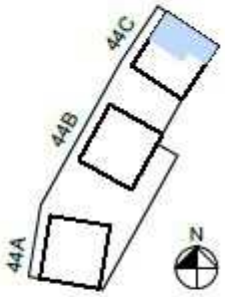
70 366 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd
66 119 ØDEGÅRDEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

C102 – 44C

3-ROMS

BRA-i	86,9 m²
BRA-e	5,0 m²
Etasje	1.
Markterrasse	14,8 m²







OVERTAKELSE PROTOKOLL AV BOLIG

OPB23

Prosjekt	Vesthellingen
Prosjekt nr.	467

Opprettet av	Joakim Schøning, Alento AS
Opprettet	12. mar. 2026, 20:48
Endret av	Joakim Schøning, Alento AS
Endret	31. mar. 2026, 08:14
Status	Avsluttet

Protokoll overtakelse bolig

Det er innkalt til overtakelse ihht NS 8407 (entreprenør-byggherre)
Bustadoppføringsloven § 14-15. (Byggherre/selger-kjøper)

Prosjekt:	467 Vesthellingen
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04	
Adresse:	467 Vesthellingen
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04	
Gnr/Bnr:	240 /115
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04	
Gjennomført Ferdigbefaring:	13-03-2026 09:48
Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 11:20	
Gjennomført Overtakelse:	26-03-2026 10:20
Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 11:20	

1.0 Informasjon om leiligheten:

Adresse:
Odalsveien 44 C, 3470 Slemmestad
Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 11:20
Leilighet nummer:
C - 102
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48
H-nummer:
H0102
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48
Seksjons-nr
19
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48
Gnr/Bnr:
240/115
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48
P-plass nummer:
29
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48
P-plass nummer 2:
Bod nummer:

TB19

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Solgt:	Nei

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

2.0 Informasjon om Byggherre:

Navn byggherre:	Slemmestad Boligutvikling As

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Telefon nummer:	47462231

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

e-postadresse:	ta@teambygg.no

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Organisasjonsnummer:	817 786 642

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

3.0 Informasjon kjøper:

Navn kjøper 1:	

Byggherre

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Adresse:	
e-postadresse:	

jorgen@teambygg.no

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Telefon nummer:	

91772298

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Navn kjøper 2:	
Adresse:	
e-postadresse:	
Telefon nummer:	

4.0 Totalenterprenør:

Navn Totalentreprenør:	Alento AS

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Adresse totalentreprenør:	Sankt Hallvards vei 3, 3414 Lierstranda

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Telefonnummer totalentreprenør:	+47 474 50 630

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Organisasjonsnummer totalentreprenør	912 553 620

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

5.0 Representanter under overtakelse bolig:

Byggherre:	
Byggherrens representant:	Tom Røtnes Jensen

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Kjøper:	
kjøper:	
Alento:	Joakim Øverland Schøning, Sander Strandbråten

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Ekstern takstmann for kjøper	

6.0 Følgende er besiktiget

Elementer som er kontrollert under overtakelse

Utvendige fasader	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Synlige overflater (vegg, tak og gulv i alle rom)	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Bad	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Vinduer og dører	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Innredning (kjøkken, garderobe og baderomsinnredninger)	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

VVS-utstyr	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Ventilasjon	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

Elektrisk-utstyr	Ja

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 13. mar. 2026, 10:04

7.0 Måler avlesning

- Strøm

Strømmåler nr:
36795493

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Strømmåler målestand:
554

Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 10:04



1 - 26. mar. 2026, 10:04

Vannmålere/energimåler

- Kaldtvann

Vannmåler kaldtvann nr:
73567802

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Vannmålerstand kaldtvann:
397

Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 10:04



1 - 26. mar. 2026, 10:03

- Varmtvann

Vannmåler varmtvann nr:

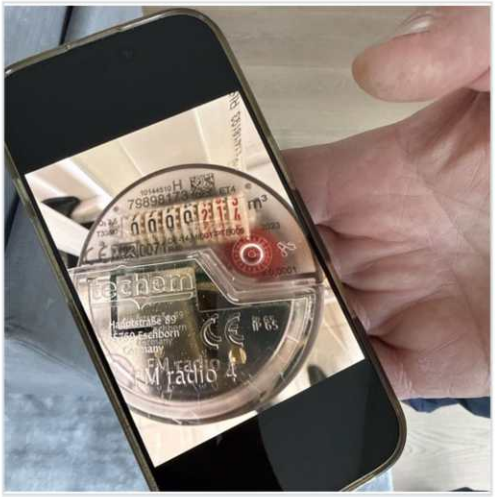
79898173

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Vannmålerstand varmtvann:

214

Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 10:04



1 - 26. mar. 2026, 10:03

- Energi varme

Energimåler nr:

73054761

Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 12. mar. 2026, 20:48

Energimålerstand:

2254

Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 26. mar. 2026, 10:04



1 - 26. mar. 2026, 10:03

8.0 Anmerkninger:

Boligen/kontraktarbeidet er besiktiget på overtakelse og eventuelle feil eller mangler er registrert. Kunden har deltatt på overtakelse og erklærer med dette at boligen er befart.

Eventuelle registrerte mangler skal utbedres snarest, og seneste 4 arbeids-uker etter overtakelse. (Det tas forbehold om leveringstider.) Eventuelle feil og mangler skal rettes av underentreprenør/entreprenør for hans regning.

Punkter fra ferdigbefaring	
Punkter fra overtakelse plasseres her:	

- 06FB1.27 Punkter fra overtakelse plasseres her:
- 06FB1.28 Punkter fra overtakelse plasseres her:
- 06FB1.29 Punkter fra overtakelse plasseres her:

9.0 Overtakelse av bolig

Kjøper, selger og entreprenør har i dag befart eiendommen. Kunden er forevist alle rom inkludert boder, terrasser og garasjeplass.
Kunden er gjort oppmerksom på hvor hovedkran for vann og brannslukkerutstyr befinner seg. Ventilasjonsanlegg, og andre tekniske innretninger er gjennomgått. I forbindelse med overtakelsen er alle overflater, fliser, malte flater, gulv, dører, vindusglass etc. befart. Innredning på kjøkken og bad/evt. WC er gjennomgått.

Synlige feil og mangler må bemerkes senest innen overtagelse. Eventuelle skjulte feil og mangler må bemerkes skriftlig innen rimelig tid etter at kjøper oppdager eller burde ha oppdaget den.
Reklamasjonsarbeider meldes direkte til totalentreprenøren.

Info vedr reklamasjonsfrister ligger i FDV brukermanual som er overlevert på overtakelse.

Totalentreprenør er pliktige til å sørge for at ny eier har tegnet strømavtale ved overtakelse bolig. Strømmen vil bli stengt tre dager etter overtakelse dersom det ikke er tegnet ny avtale.

Overtakelse av strømavtale	
Byggherre tegner egen strømavtale - Alento av opphørt abonnementet den 27.03.26 *Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14*	
FDV bekreftes mottatt: *Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14*	Ja
Overlevert stk nøkler dør: *Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14*	1 stk hengelås til bod, 2 stk postkasse nøkler, 3 stk hovednøkler

Er tilvalg levert i henhold til bestilt:	Ja
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Bekreft motatt fullt oppgjør:	Ikke solgt
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Er betaling for tilvalg mottatt:	Ikke solgt
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Boligen er overtatt	Ja
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Kjøper bekrefter at kjøpesummen kan utbetales fra megler til selger straks overtakelse av eiendommen er gjennomført	Ikke solgt
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Dato:	26-03-2026
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	
Alento:	
Endret av Sander Strandbråten, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:03	



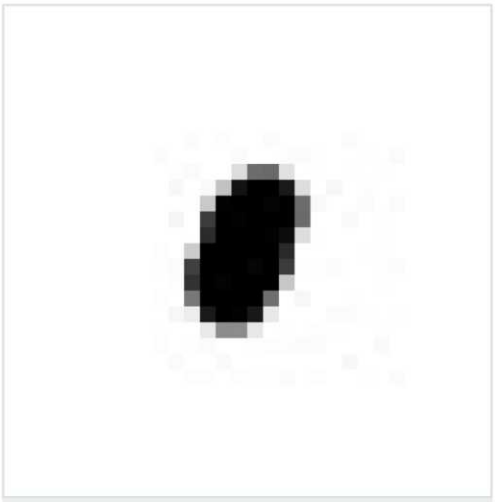
Sander Strandbråten

Byggherre:	
Byggherrens representant/Takstmann:	
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 26. mar. 2026, 10:47	



Tom Jensen

Kjøper:	
Endret av Joakim Schøning, Alento AS, 31. mar. 2026, 08:14	



BH

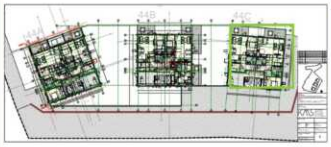
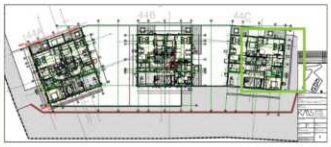
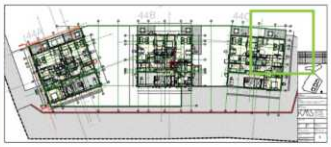
Kjøper:	
Ekstern takstmann	

Dalux Field

Utskrevet 31. mar. 2026, 08:15
Joakim Schøning

Vesthellingen

ALENTO

Bilde	Plassering	Posisjon	Aktivitet
	 Bygning: ARK Etasje: Plan Soner: C102 - H0102		**06FB1.29: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist 19. mar 2026** Tildelt av: Joakim Schøning, Alento AS 13. mar. 2026, 10:01 Tildelt: May Lien Vikan, HTH Kjøkken Emne: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist: 19. mar 2026 "Mangler propp i vask" ... 1 mer Utbedret av: Ardo Sulbi, HTH Kjøkken 26. mar. 2026, 08:18 Ny ansvarlig: "Ok" Godkjent, lukket av: Sander Strandbråten, Alento AS 27. mar. 2026, 11:24 "ok"
	 Bygning: ARK Etasje: Plan Soner: C102 - H0102		**06FB1.27: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist 19. mar 2026** Tildelt av: Joakim Schøning, Alento AS 13. mar. 2026, 09:56 Tildelt: -, - Emne: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist: 19. mar 2026 "Fylle skjøt" Godkjent, lukket av: Sander Strandbråten, Alento AS 27. mar. 2026, 13:13 "Utbedret"
	 Bygning: ARK Etasje: Plan Soner: C102 - H0102		**06FB1.28: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist 19. mar 2026** Tildelt av: Joakim Schøning, Alento AS 13. mar. 2026, 09:57 Tildelt: -, - Emne: Punkter fra overtakelse plasseres her: Tidsfrist: 19. mar 2026 "Fikse skjøt" Godkjent, lukket av: Sander Strandbråten, Alento AS 27. mar. 2026, 13:13 "Utført"

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 (0-5 ... 83 barn	11 min 0.8 km
Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 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

Boligopplysninger:

Sameiet Vesthellingen
Odalsveien 44 C
3470 SLEMMESTAD

Vår ref.: 2734/19
Type: Boligsameie
Eiere: Slemmestad Boligutvikling AS

Organisasjonsnr: 937 494 491 **Seksjonsnr:** 19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 491**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 491

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Heidi Gunvor Sønsthagen
Adresse:	Økern Torgvei 16
Postnr/-sted:	0580 OSLO
Telefon:	Mob.: 97560537
E-post:	seta.consulting@outlook.com

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2026		
Gårds/bruksnr:	240/115 - seksjon:19		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6417.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP7647880

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.03.2026	Første innflytting:	26.03.2026	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Kjøpere av bolig fra Slemmestad Utvikling må påregne 2 mnd fakturert oppstartskapital.

Boligopplysninger:

Sameiet Vesthellingen
Odalsveien 44 C
3470 SLEMMESTAD

Vår ref.: 2734/19
Type: Boligsameie
Eiere: Slemmestad Boligutvikling AS

Organisasjonsnr: 937 494 491

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vesthellingen

Tid og sted: 11.03.2026 kl. 18:00, Usbl kontor i Nedre Storgate 15, 3015 Drammen.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Gjennomgang av vedtektene

Sak 3: Gjennomgang av budsjett for første driftsår

Sak 4: Valg av nytt styre

Følgende skal velges

1. Valg av 1 styremedlem for 2 år
2. Valg av 1 styremedlem for 1 år
3. Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster ble lagt fram på ekstraordinært årsmøte.

2. **Gjennomgang av vedtekter**

Sameiets vedtekter ble gjennomgått. Vedlagt i innkallingen.

3. **Gjennomgang av driftsbudsjett**

Gjennomgang av 1.års driftsbudsjett for sameiet. Vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Budsjett er tatt til orientering

4. **Valg av styre**

Styreleder er ikke på valg. Det skal velges 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Sameiets beboere oppfordres til å melde seg til de ulike styreverv.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vesthellingen
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24.02.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vesthellingen. 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 Vesthellingen 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 Vesthellingen.

(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.

(6) Seksjon 1 skal ha eksklusiv bruksrett til hageareal tilstøtende seksjonen, som markert nedenfor. Seksjon 1 har drifts- og vedlikeholdsplikt for det eksklusive arealet.



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.

(3) 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

Sameiet Vesthellingen
Budsjett 1. driftsår

Driftskostnader	Leiighet	Enebolig	Sum
Styrehonorar	82 250	47 750	130 000
Arbeidsgiveravgift	11 597	6 733	18 330
Strøm fellesarealer	45 000	15 000	60 000
Renovasjon	63 988	37 148	101 136
Brannalarm (tilkobling til sentral)	15 000	-	15 000
Serviceavtaler (ventilasjon/varme, brannala	140 000	-	140 000
Trappevask v/byrå	70 000	-	70 000
Snømåking, strøing	22 144	12 856	35 000
Skjøtsel, utomhus	115 000	-	115 000
Lyspærer,lysrør,sikringer o.l.	5 000	-	5 000
Vedlikehold bygninger	25 000	10 000	35 000
Vedlikehold heiser (1 ihvert leil.bygg)	78 000	-	78 000
Vedlikehold parkeringsanlegg	64 800		64 800
Revisjonshonorar	5 062	2 938	8 000
Forretningsførerhonorar	49 982	29 018	79 000
Tilleggstjenester forretningsfører	16 666	9 676	26 342
HMS	4 112	2 388	6 500
Kontorrekvisita	949	551	1 500
Avgifter tv/bredbånd	26 136	7 128	33 264
Forsikring	80 000	50 000	130 000
Sameiermøte	1 898	1 102	3 000
Avsetning fond	39 600	10 800	50 400
Betalingskostnader	633	367	1 000
Andre kostnader	3 163	1 837	5 000
Sum driftskostnader:	965 980	245 292	1 211 272

Driftsinntekter			
Felleskostnader drift	875 044	238 164	1 113 208
Felleskostnader tv/bredbånd	26 136	7 128	33 264
Felleskostnader parkering i garasjekjeller			64 800
Sum driftsinntekter			1 211 272

Revidert dato: 23.02.2026

Seksjon	Etasje	Bygg	Leilighet	Felleskost-nader drift	TV/Bredbånd	A-konto fjernvarme	Bet. Pr. mnd.
1	1	A	101	3 668	99	435	4 202
2	1	A	102	3 266	99	345	3 710
3	2	A	201	3 668	99	435	4 202
4	2	A	202	3 659	99	433	4 191
5	3	A	301	3 668	99	435	4 202
6	3	A	302	3 659	99	433	4 191
7	4	A	401	3 668	99	435	4 202
8	4	A	402	3 659	99	433	4 191
9	5	A	501	5 021	99	736	5 856
10	1	B	101	3 266	99	345	3 710
11	1	B	102	2 988	99	283	3 370
12	1	B	103	2 345	99	140	2 584
13	2	B	201	3 659	99	433	4 191
14	2	B	202	3 668	99	435	4 202
15	3	B	301	3 659	99	433	4 191
16	3	B	302	3 668	99	435	4 202
17	4	B	401	5 021	99	736	5 856
18	1	C	101	3 266	99	345	3 710
19	1	C	102	3 668	99	435	4 202
20	2	C	201	3 659	99	433	4 191
21	2	C	202	3 668	99	435	4 202
22	3	C	301	5 021	99	736	5 856
23	hus		42A	2 706	99	-	2 805
24	hus		42B	2 706	99	-	2 805
25	hus		42C	2 706	99	-	2 805
26	hus		42D	2 706	99	-	2 805
27	hus		42E	2 706	99	-	2 805
28	hus		42F	2 706	99	-	2 805

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.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 11.03.2026 kl.18:00

Sted: USBL Kontor i Drammen, Nedre Storgate 15, 3015 Drammen

ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Vesthellingen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: LINDA B HAGEN

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: LINDA B HAGEN

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

Valgt ble: AUDHILD R JAKOBI

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: ~~10~~ 17
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: ~~10~~ 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. GJENNOMGANG AV VEDTEKTENE

Vedtak: Vedtektene ble gjennomgått

3. GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR FØRSTE DRIFTSÅR

Vedtak: Budsjettet ble gjennomgått

4. VALG

4.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: JAN ERIK SOLBERG for 2 år

Valgt ble: STEN HØYDAHL for 1 år

4.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: REIDUN ABRAHAMSEN for 1 år

Valgt ble: JORUNN SKY for 1 år

Møteleder

Valgt av årsmøtet

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vesthellingen
(org. nr. 937 494 491)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24.02.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vesthellingen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.02.2026

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 Vesthellingen 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 Vesthellingen.

(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.

(6) Seksjon 1 skal ha eksklusiv bruksrett til hageareal tilstøtende seksjonen, som markert nedenfor. Seksjon 1 har drifts- og vedlikeholdsplikt for det eksklusive arealet.



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.

(3) 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

KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/1133-52	240/115/0/0	21.04.2026

Delegasjonssak 985/26

240/115 Odalsveien 42 - Midlertidig brukstillatelse

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 30.03.2026.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, utomhusområde 1.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 01.10.2026.
2. Endelig gjennomføringsplan sendes ved søknad om ferdigattest.

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

Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger, mottatt 30.03.2026.

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

- Beplantning av område det søkes om midlertidig brukstillatelse for.
- Område 2. Andre del av utomhus

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2022/1133. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Even Garvoll Larsson
saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
KMS Arkitekter AS

Kopi til
TEAM BYGG AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00

SUM

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	

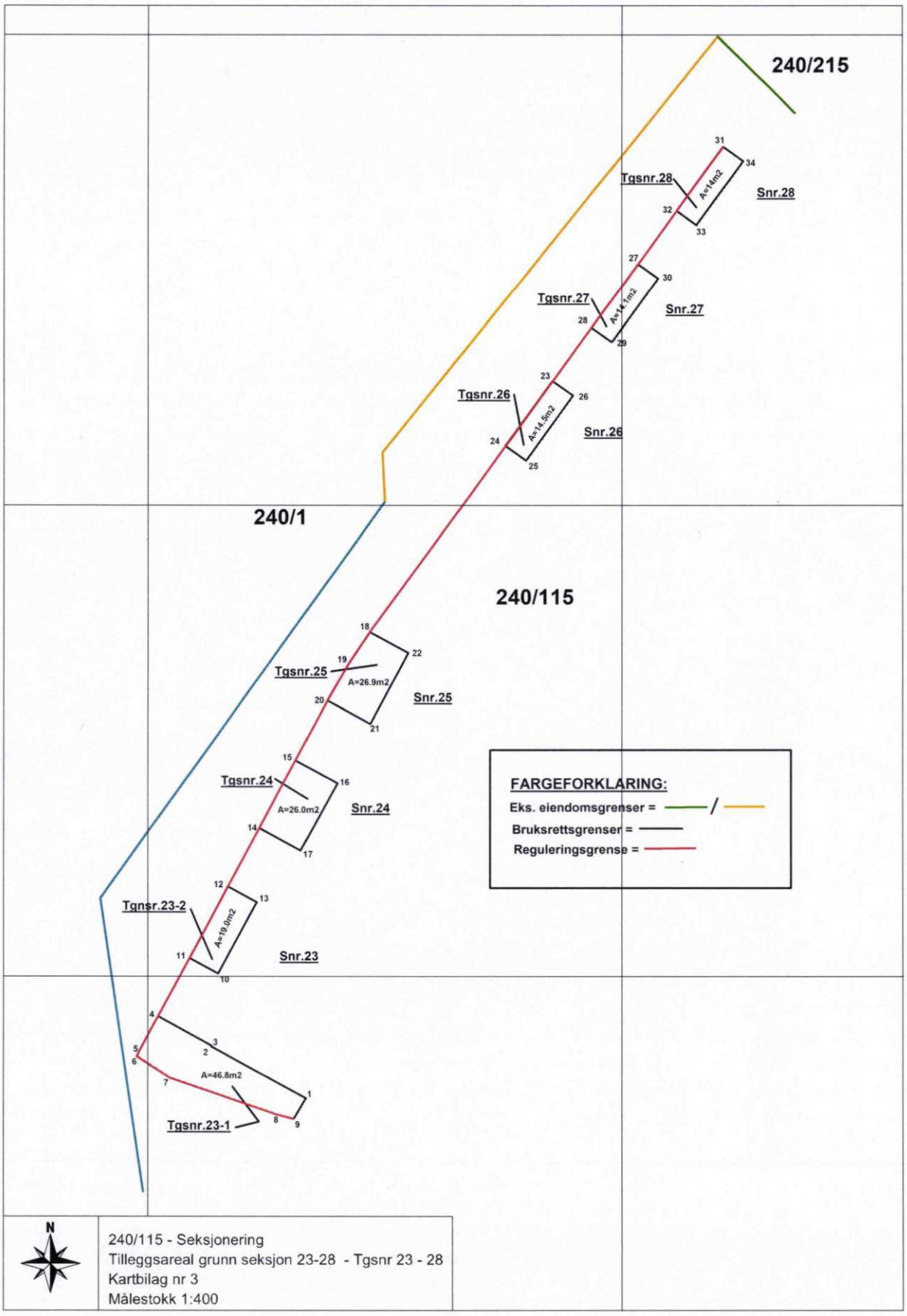
Rett kopi bekreftes

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

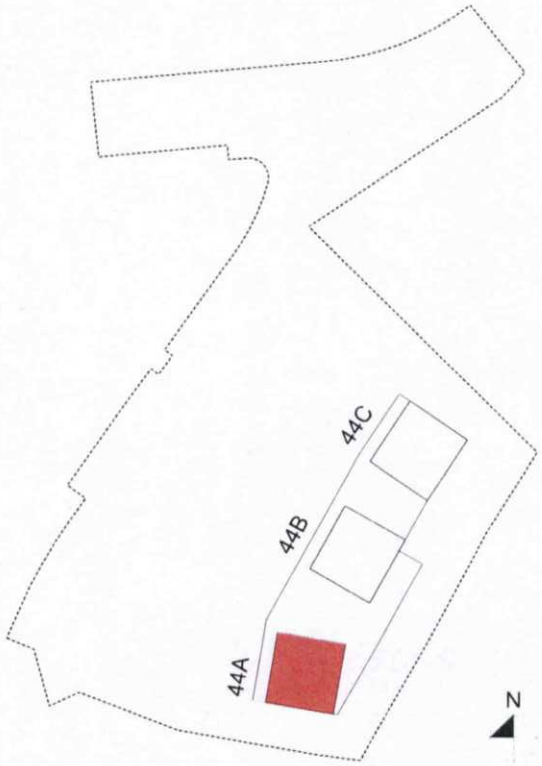

42 F
42 E
42 D
42 C
42 B
42 A
44 C
44 B
44 A
TG 28
TG 27
TG 26
TG 25
TG24
TG23
TG 21
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Kjedde vei 8
1813 Hortenv
Tlf: 406 29 225
www.kms-arkitekter.no
post@kms-arkitekter.no
Oppdr. ansv. ark:
Mathias Schulze
Tlf: 406 29 225
mathias@kms-arkitekter.no
Prosjekt:
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.

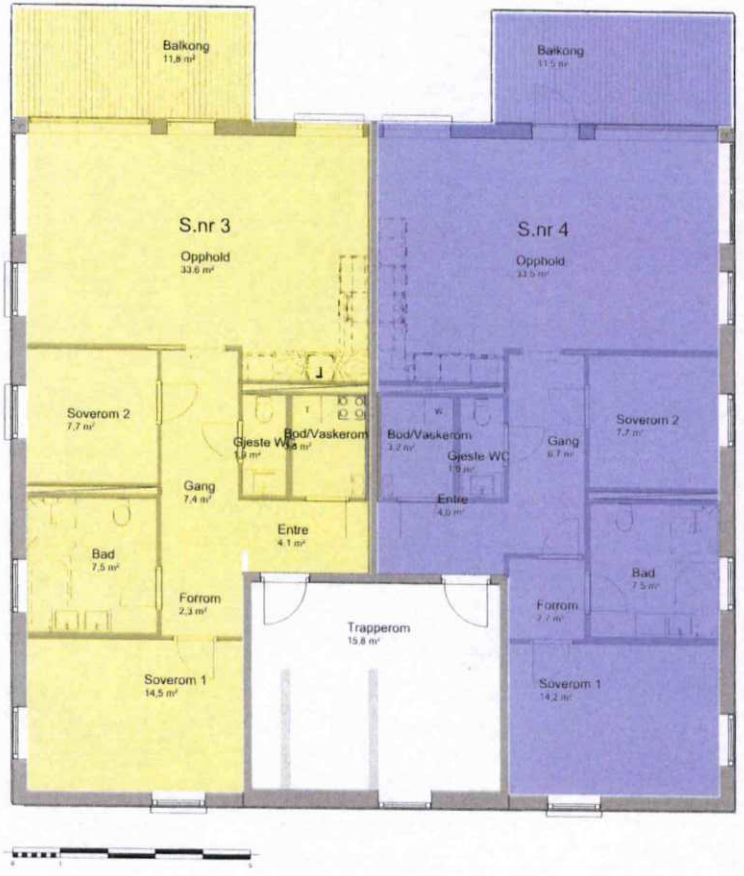

240/215
Tgsnr.28
A=14m2
Snr.28
Tgsnr.27
A=14.1m2
Snr.27
Tgsnr.26
A=14.5m2
Snr.26
240/1
240/115
Tgsnr.25
A=26.9m2
Snr.25
Tgsnr.24
A=26.0m2
Snr.24
Tgnsr.23-2
A=19.0m2
Snr.23
A=46.8m2
Tgsnr.23-1
FARGEFORKLARING:
Eks. eiendomsgrenser =
Bruksrettsgrenser =
Reguleringsgrense =
N
240/115 - Seksjonering
Tilleggsareal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





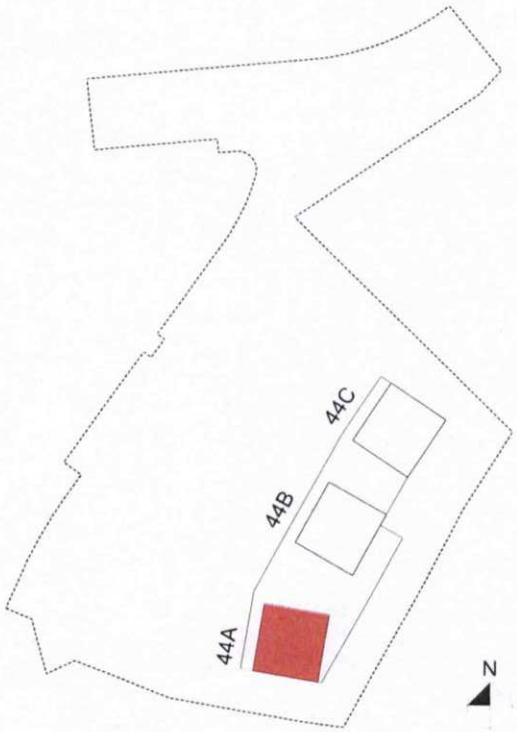
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering 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*

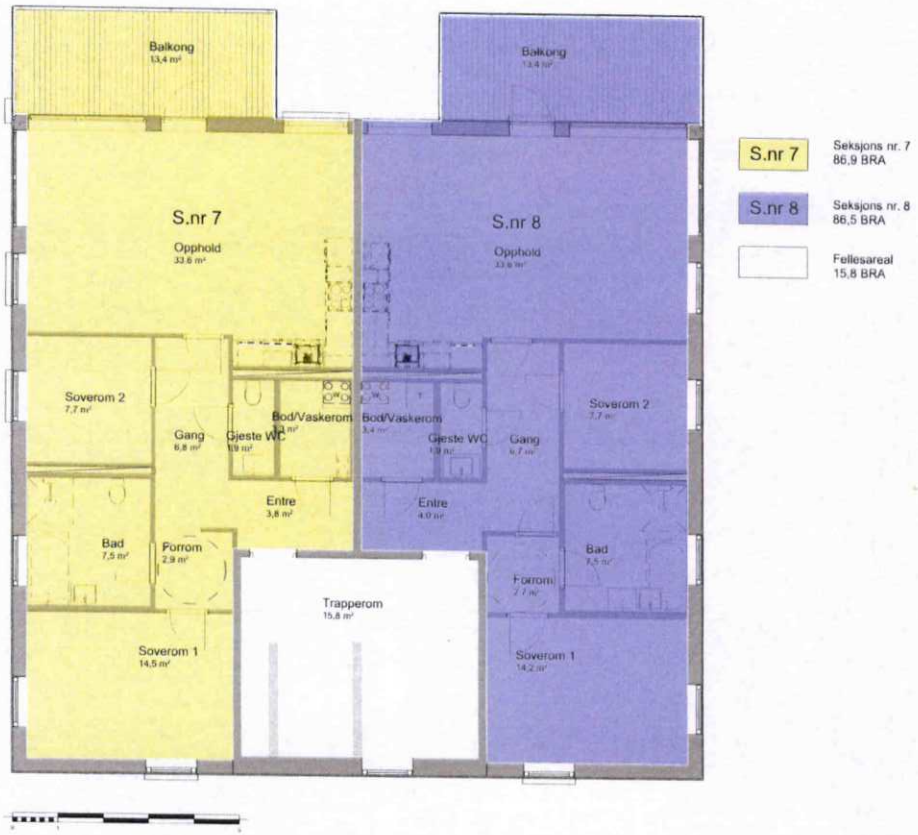
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53


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

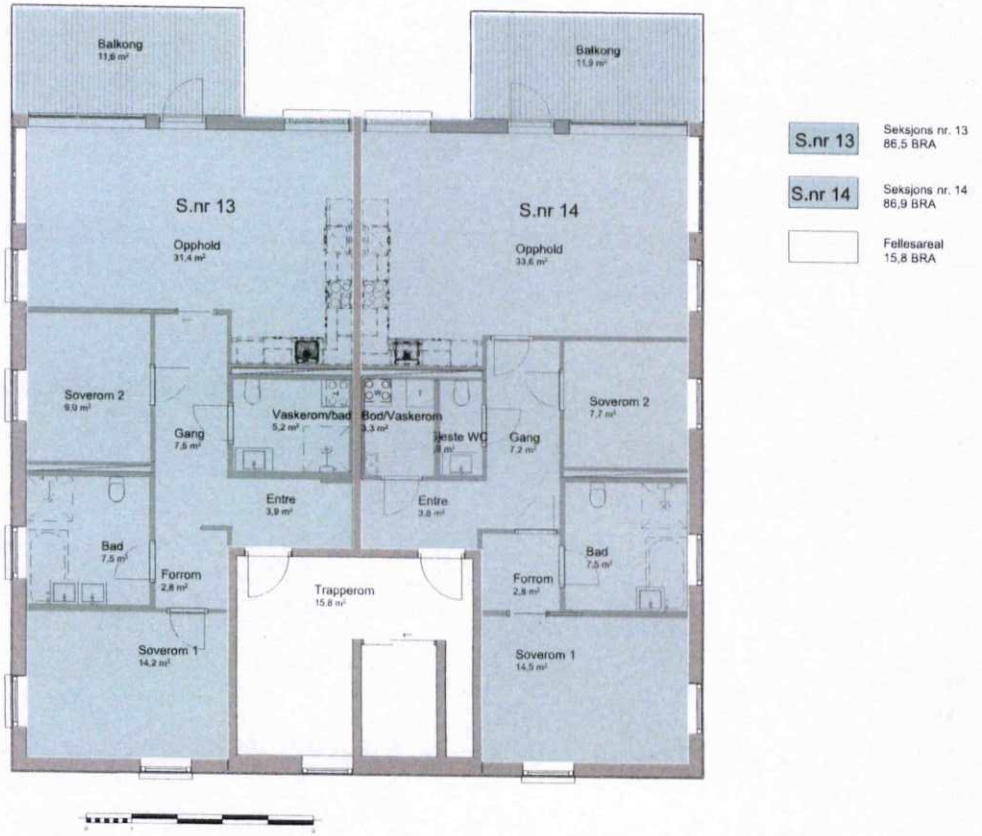

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44A
S.nr 9
Seksjons nr 9
147,1 BRA
Fellesareal
9,2 BRA
Terrasse
S.nr 9
Opphold
Gang
Bad 1
Soverom 1
Trapperom
Bod
Bad 2
Bad 2
Soverom 2
BRA
44C
44B
44A
N
KMS ARKITEKTER AS
KMS Arkitekter AS
Arkitekter MNAL
Nedre vei 8, Horten
Horten 3187 Norge
Tlf: +47 406 29 225
post@kms-arkitekter.no
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





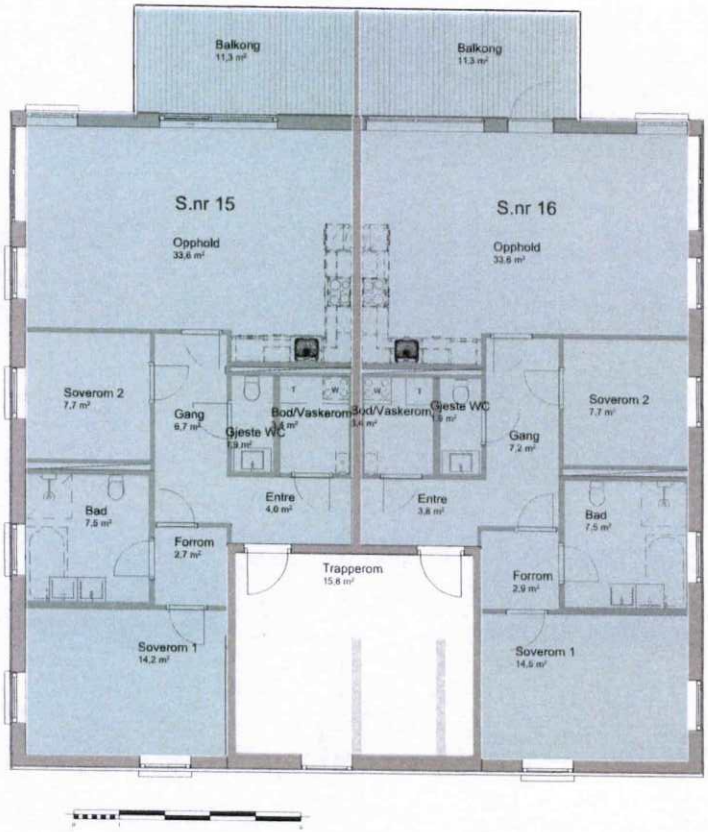
KMS ARKITEKTER AS	**KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonering 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

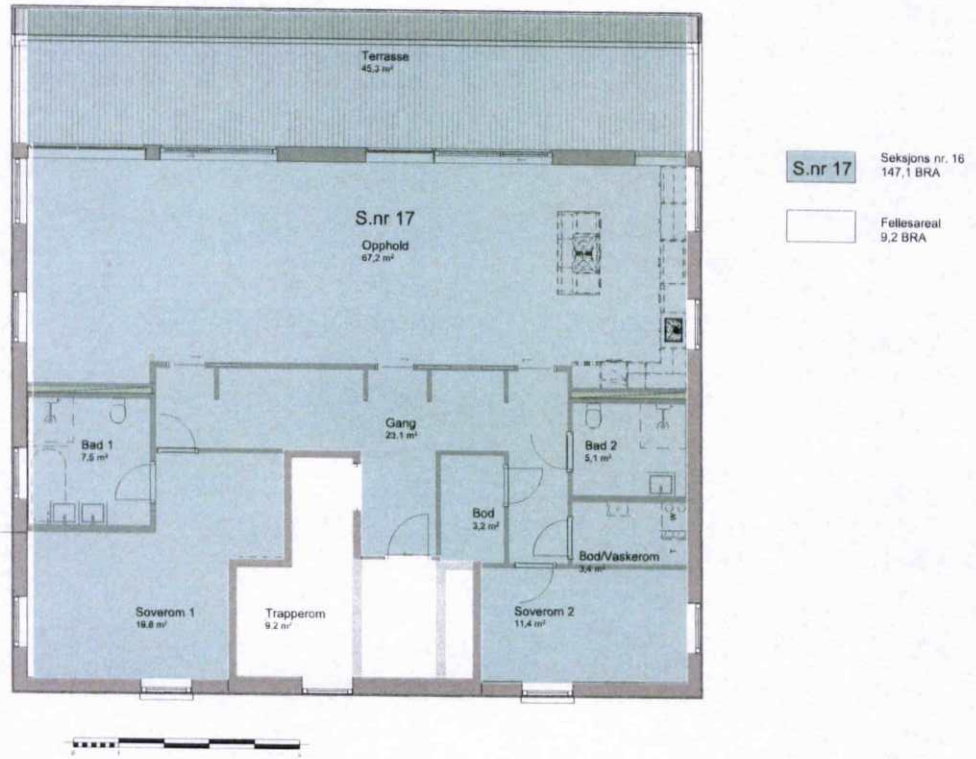
Prosjekt: **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge**	*Saksb.:* WM	*Tegn.:* TK	*Kont.:* WM	*Tegning:* **Seksjonerimg Plan 3. etg, Bygg B**		REV:
Kunde: Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 3414 LIERSTRANDA, Tlf: 474 50 630, post@alento.no, www.alento.no	*Fase:* 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

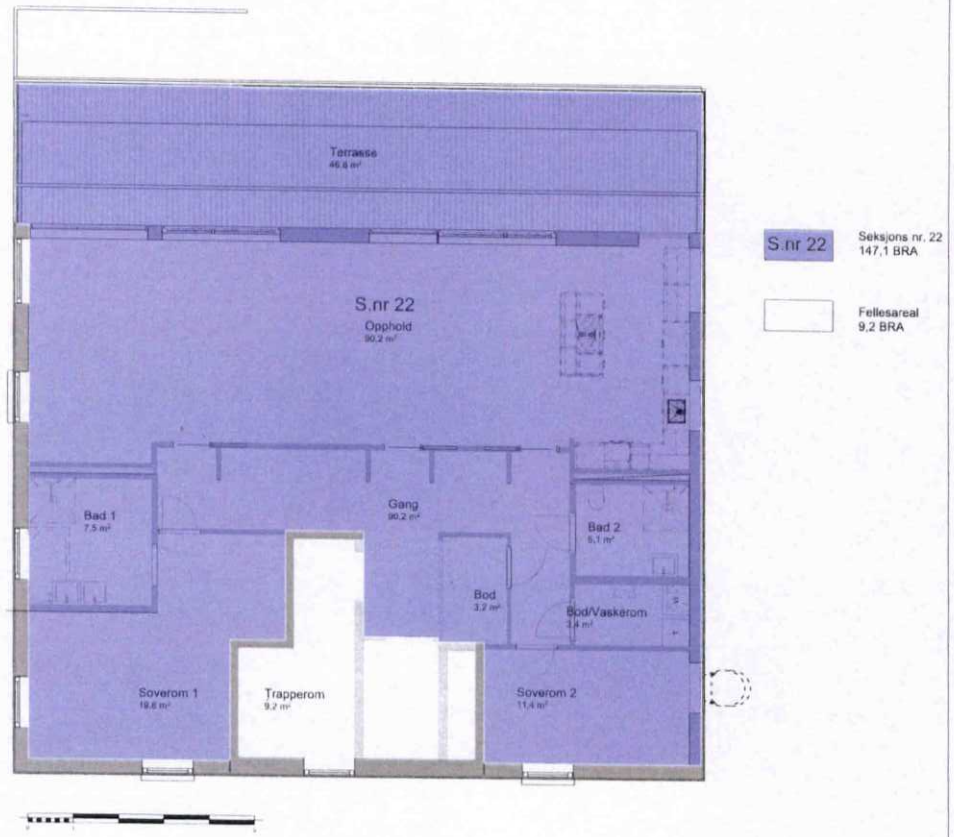

VESTHELLINGEN - LEILIGHETENE
44C
S.nr 20
S.nr 21
Seksjons nr. 20
86.5 BRA
Seksjons nr. 21
86.9 BRA
Fellesareal
17.4 BRA
S.nr 21
Oppholdsrom
33.6 m²
Soverom 2
7.7 m²
Bad
7.5 m²
Soverom 1
14.5 m²
Gang
7.6 m²
Entre
4.0 m²
WC/Vaskerom
5.5 m²
Balkong
11.6 m²
S.nr 20
Oppholdsrom
33.6 m²
Bod/Vaskerom
GjesteWC
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



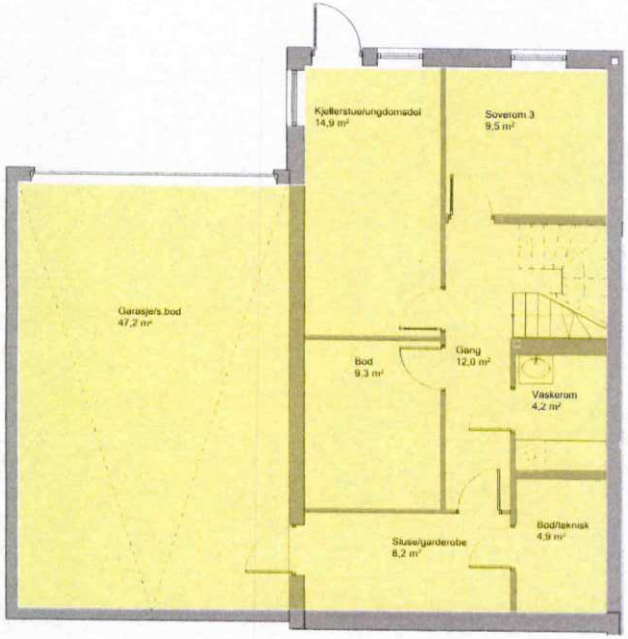


KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8, Horten Horten 3187 Norge Tlf: +47 406 29 225 post@kms-arkitekter.no www.kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Leilighetsbygg** **Odalsveien 44A, 44B, 44C Slemmestad 3470 Norge** *Kunde:* Alento AS, (inngang B) Sankt Hallvards vei 3, LIER, 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*	

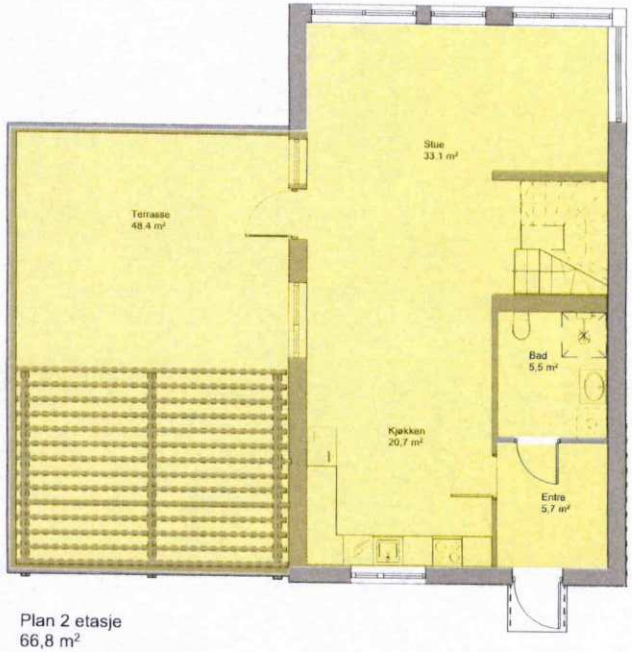
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

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

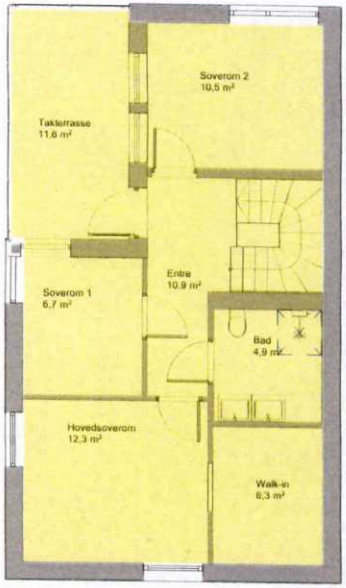
SEKSJON NR. 23
188,4 m² BRA



Plan 1 etasje
66,8 m²



Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

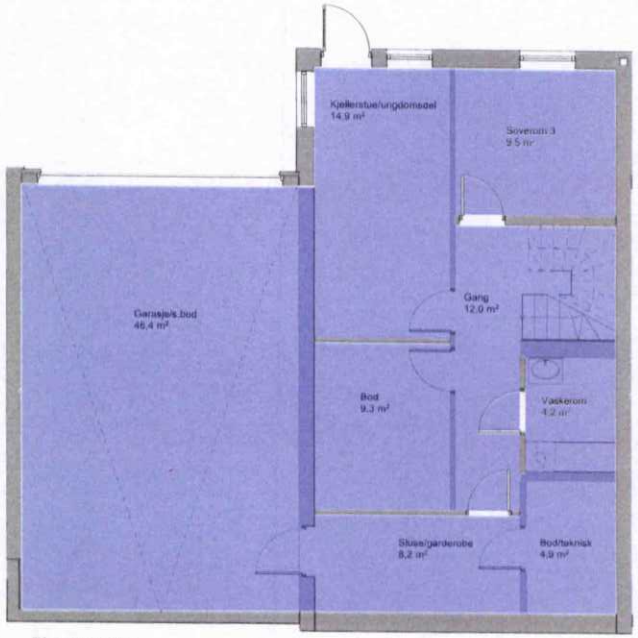
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE	*Saksb.:* SAKSBEHANDLER *Tegn.:* TØ *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

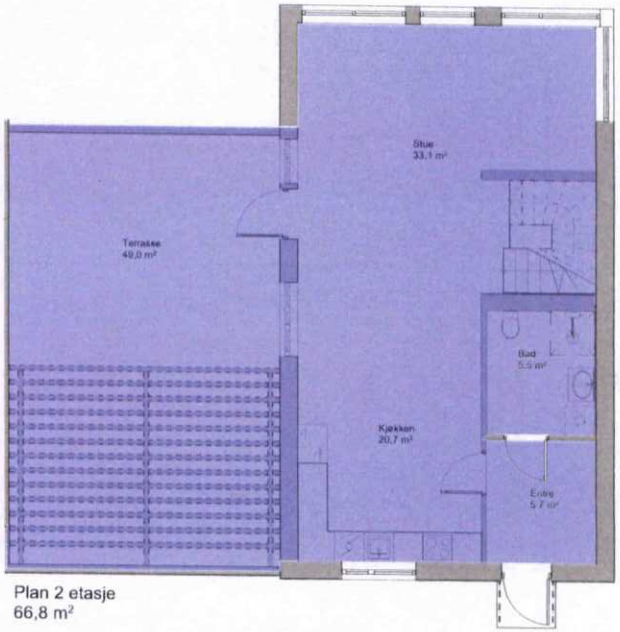
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

SEKSJON NR. 24
188,4 m² BRA

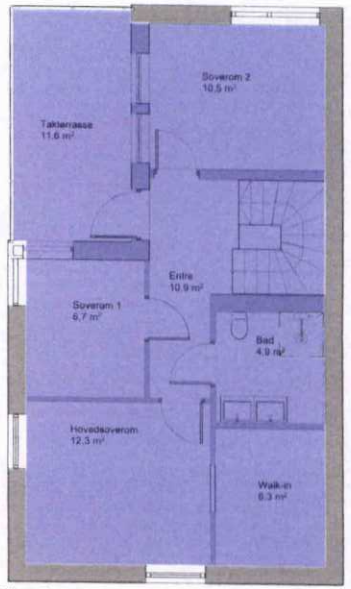
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Plan 1 etasje
66,8 m²

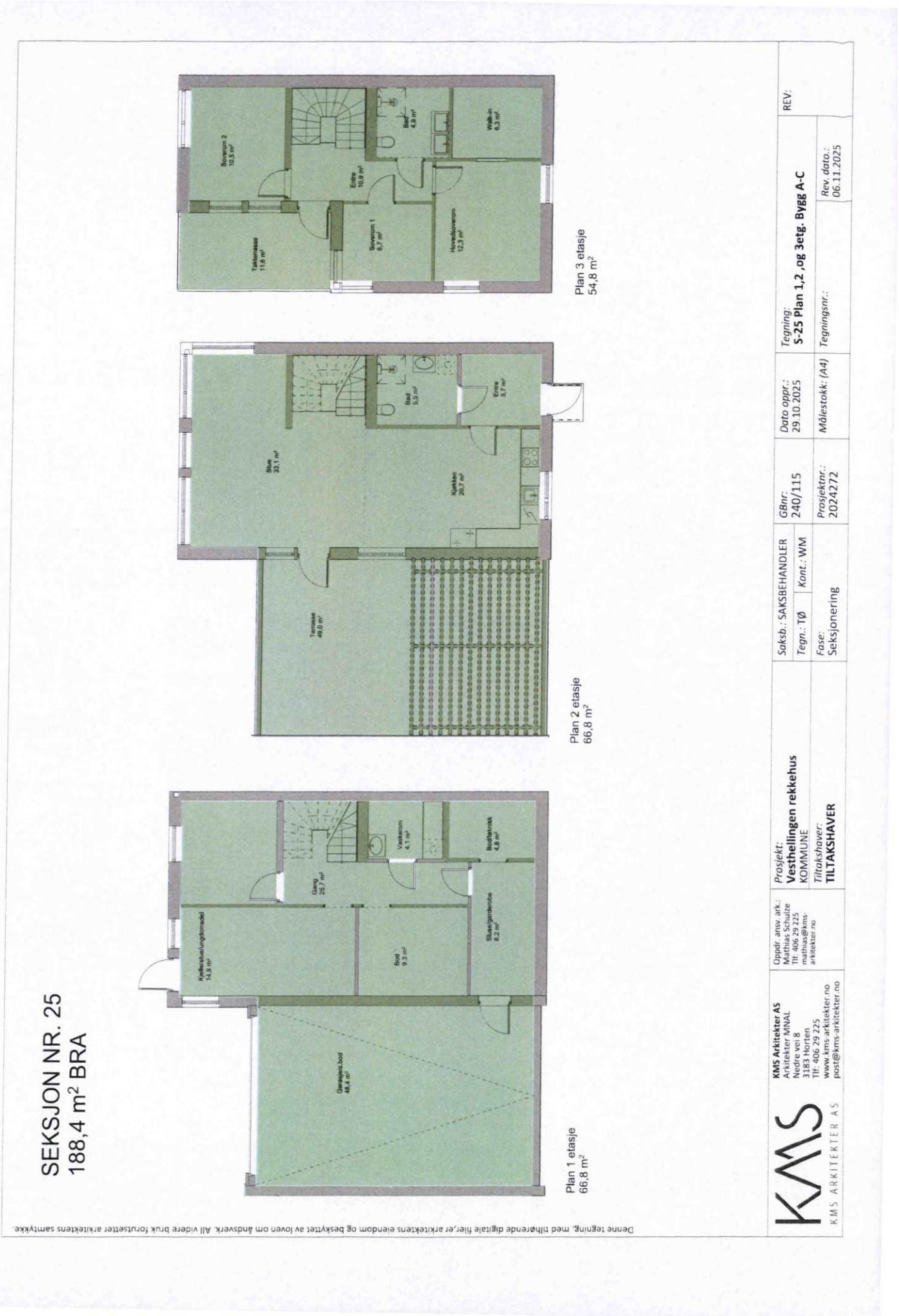


Plan 2 etasje
66,8 m²



Plan 3 etasje
54,8 m²

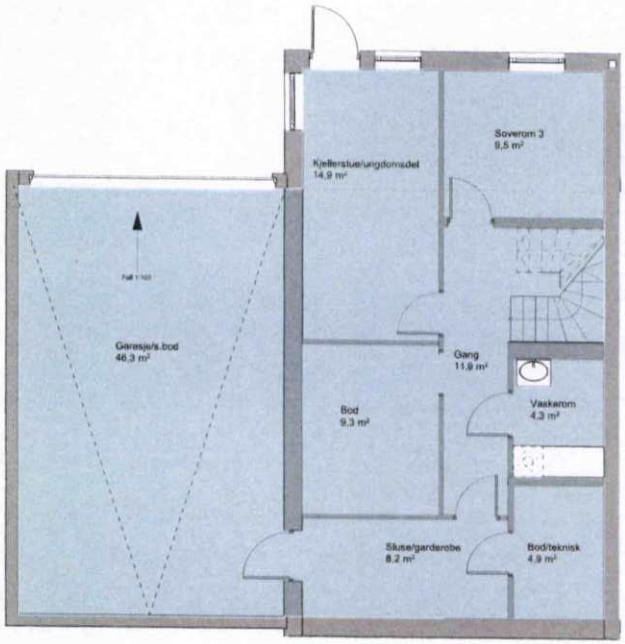
KMS ARKITEKTER AS **KMS Arkitekter AS** Arkitekter MNAL Nedre vei 8 3183 Horten Tlf: 406 29 225 www.kms-arkitekter.no post@kms-arkitekter.no	Oppdr. ansv. ark.: Mathias Schulze Tlf: 406 29 225 mathias@kms-arkitekter.no	*Prosjekt:* **Vesthellingen rekkehus** KOMMUNE *Tiltakshaver:* **TILTAKSHAVER**	*Saksb.:* 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.

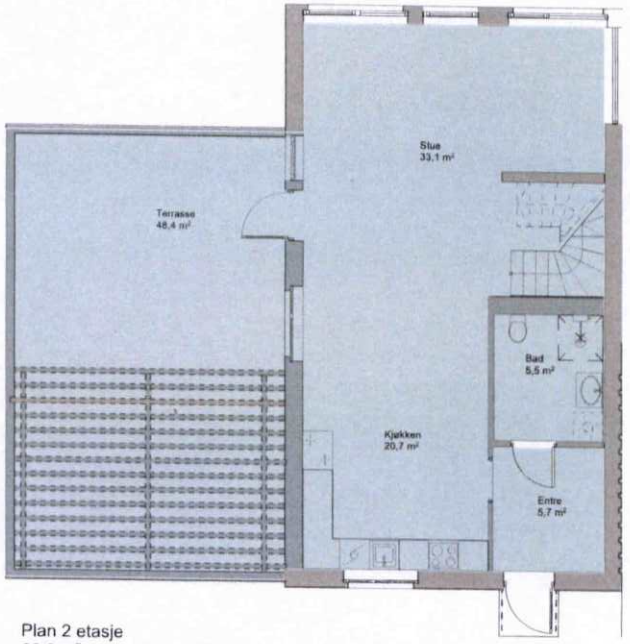
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/228329/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-24 11:53

SEKSJON NR. 26
188,4 m² BRA

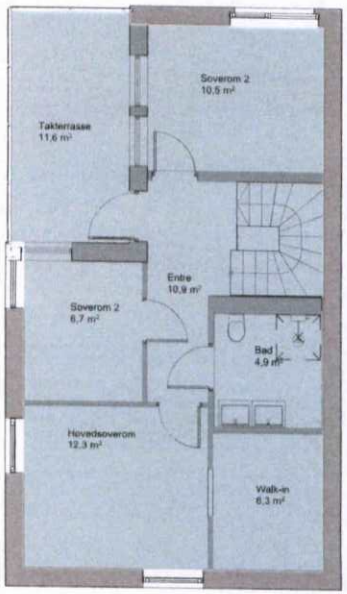
Denne tegning, med tilhørende digitale filer, er arkitektens eiendom og beskyttet av loven om åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke.



Plan 1 etasje
66,8 m²



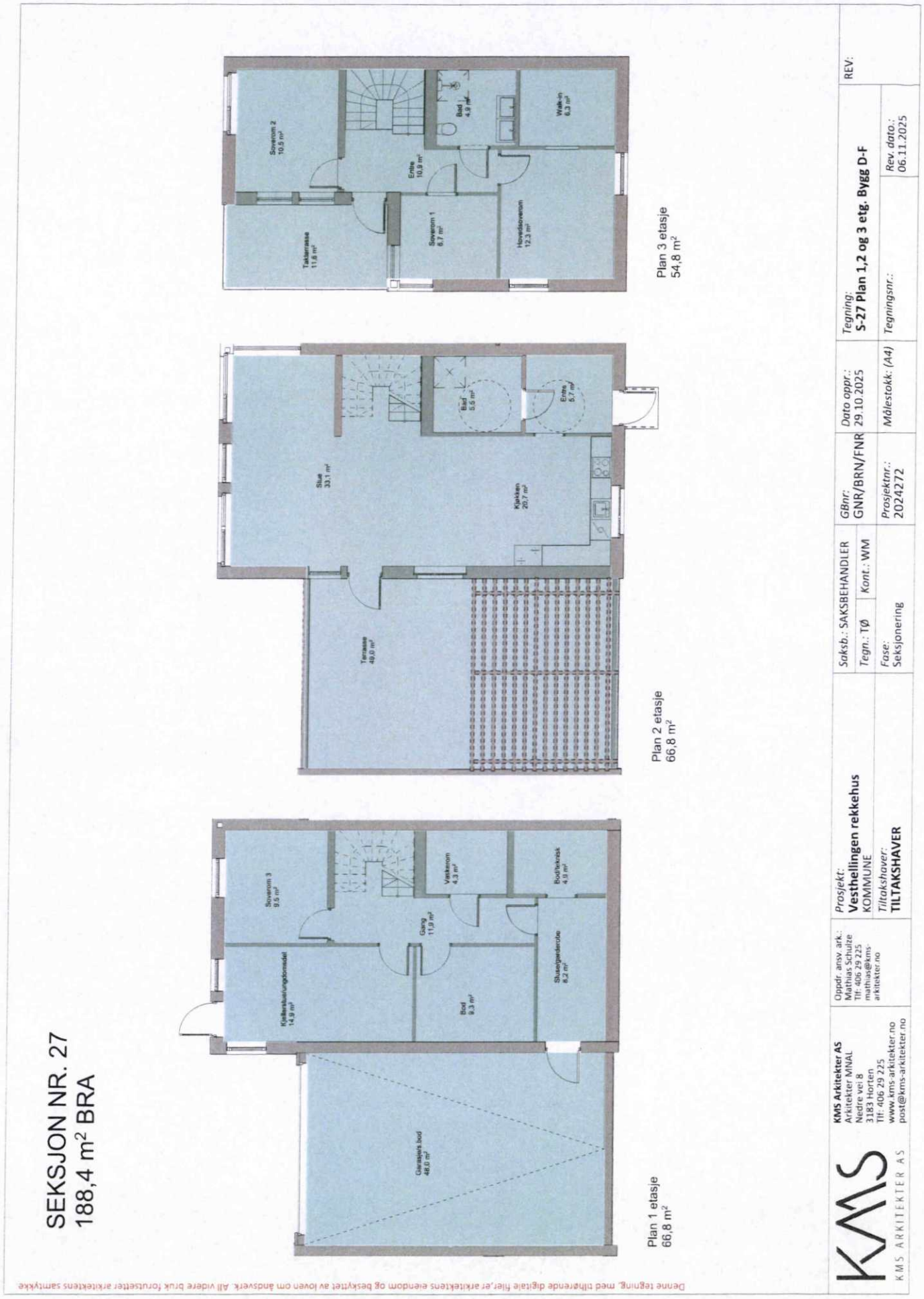
Plan 2 etasje
66,8 m²

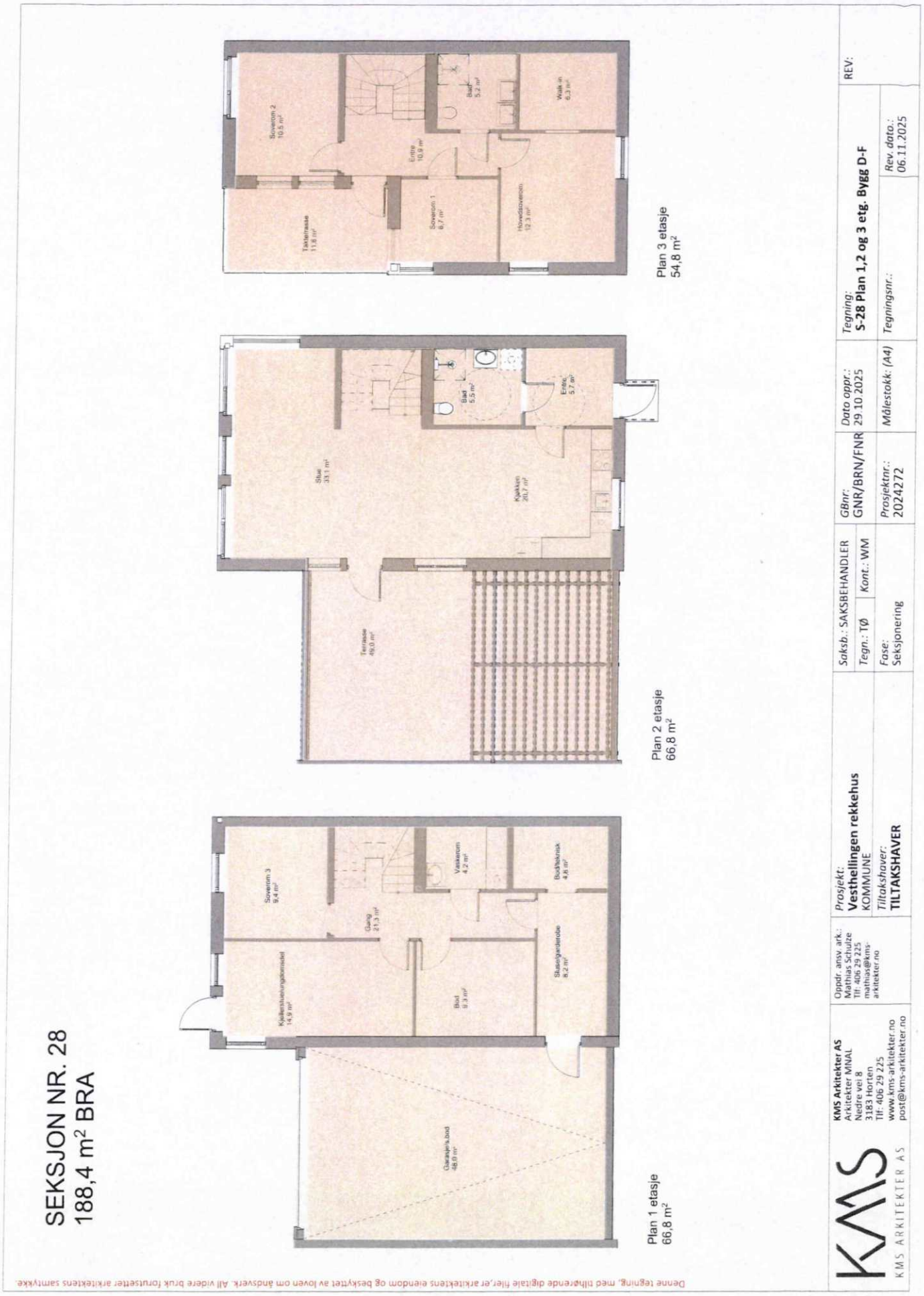


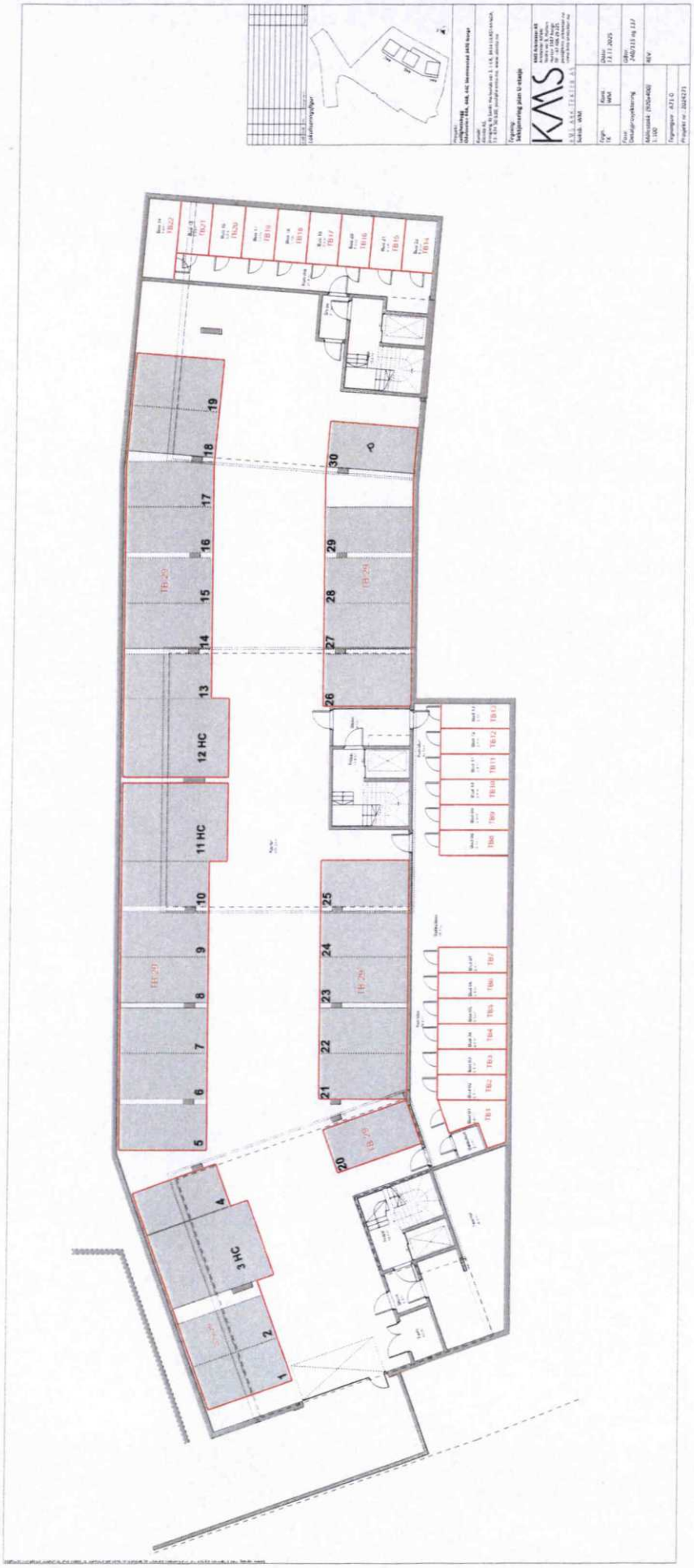
Plan 3 etasje
54,8 m²

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


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
KMS ARKITEKTER AS
Oppdr. ansv. ark.:
Matthias 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-27 Plan 1,2 og 3 etg. Bygg D-F
Tegningsnr.:
Rev. dato.:
06.11.2025
REV:
Denne tegning, med tilhørende digitale filer,er arkitektens eiendom og beskyttet av lovenom åndsverk. All videre bruk forutsetter arkitektens samtykke


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.


KMS
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

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 44 C, 3470 Slemmestad
Gnr. 240, Bnr. 115, Snr. 19, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260159

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.
