



# VESTHELLINGEN

Salgsinformasjon og prislister

# Prisliste Vesthellingen - Hus A, B og C

04.11.2024

Leilighetsnummer	Etg.	Antall rom	Areal BRA - I	Areal BRA - E *	Areal BRA	Balkong/terrasse TBA	Stipulerte fellesutgifter	Kjøpsomkostn.	Kjøpesum inkl. garasje	Total kjøpesum inkl. omkostninger
------------------	------	------------	---------------	-----------------	-----------	----------------------	---------------------------	---------------	------------------------	-----------------------------------

## Nr. 46A

A101	1	3	86	5	91	14	kr 3.162	kr 39.940	kr 7.950.000	kr 7.989.940
A102	1	3	68,5	5	73,5	12	kr 2.777	kr 32.065	kr 6.600.000	kr 6.632.065

A201	2	3	86	5	91	11			SOLGT	
A202	2	3	86,5	5	91,5	11	kr 3.173	kr 40.165	kr 8.290.000	kr 8.330.165

A301	3	3	86	5	91	11			SOLGT	
A302	3	3	86,5	5	91,5	11			SOLGT	

A401	4	3	86	5	91	13			SOLGT	
A402	4	3	86,5	5	91,5	11			SOLGT	

A0501	5	4	144	5	149	47			SOLGT	
-------	---	---	-----	---	-----	----	--	--	-------	--

## Nr. 46B

B101	1	3	68,5	5	73,5	12	kr 2.777	kr 32.065	kr 6.790.000	kr 6.822.065
B102	1	2	58	5	63	24	kr 2.546	kr 27.340	kr 5.390.000	kr 5.417.340
B103	1	1(2)	26,5	5	31,5	10	kr 1.853	kr 13.165	kr 3.450.000	kr 3.463.165

B201	2	3	86,5	5	91,5	11			SOLGT	
B202	2	3	86	5	91	11	kr 3.162	kr 39.940	kr 8.290.000	kr 8.329.940

B301	3	3	86,5	5	91,5	11			SOLGT	
B302	3	3	86	5	91	11			SOLGT	

B401	4	4	144	5	149	47			SOLGT	
------	---	---	-----	---	-----	----	--	--	-------	--

## Nr. 46C

C101	1	3	68,5	5	73,5	12	kr 2.777	kr 32.065	kr 6.950.000	kr 6.982.065
C102	1	3	86	5	91	14	kr 3.162	kr 39.940	kr 8.390.000	kr 8.429.940

C201	2	3	86,5	5	91,5	11	kr 3.173	kr 40.165	kr 8.950.000	kr 8.990.165
C202	2	3	86	5	91	11			SOLGT	

C301	3	4	144	5	149	47			SOLGT	
------	---	---	-----	---	-----	----	--	--	-------	--

\* Ekstern sportsbod

### Stipulerte fellesutgifter:

Stipulerte fellesutgifter i prislisten over inkluderer følgende:

Felleskostnader pr. kvm. BRA-I pr. mnd, kr. 22,-

Felleskostnader fastbeløp pr. leilighet, kr. 1.070,-.

Felleskostnader for parkeringsplass, pr. plass. pr. mnd. kr 200

### Oppvarming og varmt vann:

I tillegg til de stipulerte fellesutgiftene kommer kostnad til oppvarming og varmt vann.

Det er individuell måler i hver leilighet og det betales etter eget forbruk.

Alle leiligheter betaler et å kontobeløp, pt. stipulert til kr. 18,- pr. kvm. BRA -I pr. mnd.

Fiberleveranse, basispakke internett - eks. tvsignaler kr 99

### Omkostninger:

Kjøpsomkostningene i prislisten inkluderer følgende:

Dokumentavgift til staten, 2,5% av leilighetens tomteverdi

Tinglysning av skjøte kr 500

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500

Utskrift panteattest kr 240

Hver leilighet innbetaler startkapital til sameiet, tilsvarende 2 mnd. felleskostnader

### Betalingsbetingelser:

Ved varsel omgangsettelse innbetales kr. 100.000,-.

Resterende del av kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales ved overtagelse.

# ODALSVEIEN 42

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Odalsveien</b> Linje 250, 250N, 255E, 296	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Heggedal stasjon</b> Linje L1	<b>10 min</b>	5.8 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>1 t 7 min</b>	

## SKOLER

<b>Slemmestad barneskole (1-7 kl.)</b> 247 elever, 12 klasser	<b>8 min</b>	0.6 km
<b>Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 357 elever, 25 klasser	<b>13 min</b>	1 km
<b>Røyken videregående skole</b> 820 elever	<b>13 min</b>	8.8 km
<b>Bleiker videregående skole</b> 460 elever, 32 klasser	<b>14 min</b>	9.5 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Rortunet Senter</b>	<b>4 min</b>
------------------------	--------------



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

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

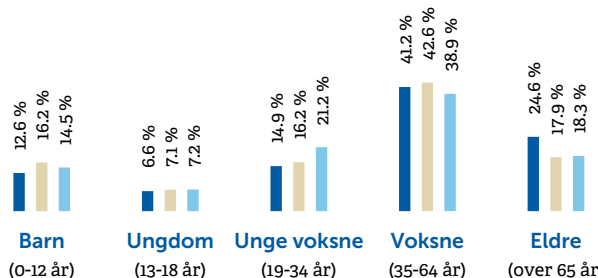
Bra 74/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 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

<b>Utforskeren kanvas-barnehage (0-5 år)</b> 75 barn	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Slemmestad barnehage (1-5 år)</b> 57 barn	<b>8 min</b>	0.6 km
<b>Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)</b> 29 barn	<b>25 min</b>	1.8 km

## DAGLIGVARE


<b>Kiwi Rortunet</b>	<b>2 min</b>
<b>Meny Rortunet</b>	<b>7 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 96/100

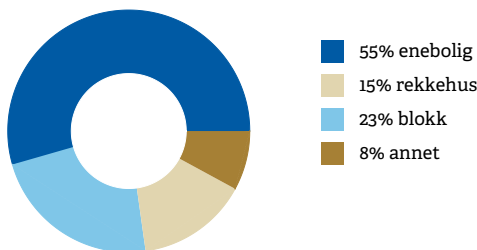
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **GATEPARKERING**  
Lett 90/100

## SPORT

-  **Slemmestad idrettspark** **5 min**   
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.4 km
-  **Sørmarka balløkke** **19 min**   
Ballspill 1.4 km
-  **SATS Slemmestad** **5 min** 
-  **Aktiv Fysioterapi og Trening** **11 min** 

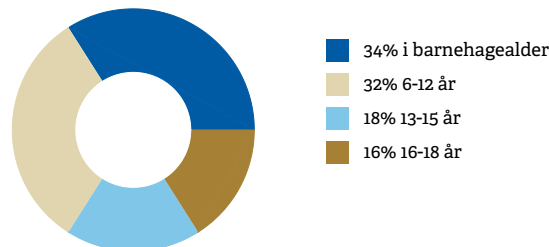
## BOLIGMASSE



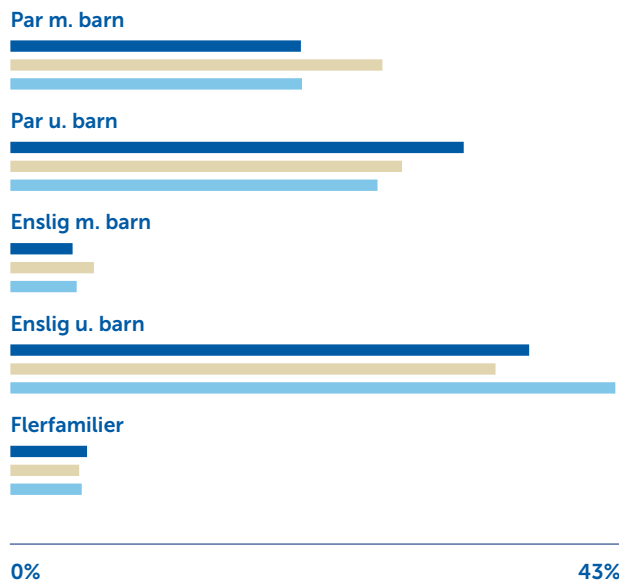
## VARER/TJENESTER




-  **Rortunet Senter** **5 min** 
-  **Boots apotek Slemmestad** **5 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



-  0% Ødegården/Morbergtoppen
-  43% Slemmestad og omegn
-  Norge

## SIVILSTAND

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



## UTKAST

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

---

## VEDTEKTER

for

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

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

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

### 1-3 Nærmere om bebyggelsen og utearelene

#### (1) Bebyggelsen

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

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

#### (2) Utearealene

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

Uteareal som ikke er angitt som tilleggsdeler er fellesareal.

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

### **(3)Plikter under bygging**

Sameiet Odalsveien 42-46 bygges ut i to byggetrinn, der sameiets leiligheter er planlagt utbygget først, deretter kjedede eneboliger.

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Garasjekjelleren er organisert som en egen næringsseksjon og består av 30 parkeringsplasser.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjelleren, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **4-4 Kostnader**

Se punkt 5. i vedtektene.

### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

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

### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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 boligens 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 seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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



## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

#### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **7-5 Inhabilitet**

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

#### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
  - valg av revisor
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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



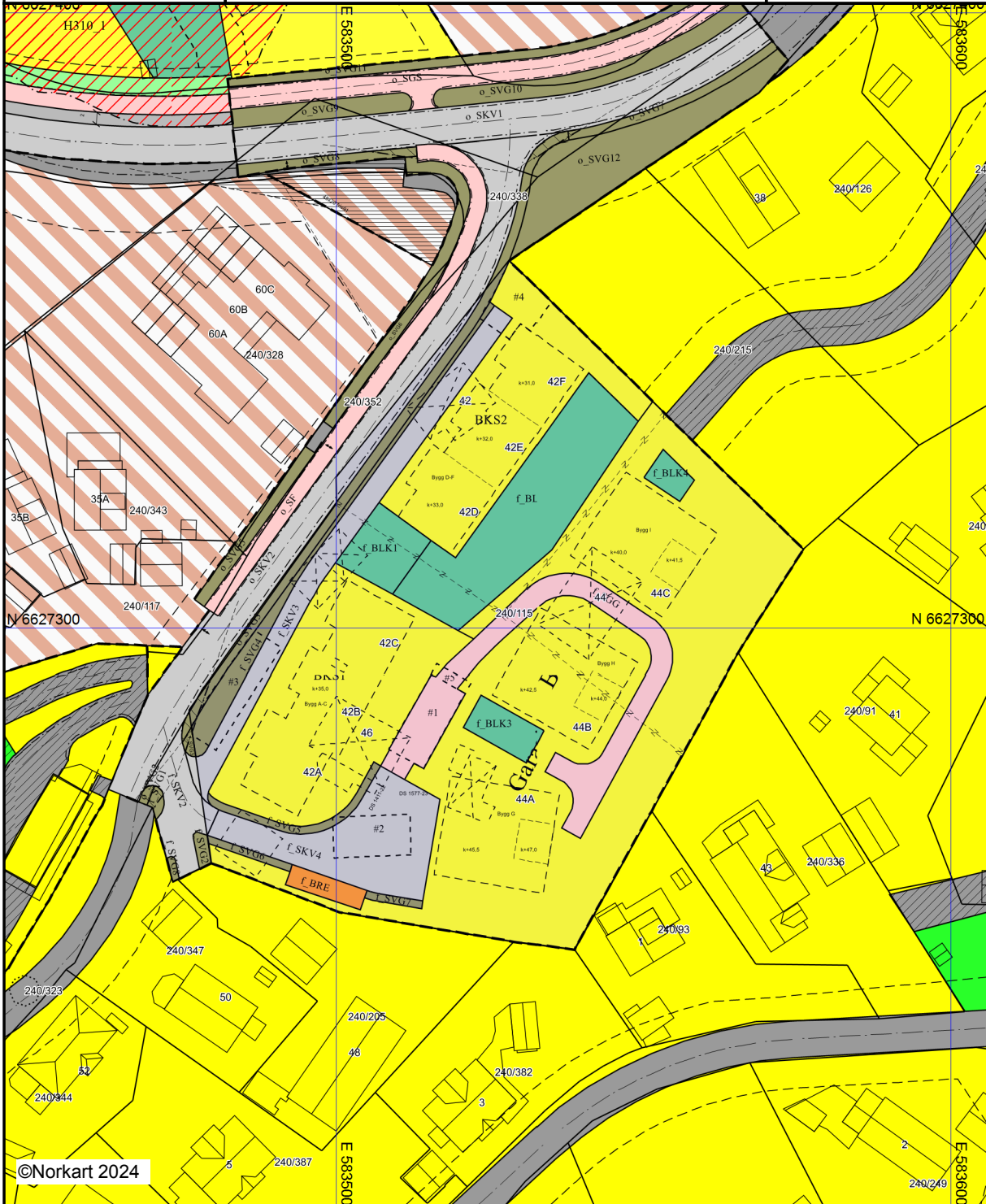
Asker kommune

# Reguleringsplankart

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



UTM-32



©Norkart 2024

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



## **0325 0627201816**

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

Asker kommune,  
For kommunedirektøren  
Marte H. Lie

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ODALSVEIEN 42 – 44 – 46.**

Plankart datert 04.09.2020

Bestemmelser datert 14.08.2020.

### **§ 1 Hensikt** (pbl. § 12-7 nr. 1)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, parkering, m.m.

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

### **§ 2 Arealformål og hensynssoner** (pbl. § 12-7 nr. 1)

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- blokkbebyggelse (BBB)
- garasjeanlegg (BG)
- lekeplass (f\_BLK)
- renovasjonsanlegg (f\_BRE)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o\_SKV og f\_SKV)
- fortau (o\_SF)
- gang- og sykkelveg (o\_SGS)
- gangveg (f\_SGG)
- annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG og f\_SVG)

Hensynssoner

- frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

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

### **§ 3 Forholdet til andre planer mm.** (pbl. §§ 12-7 jf. 1-5)

Planbestemmelsene utfyller kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. For det som ikke fremkommer særskilt av denne planen, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

---

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK

### § 4 Før rammetillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det kan gis rammetillatelse, skal:

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

### § 5 Før igangsettingstillatelse (pbl. § 12-7 nr. 10)

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal:

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

### § 6 Før ferdigattest (pbl. § 12-7 nr. 10)

#### § 6.1 Generelt

Før det kan gis ferdigattest, skal:

- o\_SKV2-3 være opparbeidet
- f\_SKV2 være opparbeidet
- o\_SVG1-6 og f\_SVG1-3 være opparbeidet
- fordrøyningsanlegg #2-4 være opparbeidet
- sluttbefaring av stabilitet og skredfare være gjennomført
- bom #5 være opparbeidet

#### § 6.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Før det kan gis ferdigattest for BKS1 og 2, skal:

- f\_BLK1 og 2 være opparbeidet
- f\_BRE være opparbeidet
- f\_SKV3 være opparbeidet
- f\_SVG4 være opparbeidet
- f\_SKV4 være opparbeidet

#### § 6.3 Blokkbebyggelse (BBB)

Før det kan gis ferdigattest for BBB, skal:

- BG være opparbeidet
  - f\_BLK1-4 være opparbeidet
  - f\_BRE være opparbeidet
  - f\_SKV4 være opparbeidet
  - f\_SGG med grøfter være opparbeidet
-

- f\_SVG5-7 være opparbeidet
- Skal bom i tråd med §38 være oppsatt

## FELLESBESTEMMELSER

### **§ 7 Støy** (pbl. § 12-7 nr. 3)

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

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning. Utredningen skal utarbeides av fagkyndig og inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes samt beskrive nødvendige støyreducerende 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 nabolomter 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 trafiksikkerheten 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 formåls grensen, 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<sup>2</sup> BYA for hvert av byggene.

## § 25.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal etableres minimum 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 10 m<sup>2</sup> skal være privat og i direkte tilknytning til boligen. Minimum 25 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> BYA for hvert av områdene.

### § 26.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal etableres minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være privat og i direkte tilknytning til boligen i form av forhage, takterrasse og/eller terrasse over carport/garasje. Minimum 75 m<sup>2</sup> 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 bål plass 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.

**BESTEMMELSESONRÅDER**

**§ 36 Oppstillingsplass for stigebil, #1** (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor området skal det etableres oppstillingsplass for stigebil/brannbil.

---

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

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

**§ 37 Fordrøyningsanlegg, #2-4** (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor områdene skal det etableres anlegg for fordrøyning og håndtering av overvann. Plassering av anleggene skal skje i tråd med va-plan, datert 15.03.2019. Anleggene skal ikke være til hinder for bruk av områdene på terreng.

**§ 38 Bom, #5** (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres låsbar bom, for å ivareta at gangvei f\_SGG kun unntaksvis benyttes av motoriserte kjøretøy.

---

## Sameiet Odalsveien 42-46

### Budsjett 1. driftsår



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

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

Revidert dato: 24.09.2024

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

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

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



## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 240, Bruksnummer 115 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

26.09.2024 kl. 10.03

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

26.09.2024 kl. 10.03

---

### Adresse(r):

Gateadresse: Odalsveien 42  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 A  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 B  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 C  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 D  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 E  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 42 F  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 44  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: Odalsveien 44 A  
Gatenr: 21184  
Kommune: ASKER  
Postkrets: 3470 SLEMMESTAD

Gateadresse: **Odalsveien 44 B**  
Gatenr: **21184**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **3470 SLEMMESTAD**

Gateadresse: **Odalsveien 44 C**  
Gatenr: **21184**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **3470 SLEMMESTAD**

Gateadresse: **Odalsveien 46**  
Gatenr: **21184**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **3470 SLEMMESTAD**

## **HJEMMELSOPPLYSNINGER**

### **Rettighetshavere til eiendomsrett**

2016/954136-1/200 18.10.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 15 600 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SLEMMESTAD BOLIGUTVIKLING AS**  
ORG.NR: 817 786 642

### **Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2018/1003739-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

## **HEFTELSE**

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

### **Heftelser i eiendomsrett:**

1948/401347-1/90 09.06.1948 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rett til 2 høyspente mastefester på d.e.  
Rettighetshaver:Røyken el-verk.  
Overført fra: KNR: 3025 GNR: 240 BNR: 137

1971/404705-1/90 29.10.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Ifølge skjøte på gnr.40 bnr.137 har Tor Kraft rett  
til veg  
mellom d.e. og gnr.40 bnr.172.

2018/1003739-1/200 09.07.2018 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 200 000 000  
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673

2018/1003739-2/200 09.07.2018 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673

2018/1487289-1/200 31.10.2018 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Beløp: NOK 200 000 000  
Pantlover: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA  
ORG.NR: 937 895 321

## GRUNNDATA

1943/401699-1/90 29.09.1943 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 240  
BNR: 1

2020/500290-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0627 GNR: 40 BNR: 115

2023/1029553-1/200 21.09.2023 **SAMMENSLÅING**  
21:00  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3025 GNR: 240 BNR: 137  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3025 GNR: 240 BNR: 172

2024/165050-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 240 BNR: 115

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

vesthellingen.no

EiendomsMegler  1

**Svein Gundersen**

// e: svein.gundersen@em1oav.no

// m: 480 99 680

**Olav Aune**

// e: olav.aune@em1oav.no

// m: 416 50 270

**Christian Fr. Foss**

// e: christian.foss@em1oav.no

// m: 901 73 534