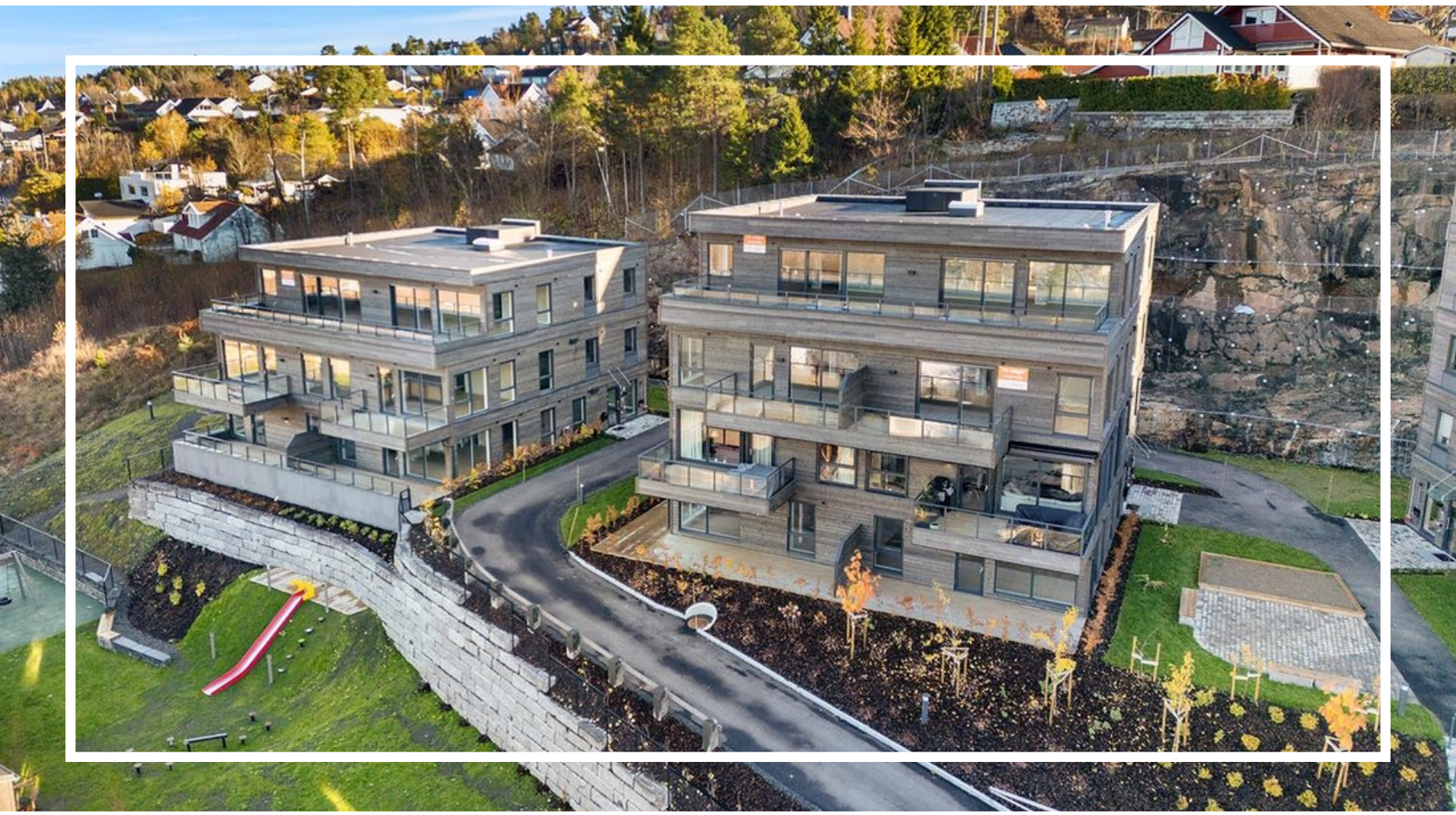
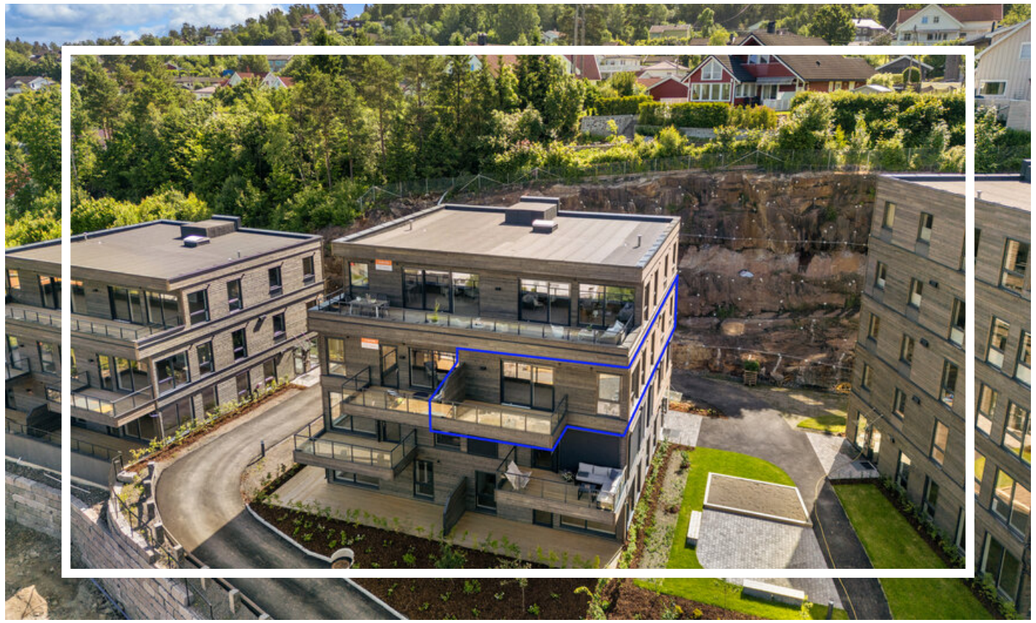
Velkommen til visning!



ASKER Odalsveien 44 B - B301

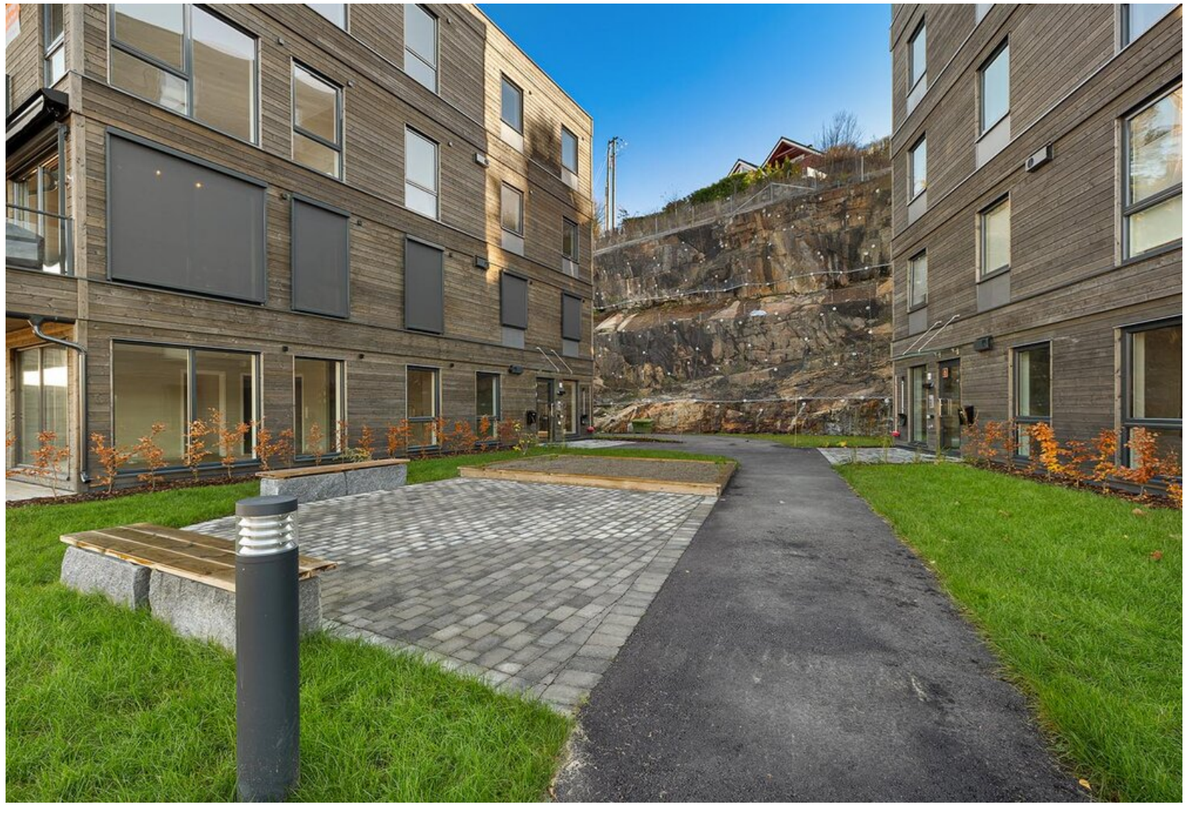
frem eiendomsmegling

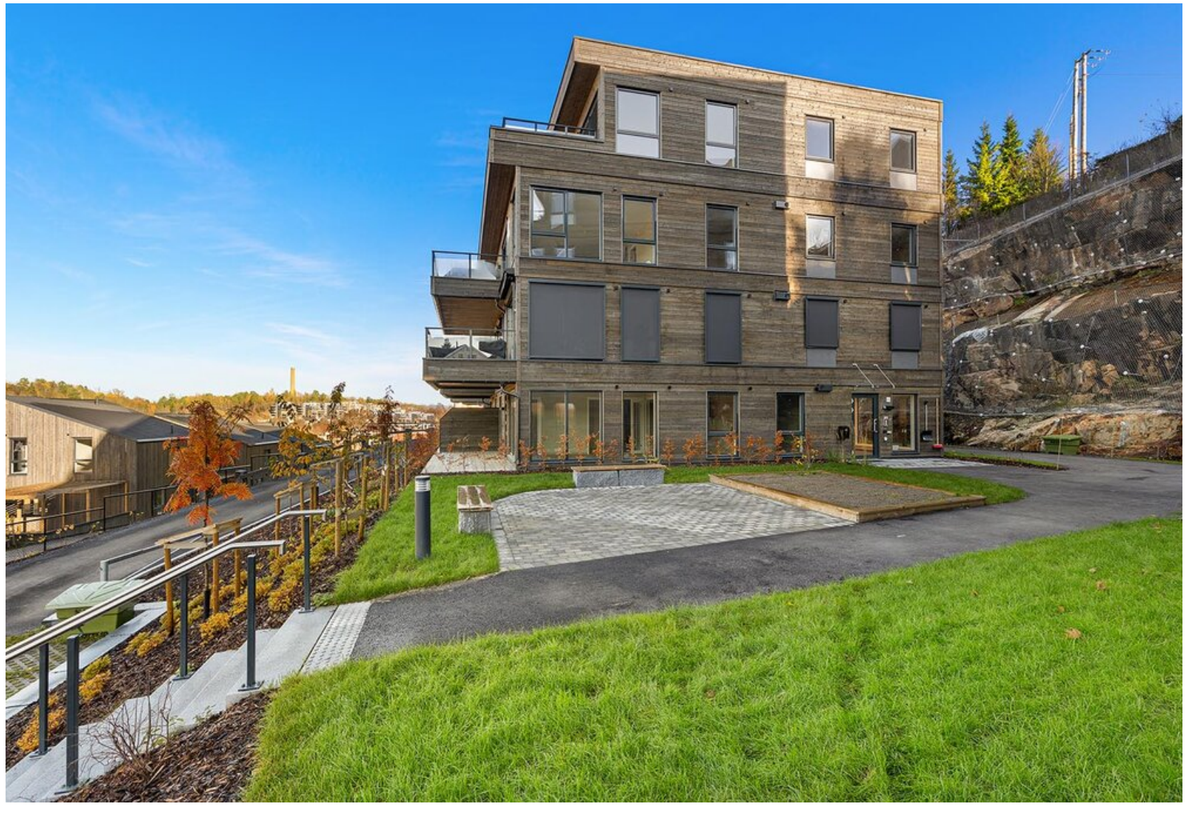


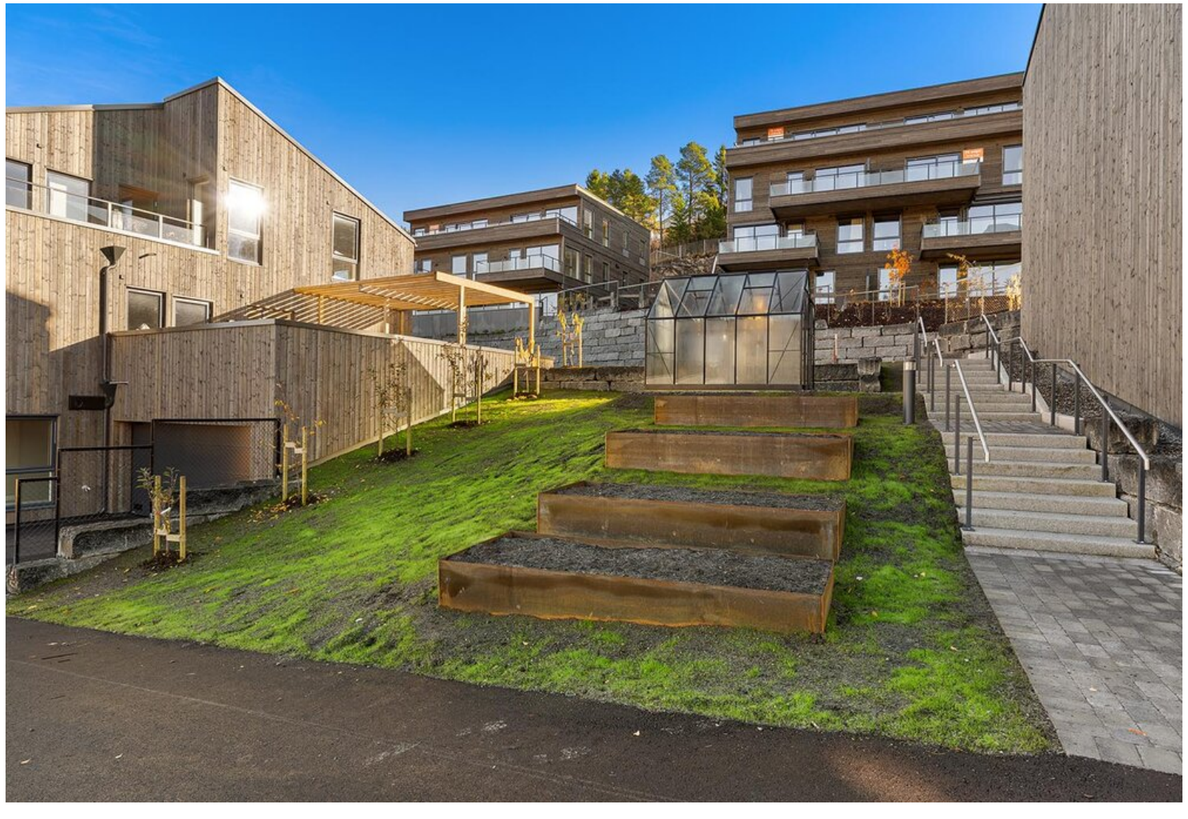
Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	87,0 m2
Total BRA	92,0 m2
Byggeår	2026
Tomt	6570





























Frem
overlent
eiendoms
megling





Frem
overlent
eiendoms
megling



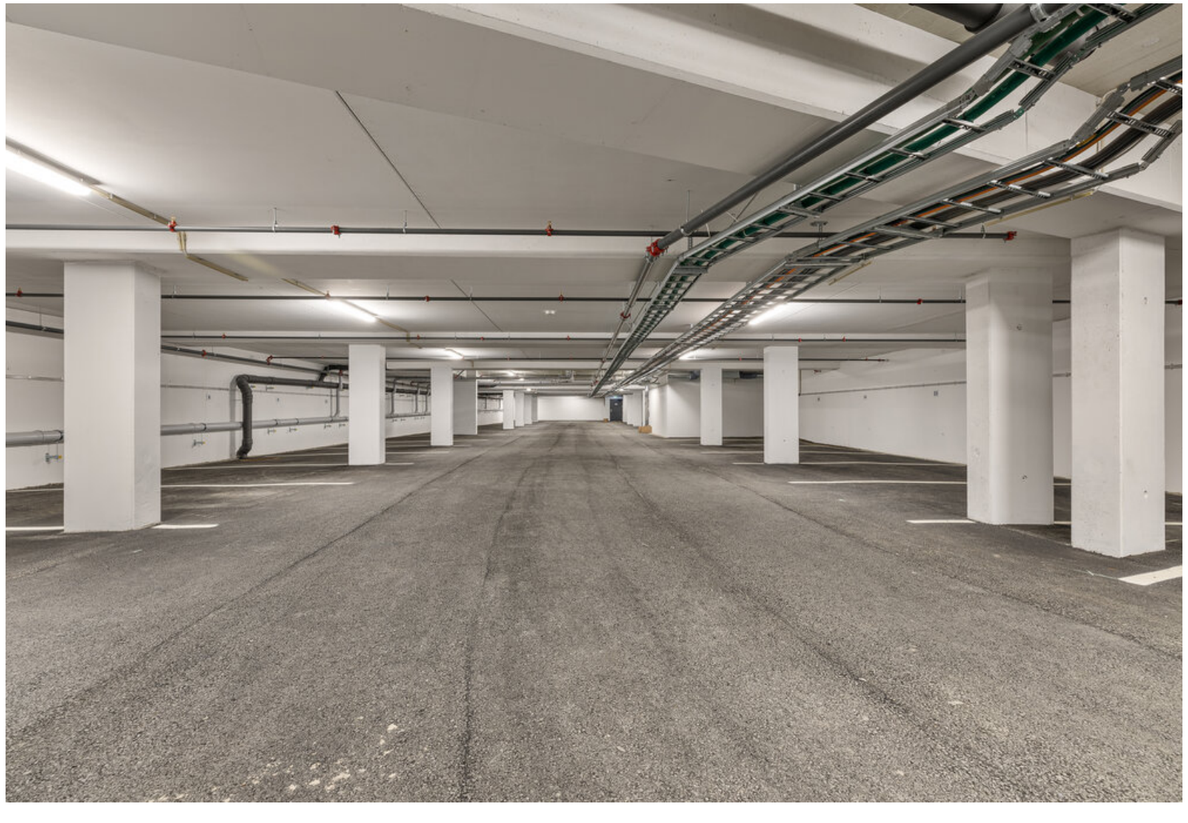


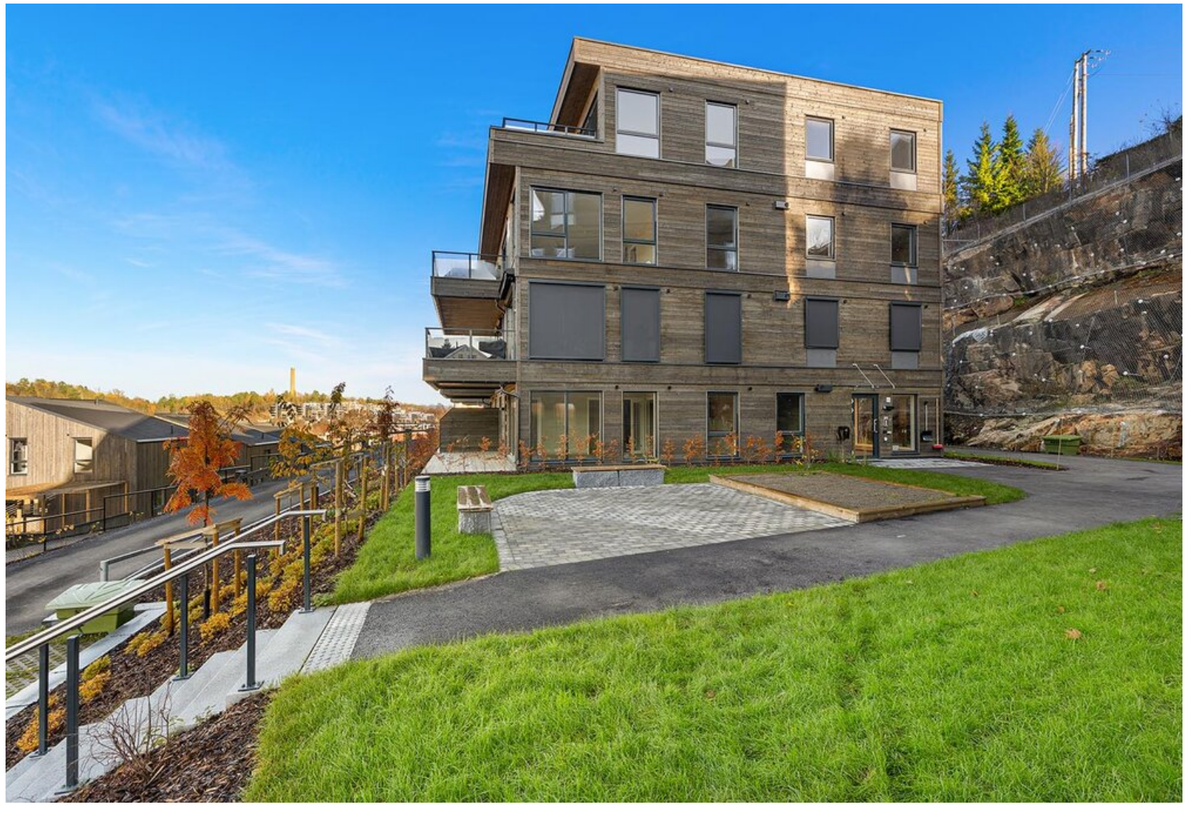




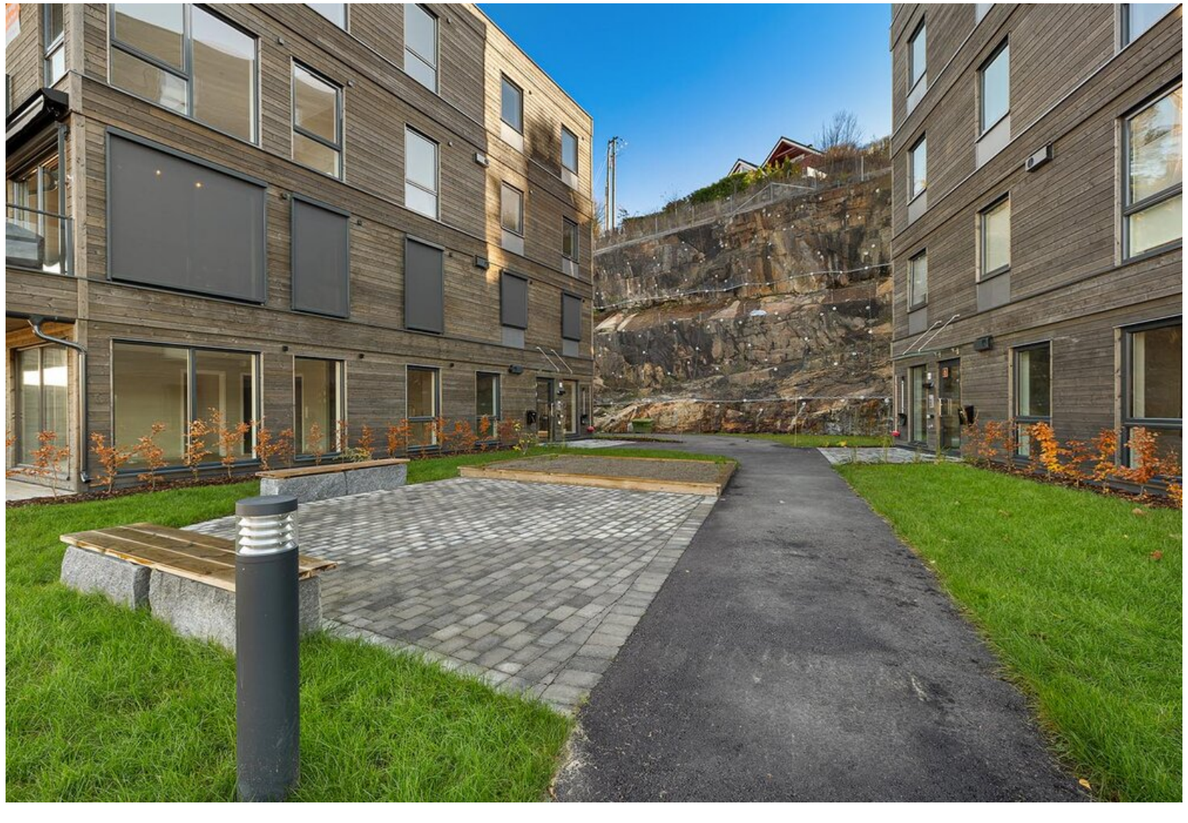














Preben von Malchus

Det å selge bolig er en viktig avgjørelse de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på, og mang ting du trenger råd til.
Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund-MNEF. Jeg begynte å jobbe med salg av eiendommer i 1988. Den erfaringen som jeg har opparbeidet gjennom disse årene, deler jeg gjerne med deg slik at du får de riktige tipsene når det gjelder: styling, foto og markedsføring. Kort sagt, få eiendommen din til å fremstå som mest mulig attraktiv. Vi vet at dette gir deg som selger best pris.
Jeg er født, oppvokst og bosatt i området, slik at jeg er meget godt kjent i hele nye Asker. Vi vet at kunnskap om nærområdet er med på å "selge inn" boligen til potensielle kjøpere. De vil vite hvor skolene ligger, hvor er turmulighetene, hvordan er offentlig kommunikasjon osv.
Om du vurderer å selge eller ønsker en verdivurdering av boligen din så ta kontakt.



frem eiendomsmegling

ASKER - Mulighet for innbytte. Ny 3-roms i 3. etasje med heis, garasje og stor balkong. Flott utsikt og gode solforhold.







Adresse:	Odalsveien 44 B - B301 3470 Asker
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 87,0 kvm
	BRA-e: 5,0 kvm
	Total BRA: 92,0 kvm
Prisantydning:	6 990 000,- + omk
Megler:	Preben von Malchus +4799547700
	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
Eier/Selger:	Sorbus Eiendom AS
Matrikkel:	GNR 240, BNR 115, snr 15 i Asker kommune
Oppdragsnr.	8260224

STANDARD
Leiligheten fremstår med en moderne og gjennomført standard med tidsriktige materialvalg og tilvalg utover leveranse.

Det er valgt en-stavs herdet eikeparkett (Bjelin Dalen Eik) og lyse, behagelige overflater i en dempet sandtone (NCS S2005-Y20R), som gir et helhetlig og moderne uttrykk.
Kjøkkenet er levert av HTH (modell Stockholm) og fremstår med en stilren utforming. Det er gjort flere oppgraderinger fra standardleveranse: skuffeløsning er valgt under platetopp i stedet for skap, det er lagt til et ekstra høyskap, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Miele (induksjonstopp, kombiskap og oppvaskmaskin) samt ventilator Røros Crystall 1160 fra Røros Hetta. Benkeplate er i 20 mm laminat med F32 forkant og underlimt Franke-vask. Løsningen er både praktisk og visuelt tiltalende.

Bad og gjeste-WC holder en moderne standard med flislagte overflater og tidsriktig innredning fra A-Collection. Det er også valgt glassdør (Harmonie Helt Glass) mellom gang og oppholdsrom, som tilfører boligen ekstra lys og romfølelse. Øvrige innerdører er Harmonie Line 1-Speil.

Boligen fremstår som ny og innflytningsklar.

BYGGEMÅTE
Leiligheten ligger i et moderne boligprosjekt bestående av tre leilighetsbygg samt boliger i kjede. Byggene er oppført med solide bærekonstruksjoner i plasstøpt og/eller prefabrikkert betong og stål, i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).
Fasadene har trepanel i gråtoner og øvrige vedlikeholdsvennlige materialer som gir et moderne og helhetlig arkitektonisk uttrykk. Vinduer med 3-lags energiglass og aluminiumskledning utvendig for økt holdbarhet.
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang med heis direkte fra garasjeanlegget. Leilighetskomplekset har parkeringskjeller under byggene, samt felles uteområder opparbeidet med grøntarealer, beplantning og gangarealer.

AREALER
Totalt bruksareal: 92,0 m²
- BRA-i: 87,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

BRA-i 3. etasje: 86,5 kvm.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

INNHOLDSBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en funksjonell og arealeffektiv planløsning bestående av entré, gang, to gode soverom, bad, separat gjeste-WC og separat vaskerom, samt romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en terrasse høyt hevet over nærområdet og fantastiske solforhold til langt på kveld. I tillegg disponerer leiligheten sportsbod i kjeller samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

OPPVARMING
Boligen har oppvarming med vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken, noe som gir jevn og behagelig temperatur i oppholdsrommene. Elektriske varmekabler i bad, WC og vaskerom. Termostatstyring gir god komfort og energieffektiv drift.

Leiligheten har også balansert ventilasjon med varmegjenvinning, noe som bidrar til et godt og stabilt inneklima gjennom hele året.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter A kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke tilstandsrapport slik man normalt har ved salg av brukte boliger.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
6570,00 m² eiet tomt.

Tomten er pent opparbeidet med felles uteområder, grøntarealer, gangarealer og flotte beplantninger.
Enkelte deler av tomten er tillagt enkelte seksjoner som tilleggsareal, mens øvrige arealer er felles for sameiet.

Adkomstveier og interne gangarealer består av både belegningsstein og asfaltoverflater. Det er etablert plenarealer, busker og trær, samt belysning som bidrar til et trivelig og funksjonelt bomiljø.

PARKERING
Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg til leiligheten, merket som nummer 28. Garasjeanlegget er plassert under byggene og gir direkte adkomst til leilighetsplanene via heis og trapp.

Garasjeport med motorisert åpning, og hver parkeringsplass får egen portåpner.

Anlegget er tilrettelagt for etablering av elbillader, som kan bestilles i ettertid. Driftskostnader for parkeringsplassen vil inngå i sameiets fellesutgifter.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger sentralt til i Slemmestad, et attraktivt og voksende tettsted i Asker kommune. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet med svært gode solforhold, også kveldssol samt fin utsikt over Slemmestad. Gløtt av sjø. Her bor du med kort avstand til det meste av servicetilbud man trenger i hverdagen. Fra boligen er det en kort spasertur til Rortunet kjøpesenter, som etter en omfattende utvikling gjenåpnet i nytt og moderne bygg i 2021. Senteret fungerer som områdets naturlige møtepunkt og tilbyr et godt utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Slemmestad har flotte rekreasjonsmuligheter. Langs Oslofjorden finner man vakre strandområder og populære kyststier som inviterer til turer året rundt. Her kan man nyte sjøluft, badeplasser og et variert friluftsliv. For båtinteresserte ligger fjorden lett tilgjengelig, og området har et aktivt båtmiljø.

I tillegg finnes et rikt tilbud av idretts- og kulturaktiviteter gjennom lokale lag og foreninger. Kombinasjonen av gode servicetilbud, naturnære omgivelser og et levende lokalmiljø gjør Slemmestad til et svært attraktivt sted å bo.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST
Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei via Odalsveien.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har adkomst via felles inngangsparti og trappeoppgang med heis fra garasjeplan og inngangsplan, noe som gir enkel og komfortabel adkomst til boligen.

Intern adkomst på eiendommen består av opparbeidede gangveier og fellesarealer som knytter boligene sammen på en oversiktlig og trivelig måte.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 202,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnadene er fordelt følgende:
Felleskostnader drift: 3.668,- (Inkluderer kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring, renhold, felles strøm m.m.)
TV/Bredbånd: 99,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

I tillegg til fellesutgifter må eier påregne kostnader til blant annet strømforbruk i egen bolig, innboforsikring, eventuelt TV-/internettutvidelser utover grunnpakken samt øvrige personlige abonnementer.

Det er lagt til grunn at sameiet vil tegne bygningsforsikring gjennom fellesordning, og denne kostnaden inngår i de månedlige fellesutgiftene.

Eventuelle kostnader knyttet til elbillading i garasjeanlegget vil komme i tillegg til ordinære felleskostnader.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP7647880

Bygningsmassen er forsikret gjennom sameiets felles bygningsforsikring, som administreres av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.
Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring som dekker eget innbo, løsøre og eventuelle påkostninger i boligen.

FORMUESVERDI
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse av boligen og vil fremkomme ved første ligningsfastsettelse etter overtakelse.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

SAMEIET
Sameiet Vesthellingen, Org.nr: 937 494 491
Forretningsfører: Usbl

Sameiet består av seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt / ikke tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 38 900,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-
Boligkjøperforsikring kr 12 990,- (valgfritt)

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 043 280,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 20.11.2026 som omhandler Odalsveien 44A, 44Bog 44C leilighetsbygg med felles parkeringskjeller.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan vedtatt 08.09.2020.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart foreligger og kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelsene og eventuelle planer for nærområdet.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Odalsveien.
Boligen tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett via felles anlegg for prosjektet. Kommunale avgifter knyttet til vann, avløp og renovasjon vil inngå i sameiets fellesutgifter og fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiets vedtekter. Private stikkledninger til det offentlige nettet.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet, som skal sikre den enkelte seksjonseiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Det kan være tinglyst servitutter på eiendommen som følger eiendommen ved salg. Disse kan blant annet gjelde rettigheter knyttet til vei, tekniske installasjoner eller andre forhold som er vanlig for eiendommer av denne typen.

I forbindelse med utbygging og organisering av eiendommen kan det bli tinglyst ytterligere erklæringer og rettigheter som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, tekniske anlegg, adkomst eller lignende.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Odalsveien 44 B - B301
240/115/0/15 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER
Sorbus Eiendom AS

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260224
Ansvarlig megler: Preben von Malchus
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Arealoppmålingsrapport
- Ekstra ordinært årsmøte med vedtekter og regnskap
- Protokoll
- Kommunale opplysninger

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har IKKE tegnet Boligselgerforsikring.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside https://fremeiendomsmegling.no/8260224.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Da boligen er ny vil kjøper overta selgers garanti i henhold til Bustadoppføringslova.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruks slitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs areal svikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 75 000 inkl. mva

Oppstart - og tilrettelegging; som inkluderer; Registrering og innhenting av pålagte opplysninger • Interiørveiledning fra stylist • Utarbeidelse og trykking av salgsoppgaver • Til-salgs plakat på huset og i utstillingsvinduer: 18 500,00
Stor annonsepakke på Finn.no, "Finn Frem/Blink" - digital annonse via Facebook, Instragram, og de største nettavisene, "Ukens bolig" i 7 dager på Finn.no, Eiendommens hjemmeside på fremeiendomsmegling.no, Digital annonsering i lokalavisene Budstikka og Røyken og Hurums avis.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visninger: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00
Megler tilstede på overtakelse: 3 500,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 17 004.
Samlet skal selger betale ca. kr. 151 989 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



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.

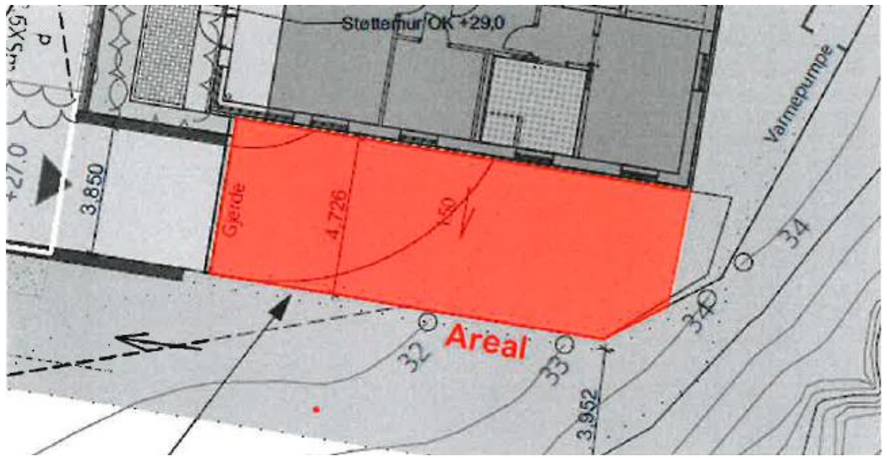
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(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

usbl

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.

Sameiet Vesthellingen
Budsjett 1. driftsår

Driftskostnader	Leilighet	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

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: KEIDUN ABRAHAMSEN for 1 år
Valgt ble: JORUNN SKU for 1 år

Møteleder

Valgt av årsmøtet

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

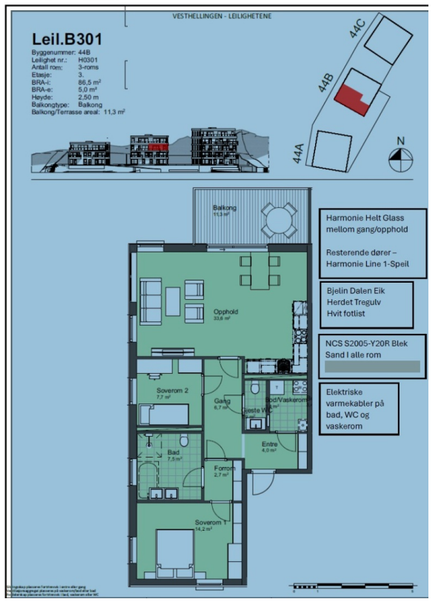
Arealmålingsrapport

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen

Garasje

Odalsveien 44 B, 3470 SLEMMESTAD ASKER kommune

gnr. 240, bnr. 115



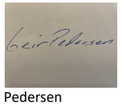
Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1315 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WM1708

Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

Gyldig rapport
19.03.2026



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Odalsveien 44 B, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 240 - Bnr 115
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

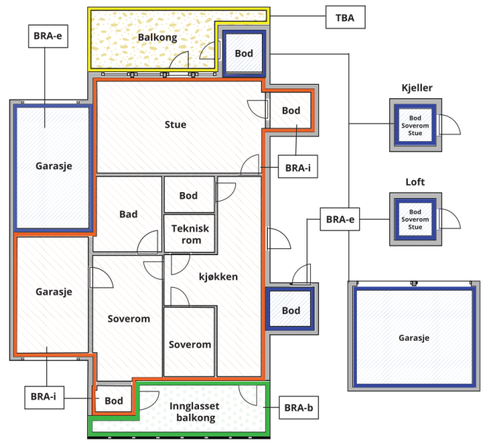
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etg	87	5		92	11
SUM	**87**	**5**			**11**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etg	Entré, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken		

Kommentar

Bod i kjeller 5 kvm
Biloppstillingsplass for en bil i felles garasjeanlegg 13kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Fra**	**Til**	**Til stede**	
19.3.2026			Geir Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3203 ASKER	240	115		6417.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Odalsveien 44 B

Hjemmelshaver

Odalsveien 44 B, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 240 - Bnr 115
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Odalsveien 44 B, 3470 SLEMMESTAD
Gnr 240 - Bnr 115
3203 ASKER

Geir Pedersen
Barlindveien 20
3440 RØYKEN

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 240, Bruksnr 115	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Odalsveien 42 A, gatenr 21184 3470 Slemmestad	**Grunnkrets:**	1702	Ødegården
		Valgkrets:	11	Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070503	Slemmestad og Nærsnes
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Odalsveien 42 B, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 42 C, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 42 D, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 42 E, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 42 F, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 44 A, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 44 B, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Odalsveien 44 C, gatenr 21184 3470 Slemmestad			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ottarheimen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.09.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	6 417,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	23.02.2026	Avgiver	3203/240/115	-161,2
	Matrikkelført:	24.02.2026	Etablert/Endret	3203/240/115/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/240/115/0/29	0,0
			Mottaker	3203/240/115/0/23	65,8
			Mottaker	3203/240/115/0/24	26,0
			Mottaker	3203/240/115/0/25	26,9
			Mottaker	3203/240/115/0/26	14,5
			Mottaker	3203/240/115/0/27	14,1
			Mottaker	3203/240/115/0/28	13,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/240/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Sammenslåing	Forretning:	21.09.2023	Avgiver	3025/240/137	-1 352,4
	Matrikkelført:	14.09.2023	Avgiver	3025/240/172	-1 600,0
			Mottaker	3203/240/115	2 952,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/240/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.01.2017	Berørt	3203/240/1	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2017	Berørt	3203/240/93	0,0
			Berørt	3203/240/115	0,0
			Berørt	3203/240/205	0,0
			Berørt	3203/240/382	0,0
			Berørt	3203/240/387	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.09.1943	Avgiver	3203/240/1	-3 621,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/240/115	3 621,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.03.2025
Energikilde:		BRA annet:	1 292,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 292,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301080854			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 292,5	1 292,5				

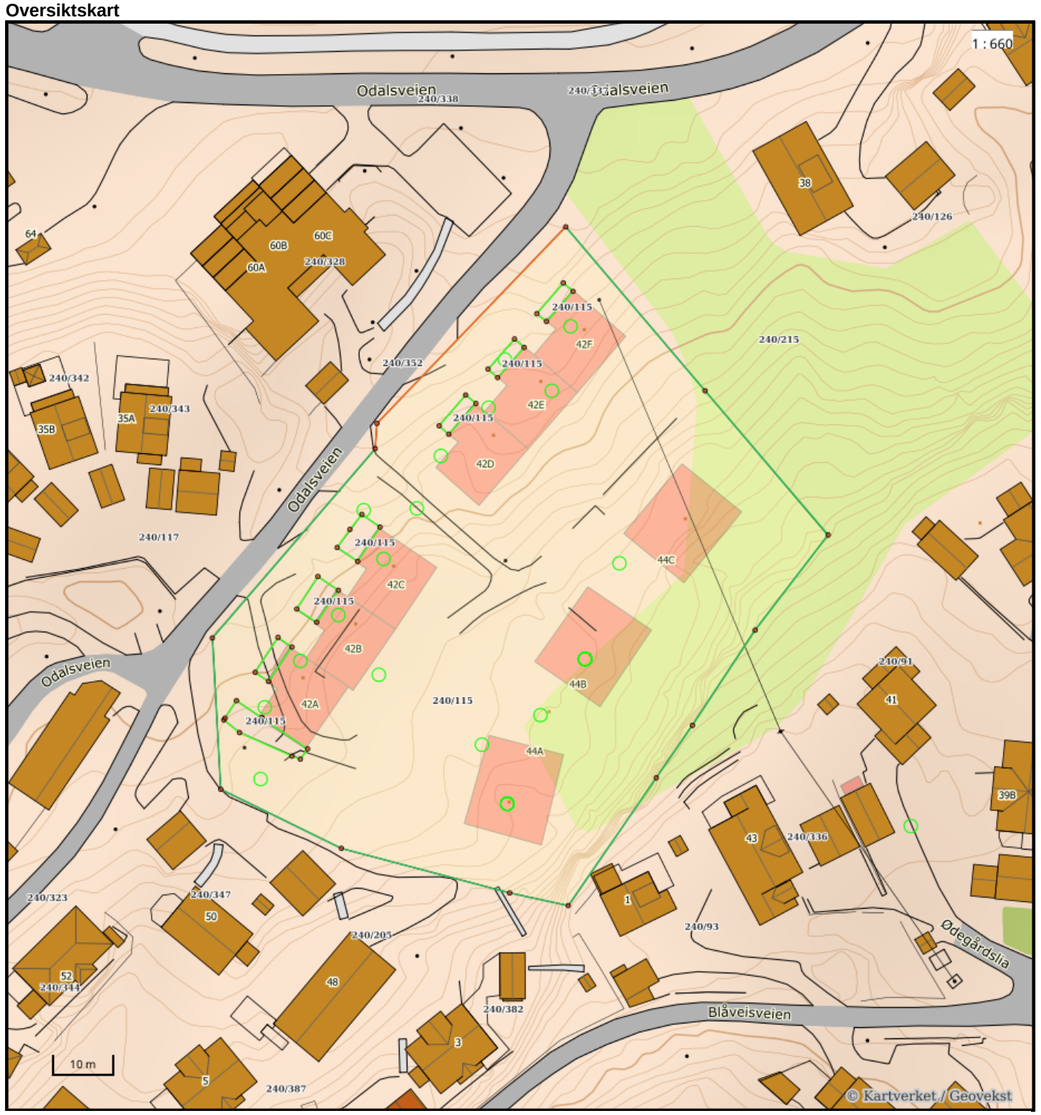
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Team Bygg Prosjekt AS	983069452

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

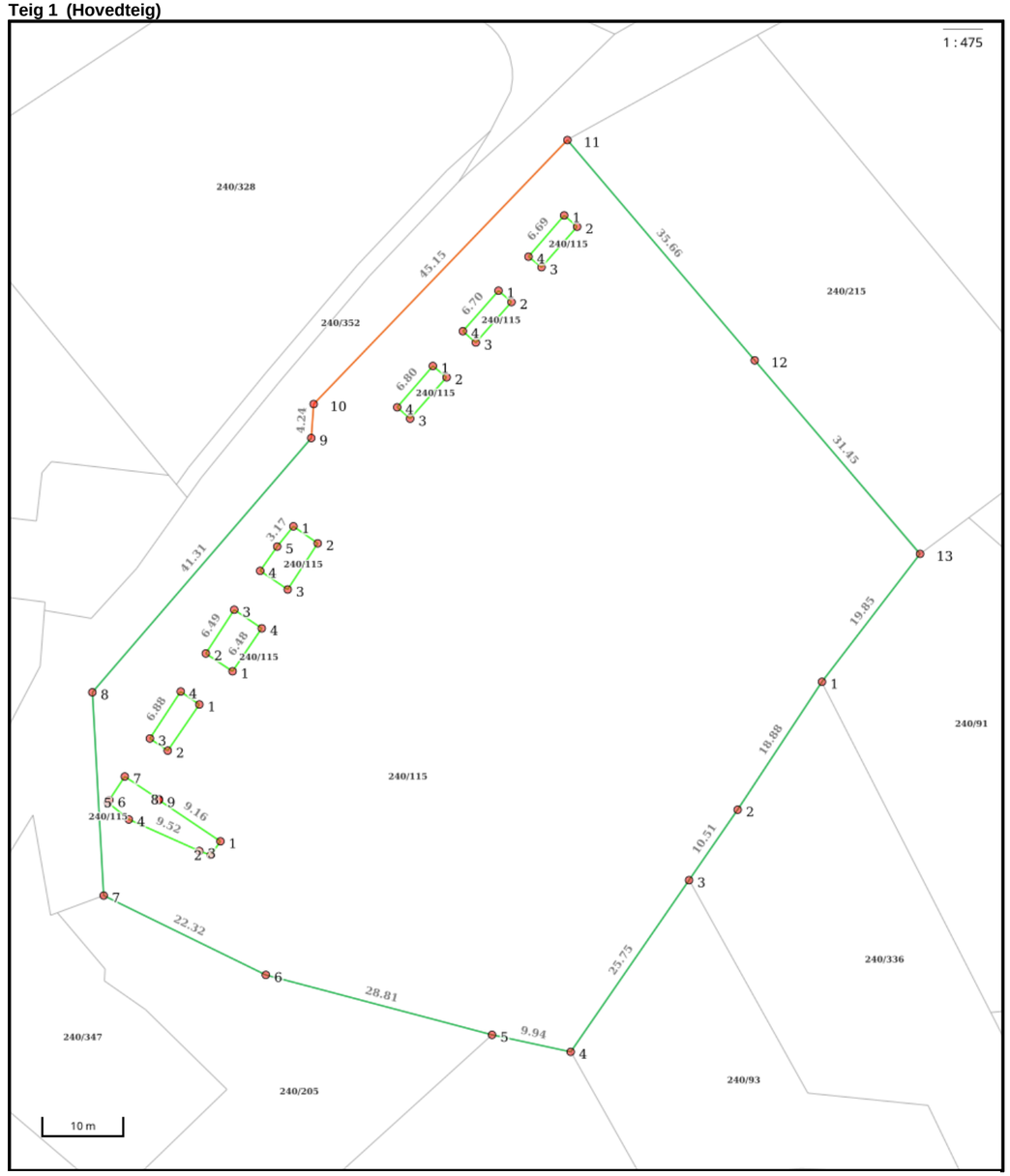


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 417,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 296,02	583 565,35	18,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 627 279,38	583 556,42	10,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 270,21	583 551,29	25,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 247,74	583 538,71	9,94m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Rør
5	6 627 248,99	583 528,85	28,81m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
6	6 627 253,79	583 500,44	22,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 627 261,76	583 479,59	25,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 627 286,66	583 475,98	41,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 627 320,27	583 500,00	4,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 627 324,51	583 499,92	45,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 627 359,81	583 528,07	35,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 627 334,83	583 553,52	31,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 627 312,80	583 575,96	19,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 330,55	583 514,14	2,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 329,31	583 515,87	6,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 627 323,79	583 511,90	2,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 325,04	583 510,16	6,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 286,29	583 489,19	6,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 627 280,27	583 485,88	2,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 627 281,58	583 483,49	6,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 287,64	583 486,73	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 350,48	583 528,55	2,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 349,27	583 530,24	6,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 627 343,83	583 526,33	2,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 345,06	583 524,63	6,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 290,70	583 492,88	3,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 292,61	583 489,39	6,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 627 298,33	583 492,46	4,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 296,39	583 495,99	6,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 309,24	583 498,73	3,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 307,46	583 501,95	6,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 627 301,43	583 498,76	4,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 627 303,41	583 495,17	3,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 306,60	583 496,98	3,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 269,70	583 493,33	2,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 627 267,94	583 492,32	1,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 627 268,33	583 490,82	9,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 271,43	583 481,82	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 273,26	583 479,07	0,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 627 273,56	583 479,20	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 627 276,64	583 480,85	5,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 627 274,18	583 485,33	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 627 274,10	583 485,29	9,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 340,52	583 521,35	2,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 339,29	583 523,06	6,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 627 333,85	583 519,14	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 335,09	583 517,42	6,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg
1 Gjennomfoeringsplan

Til
KMS Arkitekter AS

Kopi til
SLEMMESTAD BOLIGUTVIKLING AS

KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
KMS Arkitekter AS	2022/1153-28	240/115/0/0	20.11.2026

Delegasjonssak 3147/26

240/115 Odalsveien 44A, 44B og 44C - Ferdigattest - 3 leilighetsbygg med felles parkeringskjeller

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2026.

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

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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 2022/1153. 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

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Hasan Ree
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

GEBYRBESKRIVELSE	BELØP
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090104 (§ 2.9.1. d.) - Ferdigattest i saker der ferdigattest ikke var inkludert i opprinnelig gebyr	4280,00
SUM	**6850,00**

Asker kommune

KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2022/1133-59	240/115/0/0	20.11.2026

Delegasjonssak 3143/26

240/115 Odalsveien 42 og 44 - Ferdigattest - Opparbeiding av utomhusarealer og vei i forbindelse med boligprosjektet

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.10.2026.

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

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Hasan Ree
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 Gjennomfoeringsplan

Til
KMS Arkitekter AS

Kopi til
TEAM BYGG AS
SLEMMESTAD BOLIGUTVIKLING AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

GEBYRBESKRIVELSE	BELØP
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090104 (§ 2.9.1. d.) - Ferdigattest i saker der ferdigattest ikke var inkludert i opprinnelig gebyr	4280,00
SUM	**6850,00**

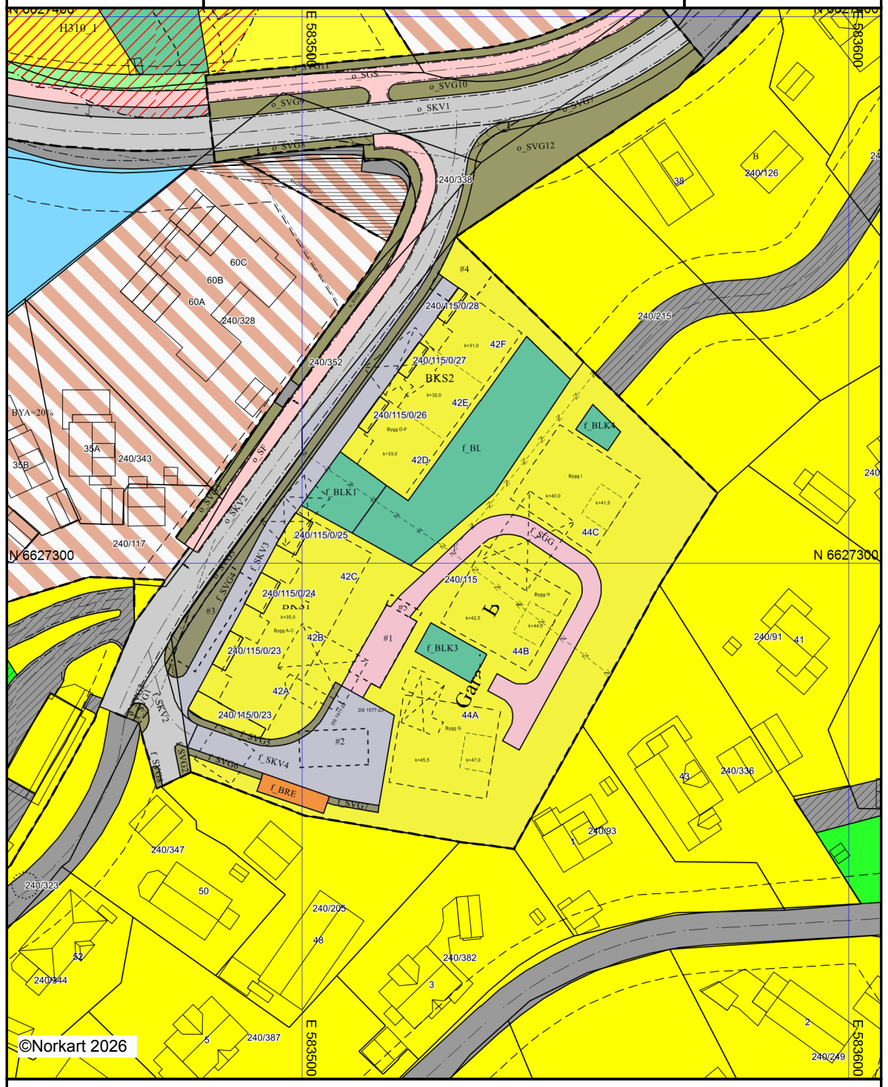
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/115/0/17
Adresse: Odalsveien 44B
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 06.03.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Odalsveien 44B, 3470 SLEMMESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 580 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 580 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** SL13
	Delareal 1 283 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_1 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

	Delareal 559 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06272018016
Navn	Detaljregulering for Odalsveien 42, 44 og 46, gnr. 240, bnr. 115/137/172 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11008/06272018016_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 926 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS1
	Delareal 371 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 727 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS2
	Delareal 71 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK3
	Delareal 410 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_SGG
	Delareal 123 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG3
	Delareal 2 628 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB
	Delareal 370 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_SKV4
	Delareal 121 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK1

Delareal	543 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK2
Delareal	59 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_SKV2
Delareal	44 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_BRE
Delareal	18 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	f_SVG6
Delareal	7 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_SKV2
Delareal	323 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_SKV3
Delareal	42 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	f_SVG5
Delareal	34 m^2
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_BLK4
Delareal	12 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	f_SVG7
Delareal	7 m^2
RPHensynsonenavn	H140_4
RPSikring	Frisikt
Delareal	119 m^2
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	f_SVG4

Id	062762756009
Navn	Ødegårdsmarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8555/062762756009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	06272018016
Navn	Detaljregulering for Odalsveien 42, 44 og 46, gnr. 240, bnr. 115/137/172 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11008/06272018016_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 817 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** BG

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

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODALSVEIEN 42 – 44 – 46.

Plankart datert 04.09.2020
Bestemmelser datert 14.08.2020.

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

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

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

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

Hensynssoner
- frisikt (H140)

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

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

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

§ 4 Før rammetillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)
Før det kan gis rammetillatelse, skal:
- alle arealer innenfor det aktuelle utbyggingsområdet være sikret rett til erverv/bruk
- teknisk plan for private og offentlige veganlegg inkludert belysning, samt vann, brannvannsuttak, avløp og overvann foreligge
- tilstrekkelig brannvannkapasitet dokumenteres
- utomhusplan foreligge
- støyutredning foreligge

§ 5 Før igangsettingstillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)
Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal:
- ny trasé for strømkabel gjennom planområdet være avklart med netteier
- miljøoppfølgingsplan foreligge
- sikring av bergskjæring være gjennomført
- plan for bygge- og anleggsfasen foreligge
- Utomhusplan
- o_SF være opparbeidet
- Plan for anleggsperioden som sikrer myke trafikanters fremkommelighet på en sikker måte være utarbeidet

§ 6 Før ferdigattest (pbl. § 12-7 nr. 10)
§ 6.1 Generelt
Før det kan gis ferdigattest, skal:
- o_SKV2-3 være opparbeidet
- f_SKV2 være opparbeidet
- o_SVG1-6 og f_SVG1-3 være opparbeidet
- fordrøyningsanlegg #2-4 være opparbeidet
- sluttbefaring av stabilitet og skredfare være gjennomført
- bom #5 være opparbeidet

§ 6.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Før det kan gis ferdigattest for BKS1 og 2, skal:
- f_BLK1 og 2 være opparbeidet
- f_BRE være opparbeidet
- f_SKV3 være opparbeidet
- f_SVG4 være opparbeidet
- f_SKV4 være opparbeidet

§ 6.3 Blokkbebyggelse (BBB)
Før det kan gis ferdigattest for BBB, skal:
- BG være opparbeidet
- f_BLK1-4 være opparbeidet
- f_BRE være opparbeidet
- f_SKV4 være opparbeidet
- f_SGG med grøfter være opparbeidet

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

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak skal ikke forverre stabiliteten i området.

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

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

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

Det tillates ikke økt påslipp til kommunalt ledningsnett.

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal ikke plantes.

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

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

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

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

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

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

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

- redegjøre for rigg- og anleggsområder
- redegjøre for renhold og støvdemping på og i tilknytning til byggeområdet.
- redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 4 i T-1442
- vise trafikkavvikling i anleggsfasen med alternative kjøreruter for både anleggstrafikk og annen trafikk
- redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende, inklusive skolevei, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak
- redegjøre for massetransport og mellomlagring av masse
- vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr
- vise parkering i tilknytning til byggeplassen
- redegjøre for innhold i sprengningsplan og program for rystelsesmålinger
- redegjøre for varslingsrutiner ved sprengningsarbeider som kan påvirke særlig støyømfintlig bebyggelse

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forstøtningsmurer skal framstå enhetlig, og samspille med bebyggelsen

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

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

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

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

Følgende arealer kan ikke medregnes som uteoppholdsarealer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kravene til parkering følger av tabellen under:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres forflytningshemmede.

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

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 30.2 f_SKV1-4
f_SKV1 skal være felles adkomst for gnr 240 bnr 224
f_SKV2 skal være felles adkomst for BBB samt g- og bnr 240/347, 240/205, eksisterende biloppstillingsplass for 240/347 tillates fortsatt bruk med adkomst fra f_SKV2.
f_SKV3 skal være felles adkomstveg for BKS1 og 2.
f_SKV4 skal være felles adkomst for BBB

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

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

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

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

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

Gangveien skal etableres slik at den er dimensjonert for kjøring, men skal kun unntaksvis benyttes av motorisert kjøretøy.
Dekkematerialet skal skille seg fra dekkematerialet på f_SKV4 med en annen farge eller overflate for å indikere at motorisert trafikk skal skje på de gåendes premisser.

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

Områdene skal være offentlige.

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

HENSYNSSONER

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

BESTEMMELSESOMRÅDER

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

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØDEGÅRDSMARKA

Arkiv 504.560-09

Plan datert 20.10-83, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 16.08-84, bestemmelsene revidert av kommunestyret i sak 26/86 den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 28.09-87.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bestemmelsene i bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding og søknader om fradeling av tomter behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljplanlegges samlet.

Delings- og bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, eiendomsgrenser, adkomst og all bebyggelse.

Del av byggeområdene langs Sundbyveien har høyere trafikkstøynivå enn det som vanligvis aksepteres for boligområder og kan bebygges ned mot regulert byggegrense bare i den utstrekning det ved støyskjerming sørges for å redusere trafikkstøynivået, slik at dette ved bolig ikke overstiger 55 dBA, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

§ 3
Områder for boligbebyggelse.

a) I områder regulert til boliger kan oppføres bolighus i 1 etasje med maks. takvinkel på 45 grader. Underetasje og loftsetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, og der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

   Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, bør forøvrig søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.

b) Utnyttelsen for den enkelte tomt er bestemt til maks. 15 %, og beregnes som forholdet mellom bebygget areal (inkl. garasje/uthus) og tomtens areal.

c) Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate forretnings- og/eller verkstedvirksomhet, som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

d) Det kreves 1 garasjeplass og 2 parkeringsplasser på hver tomt.

Garasjer som legges parallellt med vegen kan, dersom forholdene ellers ligger til rette for det, plasseres i en avstand på inntil 2 m. fra tomtens grense mot veg. Garasje som bygges med garasjeport mot veg, skal plasseres i en avstand av minst 6 m. fra opparbeidet vegkant.

§ 4
Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for arealet, må en bl.a. påse at gangvegforbindelsen mellom Morbergfeltet via planlagt gangbru over Nyveien og Ødegårdsmarka blir ivaretatt.

§ 5
Friområde/fellesområde.

På områder som på planen er betegnet med lek/idrett kan det, etter bygningsrådets bestemmelser, tillates oppført bygning, redskapsskur, lekestativer m.v. som har sammenheng med reguleringsformålet.

§ 6
Trafikkområder.

a) Regulerte kjøre- og gangveger er på planen vist med regulert bredde. Planeringsbredde for den enkelte vegtype skal være i samsvar med Røyken kommunes vegnormaler.

b) Avkjørsel til offentlig veg skal utformes i samsvar med "kommunalteknisk norm" hva frisikt, kurvatur og stigningsforhold angår.

Fellesadkomster skal ha regulert bredde på 6 m. med planeringsbredde på 3,5 m.

Fellesadkomster utover de som er vist i planen, kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 7
Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse bebyggelsen får god form og materialbehandling.

b) Gjerder mot veg, oppføring av murer og skjermvegger skal godkjennes av bygningsrådet.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder m.v. som rager mer enn 0,5 m. over de tilstøtende vegers nivå.

e) Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med fylkesmannens stadfesting 16.08-84, kommunestyrets endringsvedtak i sak 26/86 vedtatt den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud den 28.09-87.

Røyken den 23.10-1996

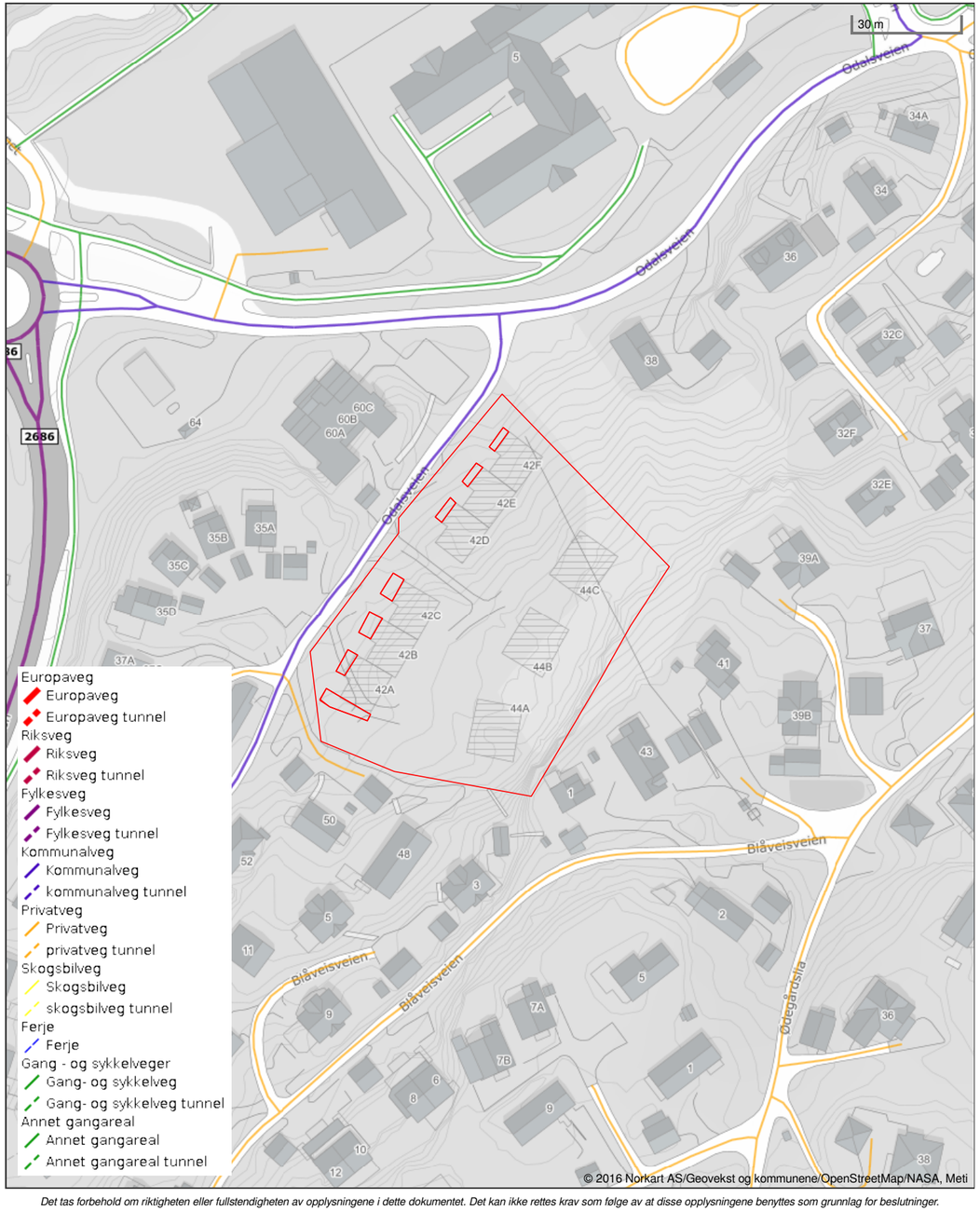
.....
Terje Martinsen
ordfører

RØYKEN KOMMUNE

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Utskriftsdato: 06.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 240/115//



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

Asker kommune

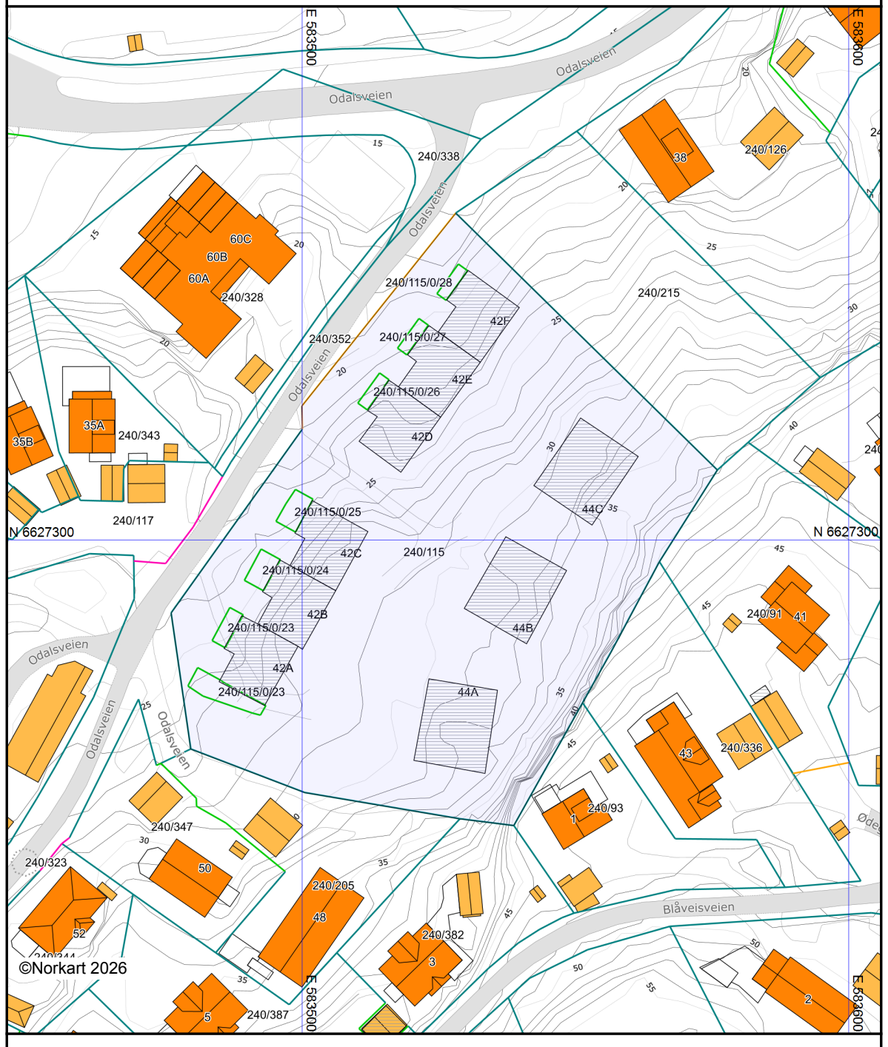
Grunnkart

Eiendom: 240/115/0/17
Adresse: Odalsveien 44B
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

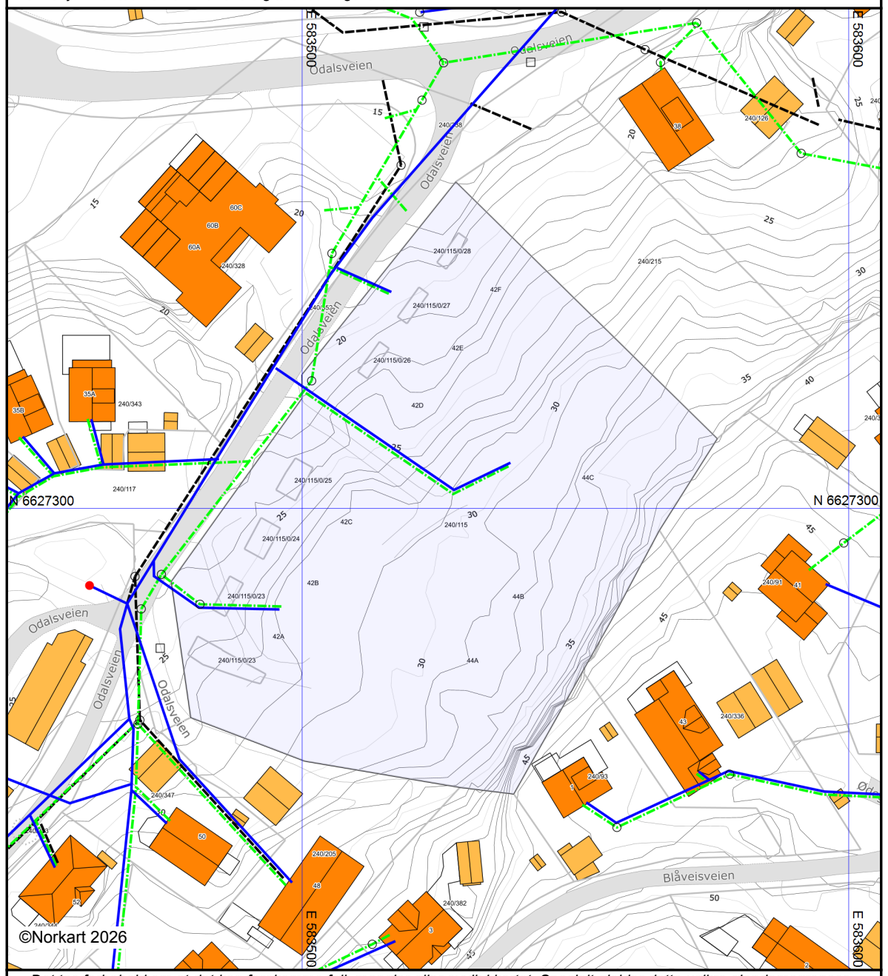
Eiendom: 240/115/0/17
Adresse: Odalsveien 44B
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Asker kommune

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

Dato: 11.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**240**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	**17**
Adresse:	**Odalsveien 44B, 3470 SLEMMESTAD**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, merknad: Ingen bygg på eiendommen per i dag		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☐	Nei ☒
Hvis nei, merknad: Ingen bygg på eiendommen per i dag		

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

Utskriftsdato: 06.03.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Odalsveien 44B, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

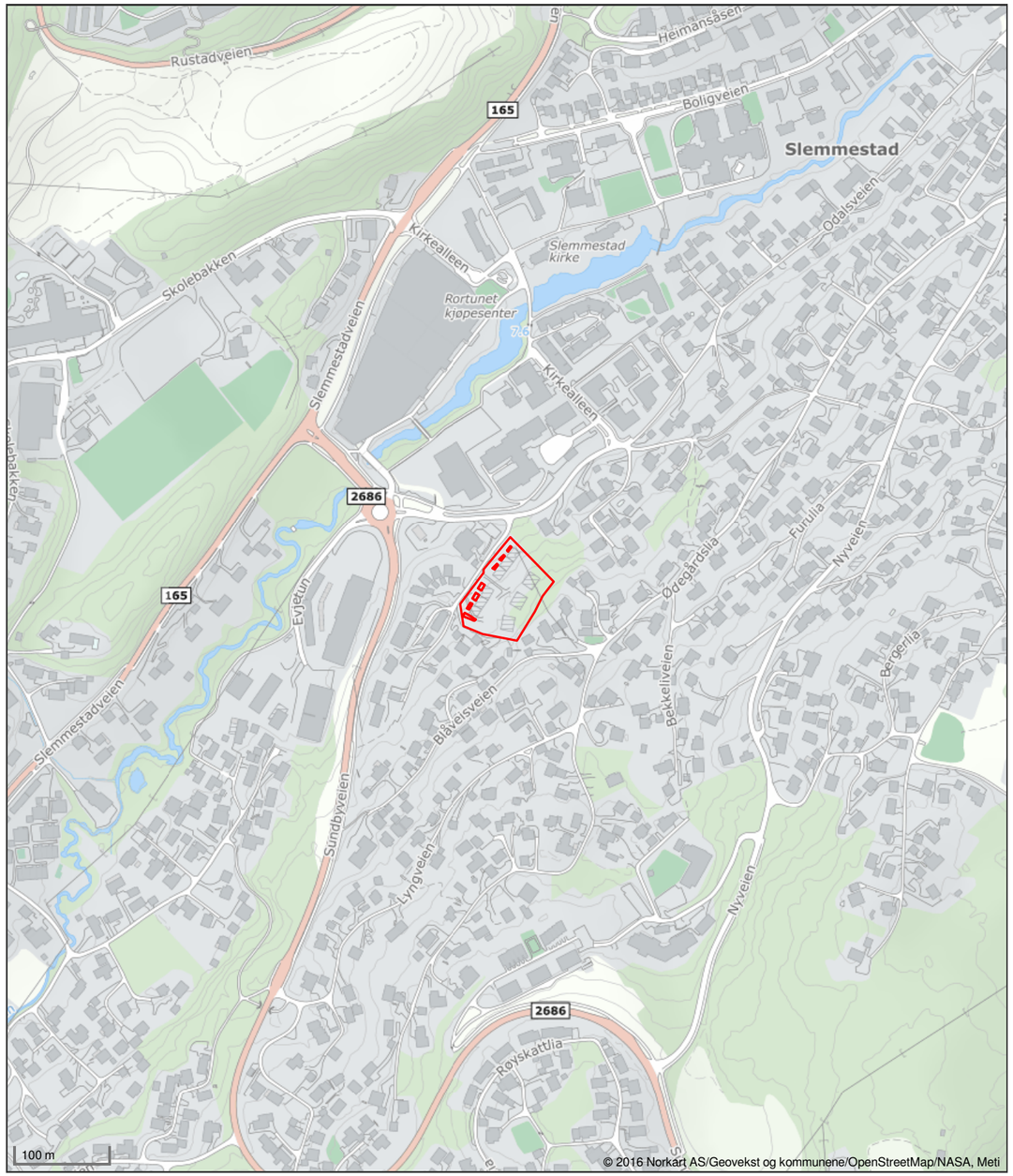
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 240/115//



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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 11.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**240**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	**17**
Adresse:	**Odalsveien 44B, 3470 SLEMMESTAD**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☒

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

frem eiendomsmegling

Egne notater:

Nabolagsprofil

Odalsveien 44B - Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Odalsveien Linje 250, 250N, 255E, 296	3 min 0.3 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	15 min 1.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min 5.8 km
Blakstad terminal Totalt 7 ulike linjer	10 min 6.3 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	15 min 10.2 km

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.) 258 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.) 322 elever, 18 klasser	12 min 1 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	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

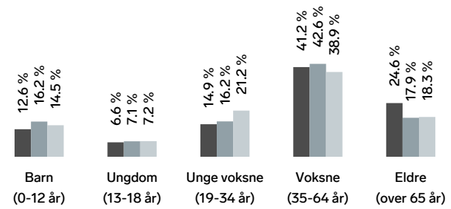
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (0-5 år) 83 barn	6 min 0.6 km
Slemmestad barnehage (1-6 år) 47 barn	8 min 0.7 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	17 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Rortunet PostNord	3 min 0.2 km
Meny Rortunet	8 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

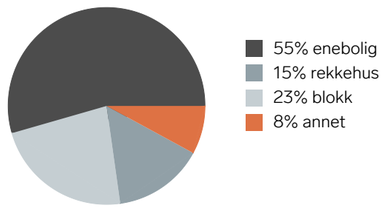
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Slemmestad idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	1 min 0.4 km
Sørmarka balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
SATS Slemmestad	8 min
Feel24 Slemmestad	13 min

Boligmasse



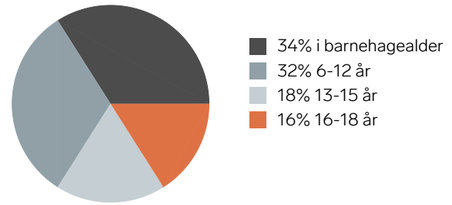
«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»

Sitat fra en lokalkjent

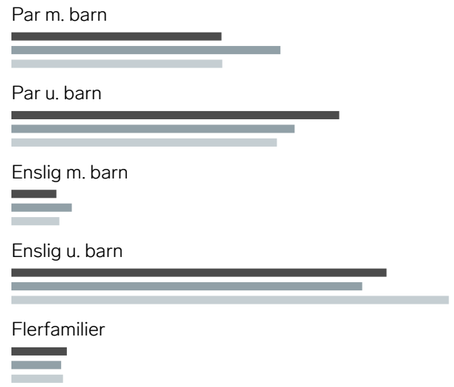
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	8 min
Boots apotek Slemmestad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



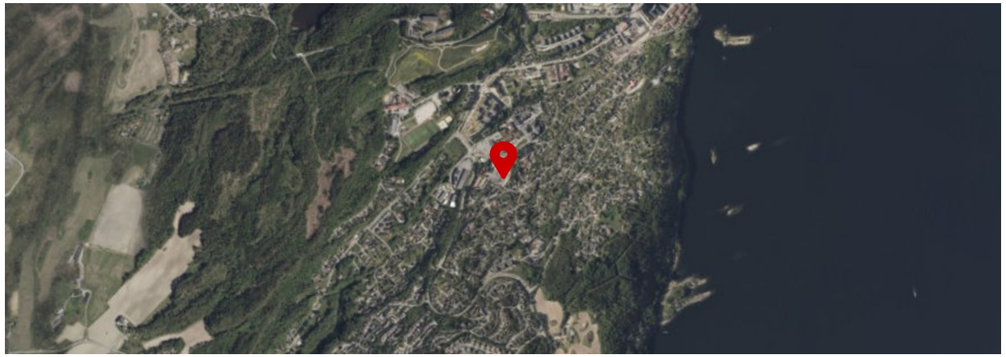
Familiesammensetning

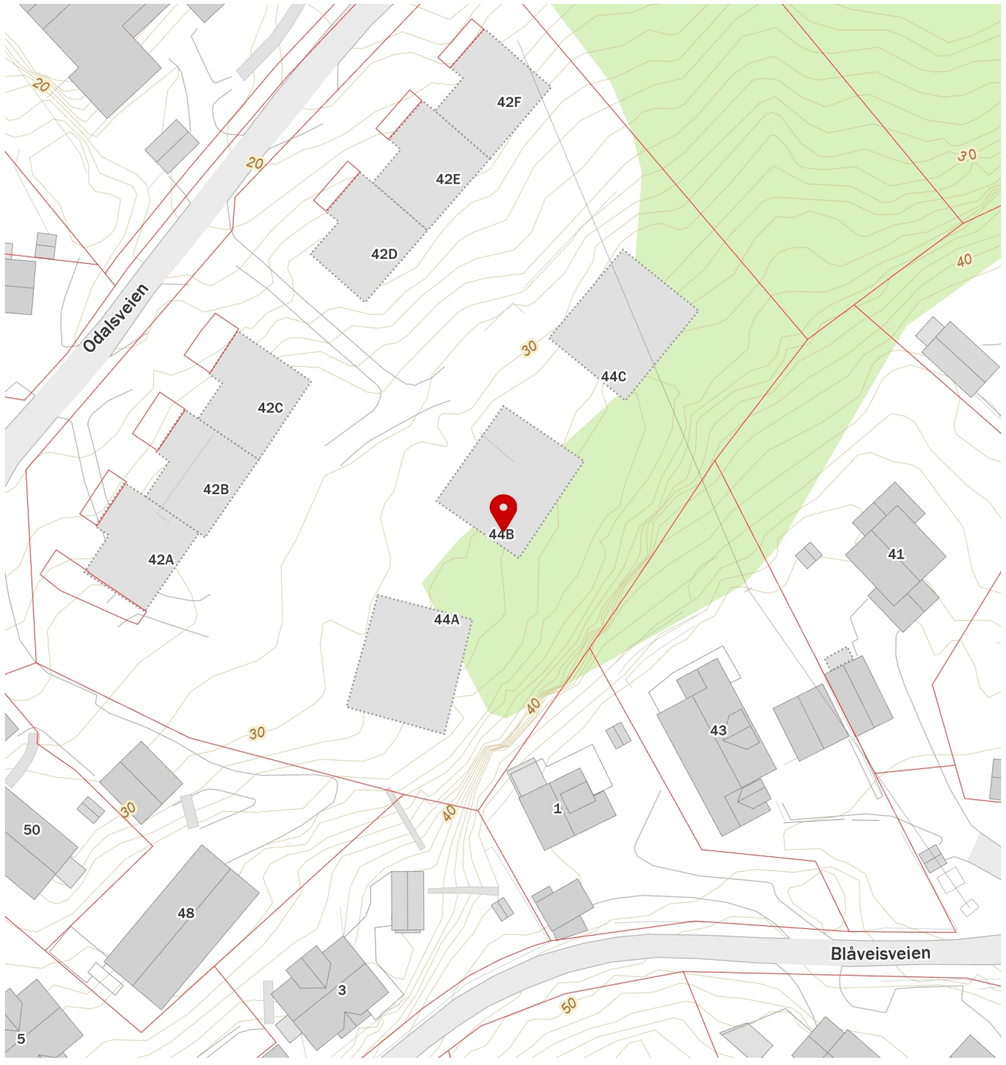


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

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

Forsikringer fra Gjensidige:

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

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

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



På vei mot drømmeboligen?
Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Vi holder til i Asker og er tilgjengelige for å hjelpe deg. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!

Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver
annlisbeth@oest.no
45 87 70 26

Geir Arne Thrana
Kunderådgiver
geir.arne@oest.no
99 29 70 30



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver
senka@oest.no
47 48 55 90



Terje Torp
Avd. banksjef
terje@oest.no
90 94 45 85

SPAREBANKEN ØST | Nærmere folk flest

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

ASKER - Mulighet for innbytte. Ny 3-roms i 3. etasje med heis, garasje og stor balkong. Flott utsikt og gode solforhold.





Preben von Malchus
Eiendomsmegler MNEF

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
99 54 77 00
preben@fremeiendomsmegling.no