

Odins vei 17



Velkommen til

Odins vei 17



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

BØDALEN

Lys og familievennlig halvpart tomannsbolig m/markanær beliggenhet!
Flotte uteplasser - Garasje - Peis - Utsikt!

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	121 100,-
Totalpris	4 911 100,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1980

Ansvarlig megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no
Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no


17





Kort fortalt

- Velkommen til Odins vei 17, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
- Odins vei 17 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde i Bødalen. Beliggenheten er rolig og skjermet med minimalt med biltrafikk, noe som gir trygge omgivelser for både små og store. Her får man et hjem med nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til skole, barnehager, kollektivtilbud og daglige nødvendigheter.

- Verdt å merke seg:
- Lys og familievennlig halvpart tomannsbolig
- Flotte uteplasser og opparbeidet hage
- Stue med peis og utgang til terrasse
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Tre gode soverom
- Bad og toalettrom
- Garasje i felles rekke på ca. 15m^2
- Utvendig bod på ca. 5m^2
- Nærhet til skole og barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre/gang, toalett, rom m/opplegg for vaskemaskin, kjøkken, spisestue, stue.
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad.
Total BRA: 52 kvm.

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Odins vei 17, 3472 Bødalen
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Odins vei 17, 3472 Bødalen
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Odins vei 17

Nabolaget Sydskogen/Bødalen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sydskogen skole (1-7 kl.)	144 elever, 10 klasser	5 min, 0.4 km
Torvbråten skole (1-7 kl.)	241 elever, 14 klasser	6 min, 2.8 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ...	334 elever, 20 klasser	7 min, 3.7 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10...	258 elever, 13 klasser	8 min, 5.2 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	10 min, 6 km
Røyken videregående skole	820 elever	12 min, 7 km
Asker videregående skole	486 elever	16 min, 10.9 km

Offentlig transport

Dalbø	Linje 260, 260E	11 min, 0.8 km
Heggedal stasjon	Linje L1	10 min, 6.2 km
Oslo Gardermoen		1 t 11 min

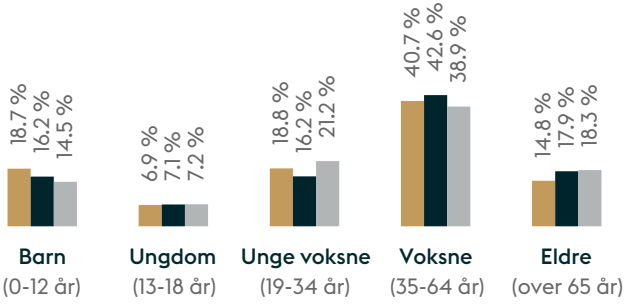
Barnehager

Sydskogen barnehage (1-5 år)	60 barn	9 min, 0.6 km
Torvbråten Kanvas-barnehage (1...	62 barn	6 min, 2.4 km
Utforskeren Kanvas-barnehage (...	82 barn	7 min, 3.7 km

Dagligvare

Kiwi Bødalen	12 min
Kiwi Rortunet	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydskogen/Bødalen	1 170	465
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Sydskogen aktivitetssal	5 min
Bødalen idrettsplass	16 min
SATS Slemmestad	7 min
Feel24 Slemmestad	7 min

«Verdens beste naboer :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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 2025

Informasjon

Odins vei 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0193/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Odins vei 17, 3472 BØDALEN
Gnr 237, bnr 649 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Barbara Ewa Bieniek
Andrzej Lukasz Michalski

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 911 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 930 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre/gang, toalett, rom m/opplegg for vaskemaskin, kjøkken, spisestue, stue.
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod

Total BRA: 57 kvm.
TBA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad.
Total BRA: 52 kvm.

Garasje i rekke
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Lagringsplass for ved er medtatt i arealet.
Garasje i felles rekke på ca. 15m² (medtatt som BRA-e).
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 52 m²: Entre/gang, toalett, rom m/opplegg for vaskemaskin, kjøkken, spisestue, stue.
2. etasje BRA-i 52 m²: Gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad.

I tillegg disponeres garasje og en sportsbod ved inngangspartiet.

Standard

1. etasje:

Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med en hyggelig adkomstterrasse på 20 m². Her kan du sette sittegruppe. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra begge ender av rommet. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I rommet er det montert en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på 44 m². Her ute er det plass til utemøbler, samt grill. Uteplassen har fint utsyn mot frodig grøntareal.

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass! Kjøkken fra 2015 og type Aubo ihht. tidligere salgsprospekt. Innredningen har skap med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Det er spotter innfelt i overskapet. Videre er det satt inn laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Videre er det tilkoblet benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn, i tillegg er det plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

Ved kjøkkenet er det inngang til en bod, som selger benytter som vaskerom. Her er det satt inn vaskemaskin.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et toalettrom. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett samt servant med underskap.

2. etasje:

Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til et bad, samt tre soverom. I tillegg er det inngang til en praktisk bod med lagringsplass.

Bad:
Etasjen har et praktisk flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter samt en overlimt servant med ettgreps armatur fra Adora. Videre er det satt inn dusjkabinett, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Badet er fra 2015 (ihht. tidligere salgsprospekt).

Tre soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, fliser
Vegger: Panelplater, fliser
Himling: Malte flater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det disponeres garasje i rekke på 15 m².
For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2025 Satt opp nytt gjerde ved inngangsparti.
2024 Montering av varmepumpe.
2024 Slipt/beiset begge terrasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.09.2025
Vinduer og dører:
2. etasje:
- Vinduer fra 1979.
- Innerdører med ukjent alder.
1. etasje:
- Terrassedør kjøkken fra 2012.
- Vindu i kjøkken fra 1977. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
- Vindu i spisestue er fra 1979. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
- Vindu i stue med stempel: 30.06.15.
- Innerdører med ukjent alder.

Trapper:
Innvendig trapp er en åpen tretrapp som er malt.

Balkong/terrasse:
Nordøst-vendt terrasse på 44 m² med adkomst fra kjøkken. Eier opplyser å ha

slipt/beiset terrassen i 2024.
Sørøst-vendt markterrasse på 20 m² med adkomst fra entre. Eier opplyser å ha slipt/beiset markterrassen i 2024.

VVS-installasjoner:
Type pipe: Element
Type ildsted: Vedovn
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Kobber, Plast
Deler av innvendige avløpsrør og vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Varmepumpe, luft til luft. Varmepumpen ble montert i 2024 av Varmepumpe Energy AS.
Varmtvannsbereder plassert på gulv under kjøkkenbenk, ca 120 liter.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Toalettrom: Rommet har ingen ventilasjon: Prisestimatet gjelder for etablering av ventilasjon. Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Taknedløp ved bod er avsluttet over bakken uten utkast. Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen. Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er mykt underlag, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Rekkverk bør etableres.

Vinduer og dører:
2 etasje: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
1 etasje: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Avflassing på innside karm på enkelte vinduer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger: Panel er delvis oppsprukket og værslitt samt noe avflassing av maling. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Løsning

for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Undertaket ved rørføring og en gipsplate mot nabo er misfarget (svertesopp/muggsopp). Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Taktekking: Det er observert avflassing i overflate på enkelte beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ildsted/Skorstein: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Merknad: Det er påvist sprekk i innlegget på vedovnen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det er fremvist dokumentasjon på feiing i 2025 uten avvik fra Brann- og redningsetaten. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. TG1: Normal slitegrad på innredning iht. til alder. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) samt løse. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Vannledninger: Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert (i skap i entre). Dette kan medføre kondensering. Manglende rørklammer på vannledninger hvor stoppekran er plassert. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres. Rørklammer til vannledninger bør monteres for å unngå rørbrudd ved bruk av stoppekran.

Varmtvannsbereder - Kjøkkenbenk: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: 2.etasje:
- Oppsummering av overflater: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp

sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Merknad: Kosmetiske skader på dørblad/karm. Utett silikonfuge ved dør. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Øvrig: Rom m/opplegg for vaskemaskin: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra vanninstallasjoner er ikke påvist. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra vanninstallasjoner

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at srømkostnader siste 3 mnd har vært på:
Mai - kr 696,.
Juni - kr 620,-
Juli - kr 558,-

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 5 797,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp 6 127,42 kr
Feiing 326,00 kr
Renovasjon 4 350,19 kr
Vann 5 797,20 kr

Det er montert vannmåler på eiendommen.

Kommunen har ikke opplyst om gebyrer for 2025.

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Sydskogen Velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 933 462,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 733 846,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 1208889

TV/Internett/Bredbånd

Sydskogen Velforening eier kabelnettet i området. De har valgt å benytte Viken Fiber som leverer tjenester fra Altibox som tjenesteleverandør og driftsansvarlig.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 312 kvm (Eiertomt)
Boligen har en pent opparbeidet tomt på 312,8 m^2. På tomten er det adkomstterrasse på den ene siden av boligen, samt en herlig terrasse på husets bakside. Rundt boligen strekker det seg en gressplen, som er opparbeidet med busker, frukttrær og øvrig beplantning. Hagen er vendt mot et frodig og skjermet grøntområde.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Odins vei 17 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde i Bødalen. Beliggenheten er rolig og skjermet med minimalt med biltrafikk, noe som gir trygge omgivelser for både små og store. Her får man et hjem med nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til skole, barnehager, kollektivtilbud og daglige nødvendigheter.

Sydskogen barneskole, som åpnet dørene i 2019, ligger kun en kort spasertur unna og byr på et moderne læringsmiljø. Ungdomstrinnet dekkes av Slemmestad ungdomsskole, og videregående elever har Røyken videregående skole i rimelig avstand. Flere barnehager i nabolaget gir gode og fleksible løsninger for barnefamilier.

Det er enkel tilgang til offentlig transport via bussholdeplassen i Bøveien, med avganger mot både Slemmestad, Asker og Oslo. Fra Slemmestad Brygge går også hurtigbåten til Aker Brygge, et svært populært pendlertilbud. Med bil når du Asker sentrum på omtrent 15 minutter, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

I nærmiljøet finner du Kiwi dagligvarebutikk innen gangavstand, mens både Rortunet kjøpesenter og Slemmestad handlepark ligger kun en kort biltur unna. Her tilbys blant annet REMA 1000, Europris, apotek, treningssenter og flere andre butikker.

For den som liker friluftsliv er området ypperlig, med gode turmuligheter både i skog og langs kysten. Fjorden ligger i nærheten med fine badeplasser og naturskjønne stier. Idrettsmiljøet i området er aktivt, med idrettshall, ballbinge, fotballbaner og volleyballbaner tilgjengelig. Bødalen IF og Slemmestad IF organiserer et bredt spekter av aktiviteter for alle aldersgrupper. Når vinteren kommer, kan man glede seg over både skiløyper og skøyteis i nærmiljøet – rett utenfor døren.

Bebyggelse

Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon

Buss:
Dalbø .8 km

Tog:
Heggedal stasjon 6.2 km

Skoler og barnehager

Barnehage:
Sydskogen barnehage (1-5 år)- 0.6 km
Torvbråten Kanvas-barnehage - 2.4 km
Utforskeren Kanvas-barnehage - 3.7 km

Skole:
Sydskogen skole (1-7 kl.) - 0.4 km
Torvbråten skole (1-7 kl.) - 2.8 km
Slemmestad ungdomsskole - 3.7 km
Hovedgården ungdomsskole - 5.2 km
Vollen ungdomsskole - 6 km
Røyken videregående skole - 7 km
Asker videregående skole - 10.9 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.06.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samsvarer i stor grad med de siste godkjente byggetegningene. Følgende avvik er registrert:
I 1. etasje er bodrom blitt innredet som vaskerom, ved å etablere opplegg til vaskemaskin. Det tredje rommet i 2. etasje, som nåværende eier benytter som soverom, er i henhold til de siste godkjente byggetegningene, godkjent som soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei og privat stikkvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, felles grøntanlegg mm.

Reguleringsplan: Sydskogen
- Delareal 312 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
- Delareal 311 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 313 m2. Bestemmelse Områdenavn#8 Nullvekst nord. KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Delareal 2 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1980/407177-2/90 15.09.1980 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

1980/407177-3/90 15.09.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Div. ledninger. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg

1980/407203-1/90 15.09.1980 ERKLÆRING/AVTALE
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA HUSBANKEN.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 237, bnr. 289 i Asker kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

1967/400398-2/90 02.02.1967 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse. Div. ledninger. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/405317-1/90 28.08.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Div. ledninger
Rettighetshaver: Røyken kommune

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få:
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Ffoto - Interiør og fasade ca.(Faktureres kunde) kr. 5 900,-
Tilstandsrapport ca. (Faktureres kunde) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 11.09.2025
- Tilstandsrapport, datert

- Energiattest, datert 07.03.2025
- Reguleringsplankart, datert 20.08.2025
- Kommuneplankart, datert 20.08.2025
- Ferdigattest, datert 22.06.1981
- Byggemeldte tegninger, datert 21.09.1979
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Ansvarlig megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Odins vei 17

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
65-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins vei 17, 3472 BØDALEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Barbara Ewa Bieniek, Andrzej Lukasz Michalski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1208889
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0193/25

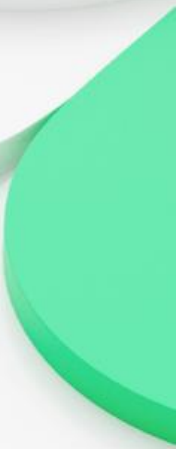
Tilstandsrapport

Odins vei 17
3472 BØDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig (vertikaldelt)
Byggeår: 1980
BRA: 109 m^2
BRA-i: 104 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	17	1	1

Supertakst
GNR: 237 BNR: 649

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Odins vei 17
3472 Bødalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34880

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

TG3:
Rommet har ingen ventilasjon.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 42,5 cm og glatt skapfront. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Scanbad. Utstyrt med gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder for etablering av ventilasjon.
Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Taknedløp ved bod er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Støttemur

Oppsummering

TG2:
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er mykt underlag, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1 etasje:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte. Avflassing på innside karm på enkelte vinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
2. etasje:
Vinduer fra 1979.
Innerdører med ukjent alder.

1. etasje:
Terrassedør kjøkken fra 2012.
Vindu i kjøkken fra 1977. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i spisestue er fra 1979. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i stue med stempel: 30.06.15.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Panel er delvis oppsprukket og værslitt samt noe avflassing av maling.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering o.l
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2:
Undertaket ved rørføring og en gipsplate mot nabo er misfarget (svertesopp/muggsopp).

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Det er observert avflassing i overflate på enkelte beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Tekkingen er fra 2009 (iht. tidligere salgsprospekt).
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Merknad: Det er påvist sprekk i innlegget på vedovnen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er fremvist dokumentasjon på feiing i 2025 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.

Anbefalte tiltak

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1: Normal slitegrad på innredning iht. til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type Aubo (iht. tidligere salgsprospekt).
Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Spotter innfelt i overskap. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn. Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) samt løse.
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i entre i skap. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert (i skap i entre). Dette kan medføre kondensering.
Manglende rørklammer på vannledninger hvor stoppekran er plassert.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i skap i entre.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.
Rørklammer til vannledninger bør monteres for å unngå rørbrudd ved bruk av stoppekran.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Oppsummering

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil kun i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: 2.etasje

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Merknad:
Kosmetiske skader på dørblad/karm.
Utett silikonfuge ved dør.

Beskrivelse:
Badet er fra 2015 (iht. tidligere salgsprospekt).

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Manglende dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2015.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Øvrig: Rom m/opplegg for vaskemaskin

Oppsummering

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra vanninstallasjoner er ikke påvist.

Beskrivelse:
Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra vanninstallasjoner.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Beskrivelse:
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at det er utført noe el-arbeider i 2015. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2025	**12.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Barbara Ewa Bieniek, Andrzej Lukasz Michalski** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Odins vei 17, 3472 Bødalen**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**649**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1980** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **2-mannsbolig (vertikaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
2-mannsbolig er oppført over 2 plan + kladtloft.
Standard på boligen er moderne. Bad og kjøkken fra 2015. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,38m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,38m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i toalettrom. Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning med 3-speil. Entrédør er CE-MERKET.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset og er kledd med panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Satt opp nytt gjerde ved inngangsparti.	Nei
2024	Montering av varmepumpe.	Ja
2024	Slipt/beiset begge terrasser.	Nei

2024	Montert utvendig screens ved kjøkken/spisestue.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2-mannsbolig	109	104	5	0	64
Garasje i rekke	15	0	15	0	0
Totalt m²	**124**	**104**	**20**	**0**	**64**

Bygning: 2-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	0
1. etasje	57	52	5	0	64
Totalt m²	**109**	**104**	**5**	**0**	**64**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	49	3	Gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad.	Bod.
1. etasje	57	52	5	Entre/gang, toalett, rom m/opplegg for vaskemaskin, kjøkken, spisestue, stue.	Utvendig bod.
Totalt m²	**109**	**101**	**8**		

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Garasje
Totalt m²	**15**	**0**	**15**		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Lagringsplass for ved er medtatt i arealet.

Garasje i felles rekke på ca. 15m² (medtatt som BRA-e).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering — **TG-2**

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Taknedløp ved bod er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-1**

Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur — **TG-2**

TG2:
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er mykt underlag, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkken

Type	Terrasse
Nordøst-vendt terrasse på ca. 44 m² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha slipt/beiset terrassen i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

Merknad: En understøttelse til terrassen er noe skjev. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Nordøst-vendt terrasse på ca. 44 m² med adkomst fra kjøkken.
Eier opplyser å ha slipt/beiset terrassen i 2024.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse entre

Type	Terrasse
Sørøst-vendt markterrasse på ca. 20 m² med adkomst fra entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha slipt/beiset markterrassen i 2024.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt markterrasse på ca. 20 m² med adkomst fra entre.
Eier opplyser å ha slipt/beiset markterrassen i 2024.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning med 3-speil. Entrédør er CE-MERKET.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2. etasje:
Vinduer fra 1979.
Innerdører med ukjent alder.

1. etasje:
Terrassedør kjøkken fra 2012.
Vindu i kjøkken fra 1977. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i spisestue er fra 1979. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i stue med stempel: 30.06.15.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1 etasje:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte. Avflassing på innside karm på enkelte vinduer.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
2. etasje:
Vinduer fra 1979.
Innerdører med ukjent alder.

1. etasje:
Terrassedør kjøkken fra 2012.
Vindu i kjøkken fra 1977. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i spisestue er fra 1979. Resterende vinduer med stempel: 30.06.15.
Vindu i stue med stempel: 30.06.15.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2:
Panel er delvis oppsprukket og værslitt samt noe avflassing av maling.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldt loft med adkomst fra gang.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

TG2:
Undertaket ved rørføring og en gipsplate mot nabo er misfarget (svertesopp/muggsopp).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra ca 2009 (iht. tidligere salgsprospekt).	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Renner og nedløp er fra ca 2009 (iht. tidligere salgsprospekt).
Stedvis malingsflekker er registret.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

TG1:
Takkonstruksjonen er i henhold til alder.
Ventileringen gjøres via spalte ved gesims.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

6.11 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er fra 2009 (iht. tidligere salgsprospekt).	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

TG2:
Det er observert avflassing i overflate på enkelte beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Tekkingen er fra 2009 (iht. tidligere salgsprospekt).
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Utstyr på tak i henhold til alder.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

2 etasje:
Ved enkel nivellering av omkledningsrom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

1 etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Kosmetisk skade i lamiantgulv foran døren til rommet hvor vaskemaskin er plassert.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

TG2:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Merknad: Det er påvist sprekk i innlegget på vedovnen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er fremvist dokumentasjon på feiing i 2025 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1: Normal slitegrad på innredning iht. til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type Aubo (iht. tidligere salgsprospekt).
Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Spotter innfelt i overskap. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn. Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist. Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: 2.etasje: Bad: 2,34m Soverom: 2,38m Omkledningsrom: 2,37m 1.etasje: Toalettrom: 2,36m Stue: 2,37m Kjøkken: 2,38m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
TG3: Rommet har ingen ventilasjon. Beskrivelse: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 42,5 cm og glatt skapfront. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Scanbad. Utstyrt med gulvstående wc.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Prisestimatet gjelder for etablering av ventilasjon. Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlige inneklima. Ventilering må etableres i den grad dette er mulig å gjennomføre.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp som er malt.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) samt løse. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i entre i skap. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales.
Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert (i skap i entre). Dette kan medføre kondensering.
Manglende rørklammer på vannledninger hvor stoppekran er plassert.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i skap i entre.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlig tilsyn anbefales.
Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.
Rørklammer til vannledninger bør monteres for å unngå rørbrudd ved bruk av stoppekran.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at det er utført noe el-arbeider i 2015. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Beskrivelse:
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at det er utført noe el-arbeider i 2015. Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

6.22 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmepumpen ble montert i 2024 av Varmepumpe Energy AS.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service da varmepumpe er under 5 år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-0

TG1:
Varmepumpen ble montert i 2024 av Varmepumpe Energy AS.

Beskrivelse:
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

6.23 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil kun i 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.25 Våtrom: 2.etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Adora. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2015 (iht. tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Merknad:
Kosmetiske skader på dørblad/karm.
Utett silikonfuge ved dør.

Beskrivelse:
Badet er fra 2015 (iht. tidligere salgsprospekt).

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

TG2:
Manglende dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2015.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift. Hullet er tatt fra soverom 2.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Rom m/opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Enkelte bemerkelser er tatt med i vurderingen.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra vanninstallasjoner er ikke påvist.

Beskrivelse:
Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra vanninstallasjoner.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

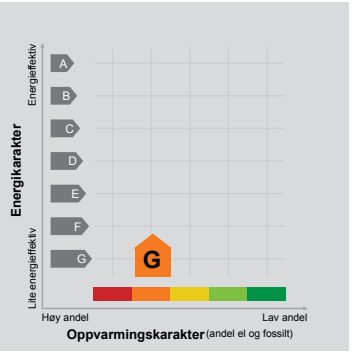
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 17
Postnummer	3472
Sted	BØDALEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	649
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160999470
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fb1dd24c-e20d-4b8e-ba51-9d4d09763249
Dato	07.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins vei 17
Postnummer: 3472
Sted: BØDALEN
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 07.03.2024 19:13:55
Energimerkenummer: fb1dd24c-e20d-4b8e-ba51-9d4d09763249

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 237
Bruksnummer: 649
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 160999470

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Informasjon fra kommunen

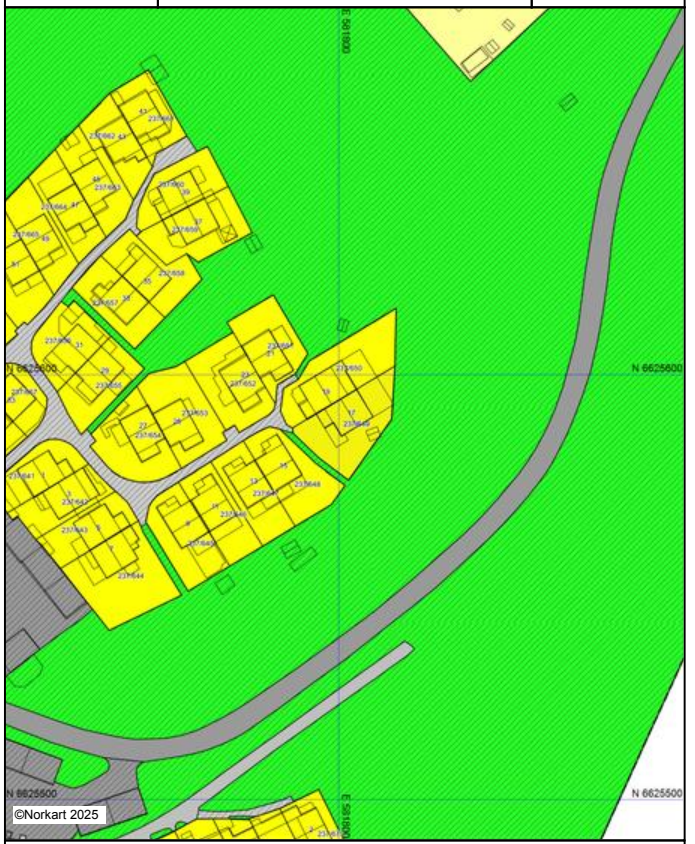
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/649
Adresse: Odins vei 17
Dato: 20.08.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse

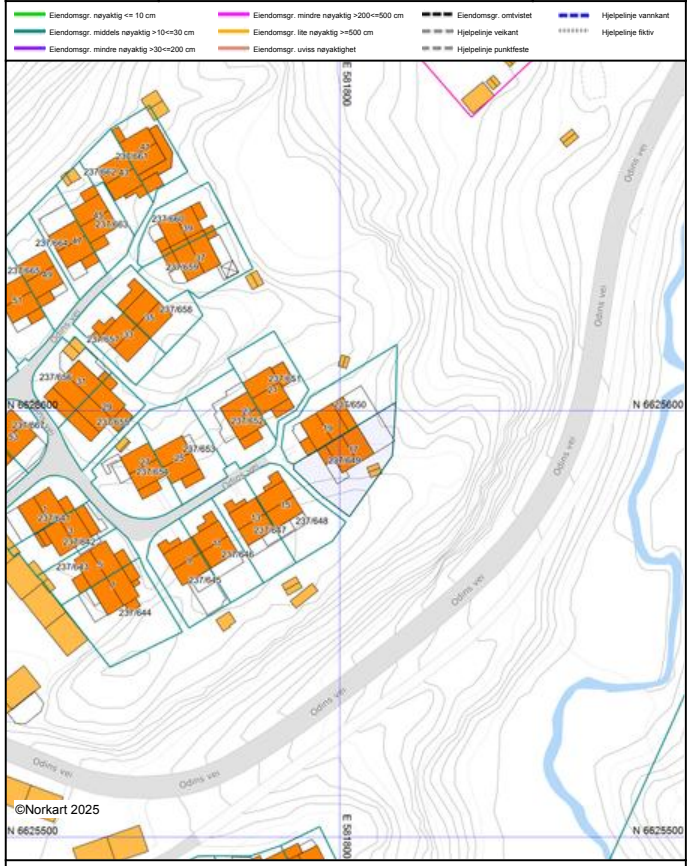
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 237/649
Adresse: Odins vei 17
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Dato: 21.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**237**	Bnr:	**649**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Odins vei 17, 3472 BØDALEN**						

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.

Utskriftsdato: 20.08.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	649	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 17, 3472 BØDALEN								

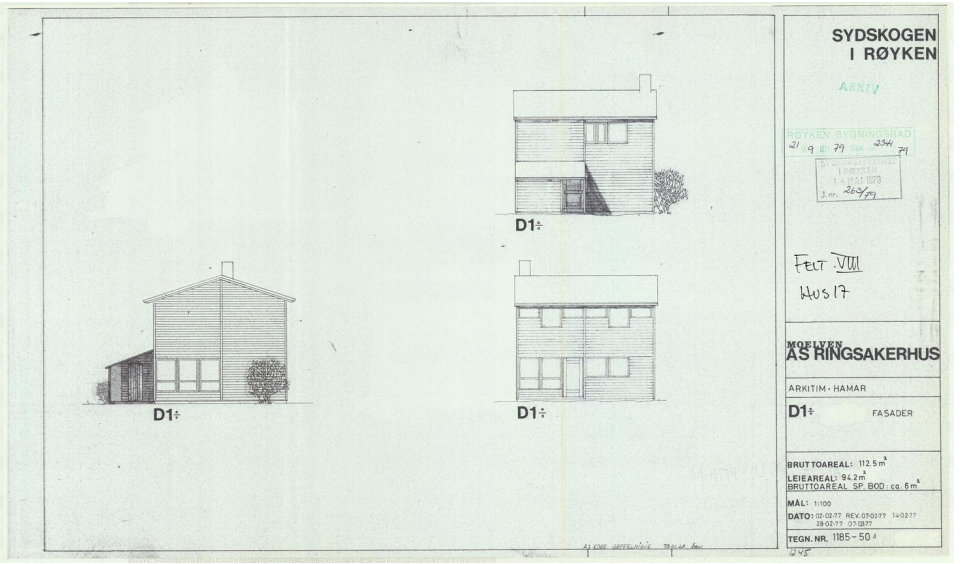
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

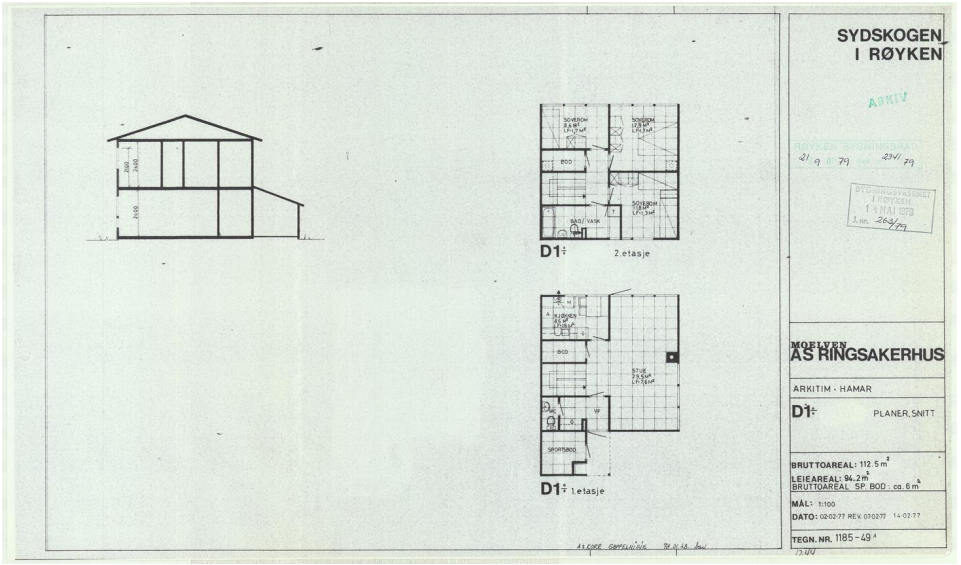
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 127,42 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	4 350,19 kr
Vann	5 797,20 kr

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.





FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Sydskogen		Gnr. 37/	Odins vei 17
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Våningshus	14.5.79	21.9.79	2341/79
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
OBOS		Hammersborg torgl, Oslo 1.	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
A/S Moelven Brug		Konventvn. 100, Oslo 2	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Erik K. Olsen		d.s.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Røyken bygningsvesen 22-6-81	Underskrift: Kri Svendsen.

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 21 29 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0193/25
Vår referanse: 3813440/26940669
Bestilling: C3 2025-08-21 37

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
407203	90	15.9.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	237	649	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/407203/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:21
Side 1 av 2

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

PER HAUG
Statsautorisert eiendomsmegler

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

DAGBOKFØRT
15 SEP 80 07203
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eiers navn
gnr. 37, bnr. 649	Røyken	Bjørg Svee
gnr. 37, bnr. 650	Røyken	Torill Johnsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Oslo den 6/8-80

Torill Johnsen — Bjørg Svee

Til vitterlighet:

Ingrid Rolstad — Ingrun Bjørgum

HB-1805 10-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/407203/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:21
Side 2 av 2

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0193/25
Vår referanse: 3813439/26940664
Bestilling: C3 2025-08-21 36

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
407177	90	15.9.1980	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	237	649	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/407177/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:20

DAGBOKFØRT
15 SEP 80 07177
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

S K J Ø T E

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) skjøter med dette sin eiendom: Gnr. 37 bnr. 649
Odins veg 17, 3472 Dalbø i Røyken kommune til

Bjørg Svee person nr. 141033 41605

I følge kjøpekontrakt med A/S Moelven Brug som utbygger, er kjøpesummen kr. 334.796,- Herav utgjør vederlag for tomten kr. 28.485,- , som er oppgjort på omforenet måte. (Kfr. § 3 i Stortingsvedtak av 12. mai 1978.)
For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Eieren av eiendommen er forpliktet til å være medlem av Sydskogen velforening og det respektive grendelaget. Velforeningen skal ivareta medlemmenes fellesinteresser og medlemmene er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til dette.

2. Røyken kommune og Televerket forbeholder seg stedsevarig rett til å ha liggende og fremtidig inspisere, vedlikeholde, fornye samt anlegge ledninger og kummer for vann og avløp, samt elektrisitets og telekabler over eiendommen. Erstatning for framtidig skade og ulempe ytes etter gjeldende regler. Foruten offentlige ledninger er det lagt ledninger/kummer som betjener den enkelte eiendom eller grupper av eiendommer fram til offentlig ledningnett. Vedlikeholdsplikten for disse ledninger/kummer påhviler den/de eiendommer som nytter vedkommende ledning/kum. Vedlikeholdsplikten er likedelt mellom det antallet boliger som er koblet til vedkommende ledning/kum. Ved mulig uenighet om vedlikeholdets fordeling avgjøres saken med endelig virkning av styret i velforeningen. I den utstrekning forannevnte innretninger går over privat grunn eller velforeningens grunn har ledningseierne rett til dette samt rett til å inspisere/vedlikeholde innretningene. Dersom framtidig vedlikehold/reparasjoner påfører grunneieren skade/ulempe betales erstatning etter gjeldende regler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/407177/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:20

3. Røyken kommune og A/S Moelven Brug forbeholder seg rett til å anlegge og tilknytte veger, ledninger og kummer for vann og avløp samt elektrisitets- og telekabler over eiendommen ved eventuell utbygging av annet boligfelt i samme område.

4. Dersom eiendommen er finansiert gjennom Husbanken eller tildelt kjøperen gjennom Røyken kommune vil "Regler for tildeling av boliger gjennom Røyken kommune" bli gjort gjeldende, jfr. særlig pkt. B7 (takst) og pkt. C5 (10-årsregelen). "Forkjøpsrett for Røyken Komm. i 10 år" Røyken kommunes forkjøpsrett skal ha prioritet etter lån i Den norske Stats Husbank.

Oslo, den 2/9-80

Oslo Bolig og Sparelag

Ivar Mathisen
direktør

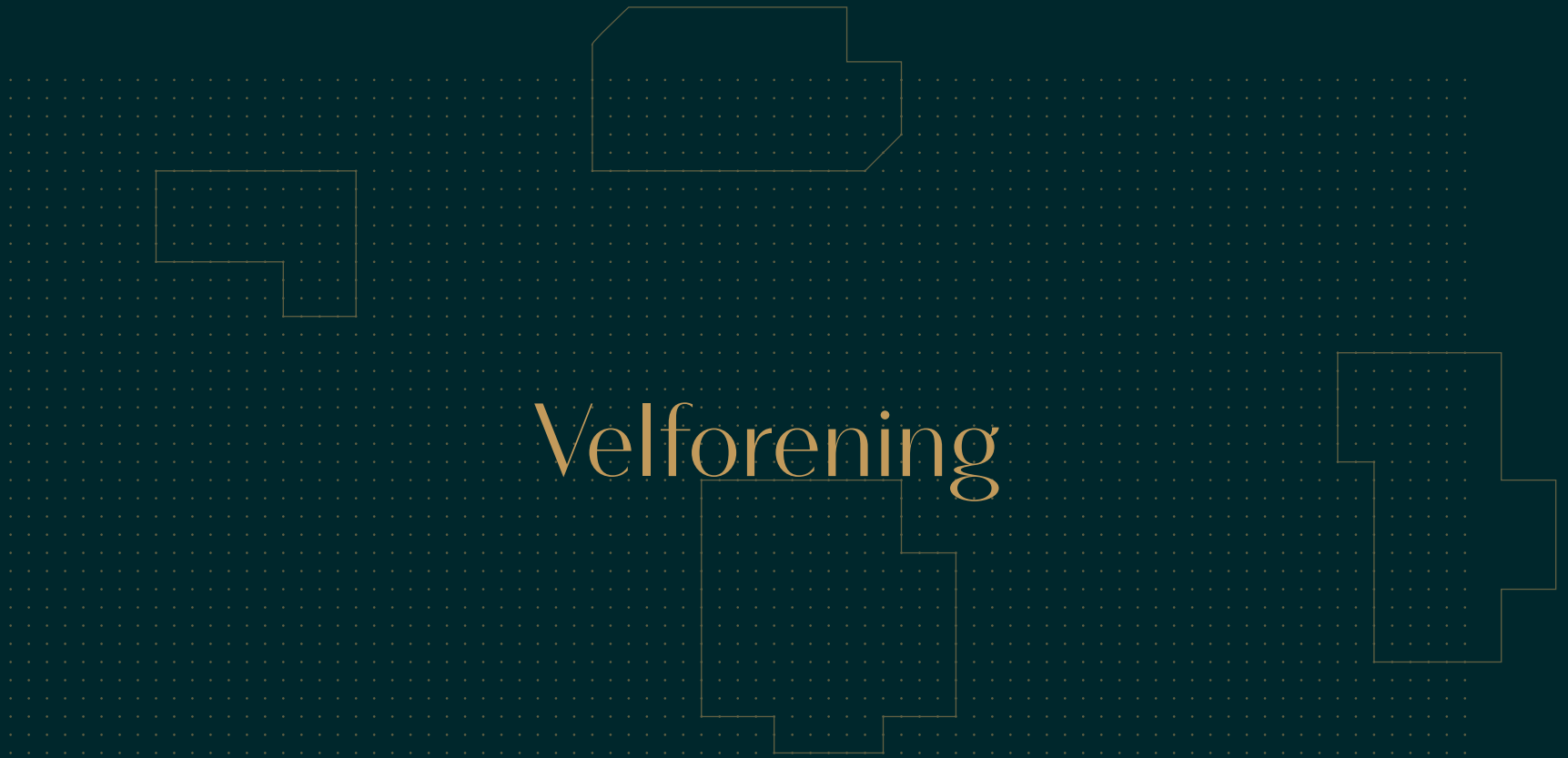
Ovenstående skjøte vedtas:

Bjørg Svee
kjøper

Jeg bekrefter herved at Ivar Mathisen har undertegnet dette skjøtet i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Bjørn Agnar Nilsen
advokat

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
N.N.A.


Velforening

Generalforsamling

Årsmelding 2025

Sydskogen Grendehus
Tors vei 180
Klokken 19:00

Innhold

Innledning 3
Grendehuset – økning i leie 3
Regnspassystem og bank 4
Barnehage 4
Brøyting - påminnelse 4
Generelt 4
Resultatrapport 2024 5
Behandling av forslag til budsjett 5
Andre innkommende saker 7
Vedtektsendringer 8

Innledning

Formålet med årsmeldingen er å gi beboere i Sydskogen Vel en oppsummering av vellets aktiviteter og økonomiske situasjoner.

Det har generelt vært lite aktivitet for styret som helhet. Fokuset har vært på å skape rutiner og kartlegge utgifter for best mulig forutsetning for videre verv, og utarbeide gode rutiner. Det jobbes også med innsparingsmuligheter og generell effektivitet i arbeidsprosesser gjennom året. Er i dialog med ulike aktører som kan bidra til å forbedre prosessene våre. Dette er selvsagt et kostnadsspørsmål som vil presenteres når det blir aktuelt, men viktig at belyses tidlig da dette kan bidra til å gjøre vervet enklere å videreføre. I ytterste konsekvens må dette outsources dersom ingen påtar seg styreleder vervet. Dette vil koste mer enn å betale for at prosessene blir enklere å håndtere.

Grendehuset – økning i leie

Foreslår innført fra 1 juni 2025. Ganske konservativ økning. Eneste endringer for beboere er transaksjonskostnader.

Kategori	Dagens sum	Sum etter 2,5% iht KPI, samt MODERAT påslag for inflasjon de siste 10 årene	1,75% transaksjonskostnader vipps*
Velmedlem ukedag man-tor	500	Uendret	510
Velmedlem fredag	700	Uendret	715
Velmedlem lørdag	800	Uendret	815
Velmedlem lørdag/søndag	1300	Uendret	1320
Velmedlem søndag	600	Uendret	610
Velmedlem helg	1900	Uendret	1930
Ukedag	700	800	815
Fredag	800	900	915
Lørdag	1000	1100	1120
Lørdag/søndag	1700	1800	1830
Søndag	800	900	915
Helg	2400	2500	2550

*rundet opp til nærmeste hele tall

Regnspassystem og bank

Bytter fra DNB og Tripletex til Sparebanken og regnskapssystemet de tilbyr. Generelt billigere for de ulike transaksjonskostnadene hos sparebanken (e-faktura for eksempel), og billigere å bruke regnskapssystemet med ubegrenset billag (189 kr i mnd./2268 kr i året).

Skal i dialog med sparebanken sørge for at regnskapet er enklere å lese av da det er mange ulike poster/kontoer som ikke er relevante for oss, samt sørge for automatisert bokføring da det i dag ikke gjøres automatisk (styreleder må velge hvor de enkelte kostnadene skal føres). Dette for å forenkle prosessen i fremtiden

Barnehage

Avventer svar fra regnskapsfører om hvorvidt vi må skatte av inntektene og hva dette betyr i kostnader for oss.

Brøyting - påminnelse

På en generell basis oppfordrer styret at alle beboere er påpasselige, og følger med på værmeldingen og organisere seg deretter mtp jobb. Det er ikke flere brøytere, men én brøyter som skal ta for seg all privat vei og parkeringer på Sydskogen. Dette vil naturlig nok ta tid. Det er i tillegg trangt og smalt på Sydskogen, som bidrar til å skape ugunstige forhold for brøyteren.

Det er flere grender som organiserer seg når brøyter er på plass for å få bort biler og alt som hindrer en effektiv brøyting. Dette anbefaler jeg at de fleste grender innfører slik at det blir ordentlig ryddet (dette gjelder spesielt parkeringsplasser)

Styreleder skal i løpet av snøfri periode gå i dialog med brøyter for å se på mulighetsrommet når snøen kommer på verts tenkelige tid – som blant annet å kun fokusere på parkeringsplasser i første omgang, kun overfladisk brøyting slik at biler kommer seg ut, deretter ordentlig brøyting når flest biler er borte.

Generelt

Lekeplass

Som det fremkommer av budsjett så oppheves restriksjonene. Det vil nå være mulig for grendelagene å søke om midler for å skape gode og barnevennlige miljøer.

Ball og skøytebane

Skøytebanen blir ivaretatt av få ildsjeler og gjøres utelukkende basert på dugnad. Det er fortsatt ingen som har påtatt seg ansvar som ball- og lekeplassansvarlig. Derfor setter vi stor pris på at de som har behov møter opp når det dukker opp forespørsel på facebook-siden til skøytebanen.

Det er mulig å søke på prosjektmidler gjennom ulike aktører. Dersom det er noen i velet som har god kontroll på dette, og tid til å søke, har banen behov for oppgradering. Det er i hovedsak grend 5 som holder i dugnadsarbeidet, så det er fint om andre grender melder interesse i form av å skaffe midler gjennom prosjektsøknader. Området brukes av både barnehage og skolen, så det er fult mulig å få Asker kommune med på laget.

Tilbakeføring

Som det fremkommer av budsjett så oppheves restriksjonene. Grendene vil nå motta 200 kr i tilbakeførte midler per husstand

Parkeringsplass langs Tors vei

Jobber opp mot kommunene for å få ferdigstilt dette

Resultatrapport 2024

Se vedlegg 1, årsrapport 2024

Driftsinntekter på kr 2 379 967 og driftskostnader på kr 2 024 377. Et driftsresultat på 3 55 589. Grendehuset har hatt en total inntekt på kr 207 086 og kostnader på kr 1 159 313, et resultat på -946 426.

Årsresultatet var på kr 105 615

Behandling av forslag til budsjett

Se vedlegg 2 med forslag til budsjett.

Innfører tilbakeføring av midler til grendelag etter at forslag til budsjett vedtas. Det er igjen mulig å søke om midler fra felleskassen til formål som bidrar til å gjøre nærområdet attraktivt. Dette gjelder også aktiviteter hva gjelder barn og unge.

Det har tidligere vært kommunisert at velavgiften skulle reduseres til opprinnelig nivå etter renoveringen av barnehage. Dette har nåværende styreleder i 2 år informert om at ikke vil være aktuelt da kostnader generelt også har økt for velet. Grendehuset er generelt i forfall, og skal vi klare å ha en akseptabel standard på denne, må vedlikeholdskostnader innføres. For å unngå store overraskelser for den enkelte husholdning, må det forventes gradvis økning i velavgiften, hvor overskuddet hvert år vil gå uavkortet til eget vedlikeholds konto. Anbefaler ildsjeler om å bidra til å søke på prosjektmidler for oppgradering av Grendehuset.

Kontingenten kan endres med +/- 5% årlig uten at det må behandles på generalforsamling. Velkontingenten vil for høsten 2025 og første halvdel av 2026 være på 3150 kr.

Andre innkommende saker

Sak 1: Tillatelse til å bygge naturmøteplss

Sydskogen skole spesialavdeling skal søke midler gjennom prosjekter som tilrettelegger for, og stimulerer til god og trygg tilgang til nærnatur, tilgjengeliggjør naturområder og friluftsanlegg for naturaktiviteter for personer med nedsatt funksjonsevne.

Søknadene blir vurdert ut fra disse retningslinjene og kriteriene.

- Fysiske tiltak som er åpne for allmenheten og gratis.
- Fysiske tiltak som tilgjengeliggjør nærfriluftsliv og natur, fremmer aktivitet som stimulerer til mestring, sosialt fellesskap og gir naturopplevelser for alle brukergrupper.
- Bærekraft og hensyn til natur
- Samarbeid mellom flere aktører i prosjektet.
- Brukermedvirkning gjennom planprosessen.
- Grad av innovasjon

Spesialavdelingen har ikke et eget sted å gå til som er tilrettelagt for alle elevene. Derfor ønsker skolen å bygge et område tilrettelagt for dem. I tillegg ønsker de at det skal være tilgjengelig for Sydskogen Vel å bruke til ulike arrangementer.

Spesialavdelingen søker om tillatelse til å benytte seg av Sydskogen Vel sitt fellesområde for å etablere en naturmøteplass. Dette har ingen økonomisk innvirkning for Sydskogen Vel.

Se vedlegg 3 for kartutsnitt og byggepakke. Det er det skraverte området bak skolen som er tiltenkt at skal bygges på

Vedtektsendringer

Forslag 1 - endring

Det er foreslått å innføre kvartalsvis fakturering for å spre kostnadene for beboerne, herunder 1 januar, 1 april, 1 juli og 1 oktober, med virkning fra 2026

- Dagens vedtekter §6 A kontingent: Kontingenten faktureres i starten av april (perioden 01.10-31.03) og oktober (01.04-30.09).

Forslag 2 – tilføring

Boliger med anlagt utleie-enhet må også opparbeide parkering for leieboer på egen tomt



Sydskogen vel

Vedtekter

Vedtatt generalforsamling 26.05.2021





Innholdsfortegnelse

§1. Definisjon 2
§2. Formål 2
§3. Delegering av myndighet 3
§4. Organer 4
§5 Bestemmelser som gjelder fellesmøter 6
§6 Økonomi og regnskap 7
§7. Sydskogen grendehus 8
§8. Parkeringsbestemmelser 8
§9. Generelle bestemmelser 8

§1. Definisjon

Sydskogen Vel er en forening hvor alle huseiere i Sydskogen boligfelt har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds/bruksnummer representerer ett medlem med én stemme på fellesmøte (generalforsamlinger og årsmøter i velforening og grendelag).

Velforeningen består av 10 grendelag.

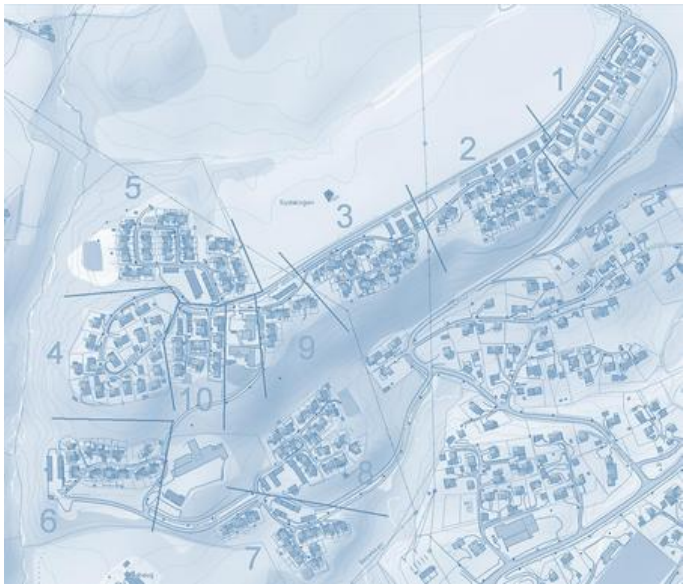
Medlemmene i velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig ovenfor Vellet/Grendelaget selv om han ikke bebor sin egen bolig.

§2. Formål

Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.

§3. Delegering av myndighet

Styret i velforeningen fastsetter hvert grendelags disposisjonsområde. Innenfor dette område beslutter og iverksetter grendelagene egne tiltak for egen regning. Hvis et grendelag ved gjennomføring av sine beslutninger og tiltak kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner, skal saken behandles av styret.



§4. Organer

A. Generalforsamling

Er velforeningens høyeste organ og avholdes innen utgangen av mai måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være velforeningens styre i hende innen 10.april.

Generalforsamlingen behandler

I. Styrets beretning
II. Styrets reviderte regnskap
III. Godtgjørelse til leder, nestleder, informasjonsrådgivere, revisor, ball/lekeplass ansvarlig og grendelagsbestyrer etter forslag fra valgkomité
IV. Medlemskontingentens størrelse, herunder budsjett
V. Grendelagenes kontigentandel
VI. Andre saker som er innmeldt
VII. Valg
   a. Leder med kasserer ansvar
   b. Revisor
   c. Valgkomité | Ett medlem fra hvert grendelag, som også forbereder valget for årsmøtet i sitt grendelag. Valg av leder gjelder for 2 år. Valg av revisor for 1 år.

B. Velforeningens styre

Står for den daglige ledelse og administrasjon i henhold til gjeldende vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen. Velforeningens styre har 12 medlemmer. Leder, valgt på generalforsamlingen, de 10 grendelagslederne samt nestleder.

Den som stiller som nestleder for grendelagslederen har alltid stemmerett. Styret velger selv sin nestleder og det gjelder for 2 år. Nestleder overtar ledervervet ved lederens frafall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Møter i velforeningens styre innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet, kan to medlemmer av styret få saken utsatt. Styret i Velforeningen er beslutningsdyktig når minst 6 medlemmer er representert.

I tillegg er funksjonene som grendehusbestyrer og ball- og lekeplassansvarlig valgt av styret, men står uten stemmerett.

Styrets oppgaver:

Velforeningens styre skal blant annet:

I. Ta opp saker av felles interesser for medlemmene
II. Arrangere generalforsamling minst 1 gang i året
III. Forberede saker, regnskap og årsmelding for generalforsamling
IV. Ta initiativ til, og stimulere, arbeide i velferdskomiteer
V. Utgi et informasjonsorgan
VI. Drift av grendehuset

Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes til grendelagsstyrene.

C. Grendelagets generalforsamling

Er øverste myndighet i det enkelte grendelag, og avholdes innen utgangen av april måned. Saker som skal behandles på generalforsamlingen, må være grendelagets styre i hende innen 10.mars.

Grendelagets generalforsamling behandler:

I. Styrets beretning med økonomisk disposisjonsrapport
II. Andre saker som er innmeldt
III. Valg
   a. Grendeleder (2 år), velges i kalenderår for like årstall for grend 2, 4, 6, 8 og 10. Ulike for de resterende.
   b. Styremedlemmer (2 år), vekselvis annethvert år
   c. Et varamedlem (1 år)

D. Grendelagsstyret

Står for den daglige drift innen grendelaget i henhold til gjeldende vedtekter samt pålegg fra grendelagets generalforsamling og fellesmøter. Grendelagsstyret har tre medlemmer; Leder og to styremedlemmer, som innehar vervene kasserer og sekretær. Styret velger ett av styremedlemmene som skal fungere som nestleder. Styret har ett varamedlem med møteplikt og talerett, men uten stemmerett. Rykker nestleder opp som leder i valgperioden, skal ny leder velges på første generalforsamling, og da for ett eller to år i overenstemmelse med reglene for valg av leder (jfr. § 4c). Nestlederen som rykker opp, sitter perioden ut for det styremedlemmet som erstattes.

Grendelagets oppgaver

I. Være bindeledd mellom hvert medlem og velforeningen
II. Fremme saker for velforeningen på vegne av medlemmer eller på eget initiativ
III. Bidra til å holde medlemmene orientert om velforeningen og grendelagets arbeid
IV. Ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
V. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak
VI. Forberede saker og årsmelding for grendelagets generalforsamling

Styrets funksjonstid løper mellom hvert års ordinære generalforsamling i vellet. Det føres protokoll over styremøtene.

§5 Bestemmelser som gjelder fellesmøter

A. Adgang til fellesmøter

Alle beboere innen vellet har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

B. Fullmakt

Et medlem som selv ikke møter, kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet. Ingen kan ha mer enn èn fullmakt.

C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til ett tillitsverv, med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Krav om fellesmøte

Fellesmøte holdes så ofte vedtektene krever det, og når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av de til fellesmøtet adgangsberettigede krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av tilstrekkelig antall. Fellesmøte i vellet skal også avholdes dersom tre av grendelagsstyrene krever det. Når gyldige krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å innkalle til slikt møte innen 6 uker.

E. Innkalling

Fellesmøter skal innkalles med 2 ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Vanlig grendelagsmøte kan dog innkalles med 1 ukes varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutning i andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. Beslutningsdyktighet

Fellesmøtene er beslutningsdyktig når minst 1/8 av medlemmene er representert. Er fellesmøtene konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, er det vedtaksfør selv om antall stemmeberettigede synker under 1/8-grensen senere i møtet. Dersom det ved konstituering ikke oppnås tilstrekkelig antall, innkalles det med to ukers varsel nytt fellesmøte med den samme dagsorden. Dette fellesmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende. Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert flertall, d.v.s. 2/3 flertall.

For øvrig kreves kvalifisert flertall ved:

I. Vedtektsendring
II. Kjøp og salg av tomtegrunn
III. Omfattende bruksendring av fellesarealet
IV. Økonomiske uttellinger som er større enn 10 % av årskontingenten
V. Mistillit til styret

G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i årsmøteperioden.

H. Økonomiske uttellinger

Forslag om nyinvesteringer som krever økonomiske uttellinger av den enkelte ut over kontingenten, skal distribueres minst seks uker før vedtak fattes.

I. Behandlingsprosedyrer

Saker som gjelder spesielt ett eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag er representert fra sitt styre eller at vedkommende person er til stede.

J. Møteledelse

Møtene ledes, om vedkommende ønsker det, av styrets leder. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

§6 Økonomi og regnskap

A. Kontingent

Kontingentens størrelse fastsettes på velforeningens generalforsamling for ett år om gangen. Her bestemmes også hvor stor andel av kontingenten som skal disponeres av grendelagene. Det enkelte grendelags andel fordeles forholdsmessig etter antall boligenheter. Kontingenten faktureres i starten av april (perioden 01.10-31.03) og oktober (01.04-30.09). Kontingentrestanser eldre enn 3 måneder går til inkasso. Kontingenten kan endres med +/- 5% årlig uten at det må behandles på generalforsamling.

B. Regnskap

Regnskapsåret løper fra 1. januar til 31. desember. Vellet fører eget regnskap ved hjelp av regnskapsbyrå. Velforening er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelag.

C. Kostnadsutligning

Kostnadene til felles tiltak som vellet beslutter, og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene. Dog kan vellet ikke uten godkjenning fra fellesmøte disponere mer enn 10 % av årets kontingent (eller maksimum kr. 10.000,- dersom den samlede kontingenten utgjør under kr. 100.000,-) ad gangen til samme eller likeartede formål, som ikke inngår i årlige rutiner eller vanlig vedlikehold.

§7. Sydskogen grendehus

A. Formål

Grendehuset eies av Sydskogen Vel og skal primært nyttes til allmennyttige formål for beboerne på Sydskogen og omegn. Det skal fortrinnsvis drives utleie til personer og organisasjoner fra nærmiljøet eller med aktiviteter som kommer nærmiljøet til gode.

B. Økonomi

Utleieprisene bør reflektere driftskostnadene ved grendehuset, men vellets medlemmer kan begunstiges.

C. Drift

Styret er ansvarlig for drift av grendehuset. Daglige gjøremål kan delegeres til den/de styret utpeker (Grendehusbestyrer).

D. Disposisjon

Grendehuset kan ikke selges uten etter vedtak på generalforsamling. Vedtaket krever 2/3 flertall av Sydskogen Velforenings medlemmer.

§8. Parkeringsbestemmelser

Parkering på Sydskogen vels fellesarealer skal kun skje på oppmerkede felter. Parkering kun for registrerte kjøretøy. Uregistrerte kjøretøy samt båter, tilhengere og campingvogner borttaues uten varsel på eiers regning og risiko. Fellesgarasjer skal holdes i en slik stand at de kan benyttes som parkeringsplass for biler. Garasjene er privateide, men står på velforeningens arealer og administreres lokalt i grendelagene.

§9. Generelle bestemmelser

A. Prokura

Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem.

Resultatrapport

Resultat (2024)			
Regnskapskonto	2024	2023	
		Periode	Endring
Driftsresultat			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter			
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	2 340 480	1 835 304	505 176
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	-1 154 860	-1 820 554	665 694
Salgsinntekter	**1 185 620**	**14 750**	**1 170 870**
Annen driftsinntekt			
3440 Spesielt offentlig tilskudd for tjeneste		25 000	-25 000
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	25 000	37 500	-12 500
3610 Leieinntekt - tilfeldig leie	113 950	102 300	11 650
3900 Purregebyr	8 260	2 555	5 705
3920 Velkontigent	1 043 910	1 718 254	-674 344
3960 Grasrotmidler	3 227		3 227
3990 Spleis		24 867	-24 867
Annen driftsinntekt	**1 194 347**	**1 910 476**	**-716 130**
Driftsinntekter	**2 379 967**	**1 925 226**	**454 740**
Driftskostnader			
Lønnskostnad			
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	75 000	132 000	-57 000
Lønnskostnad	**75 000**	**132 000**	**-57 000**
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6090 Mva-kompensasjon		-47 131	47 131
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		**-47 131**	**47 131**
Annen driftskostnad			
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	18 319	19 982	-1 663
6340 Lys, varme	33 923	82 212	-48 288
6360 Renhold		237	-237
6370 Vakthold	12 524	21 400	-8 877
6390 Annen kostnad lokaler	49 735	194 649	-144 914
6540 Inventar		8 597	-8 597
6550 Driftsmateriale	6 668	129	6 540
6560 Rekvisita		2 090	-2 090
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	653 811	493 873	159 938
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 523		3 523
6650 Vedlikehold fellesarealer	3 375	91 408	-88 033
6660 Snøbrøyting	642 500	517 000	125 500
6701 Honorar revisjon		2 000	-2 000
6705 Honorar regnskap	24 938	9 820	15 118
6800 Kontorrekvisita			
6810 Data/EDB-kostnad	23 578	11 723	11 855
6819 Kabelnett Viken Fiber	307 958	308 916	-958
7210 Inkassogebyr		822	-822
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 459	4 133	-674
7500 Forsikringspremie	60 653	56 244	4 409

Resultat (2024)			
Regnskapskonto	2024	2023	
		Periode	Endring
7560 Servicekostnad	11 346	23 132	-11 786
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	77 000		77 000
7740 Øredifferanser	-4	2	-6
7770 Bank og kortgebyrer	6 346	4 986	1 360
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	9 725	1 049	8 676
Annen driftskostnad	**1 949 377**	**1 854 405**	**94 973**
Driftskostnader	**2 024 377**	**1 939 274**	**85 104**
Driftsresultat	**355 589**	**-14 047**	**369 636**
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
Annen finansinntekt			
8050 Annen renteinntekt	2 366	12 790	-10 424
8070 Annen finansinntekt	6 047	5 441	606
Annen finansinntekt	**8 413**	**18 231**	**-9 818**
Finansinntekter	**8 413**	**18 231**	**-9 818**
Finanskostnader			
Annen finanskostnad			
8150 Annen rentekostnad			
8170 Annen finanskostnad	170	58	111
Annen finanskostnad	**170**	**58**	**111**
Finanskostnader	**170**	**58**	**111**
Netto finansresultat	**8 243**	**18 172**	**-9 929**
Ordinært resultat før skattekostnad	**363 832**	**4 125**	**359 707**
Ordinært resultat	**363 832**	**4 125**	**359 707**
Årsresultat	**363 832**	**4 125**	**359 707**
Overføringer			
8960 Overføringer annen egenkapital		4 125	-4 125
Sum overføringer		**4 125**	**-4 125**


17

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

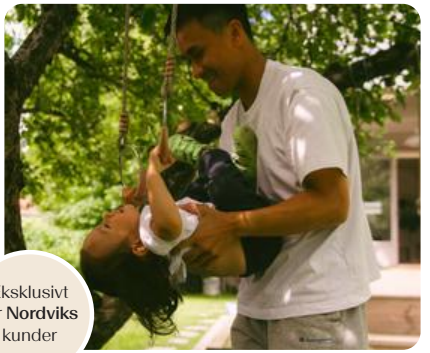
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Odins vei 17 3472 BØDALEN

Betegnelse: Gnr 237, bnr 649 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no