

Odins vei 107



Velkommen til

Odins vei 107



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Bødalen

Innholdsrik 1/2-part tomannsbolig -Flere uteplasser - Pent opparbeidet hage - Meget barnevennlig i blindvei

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	150 550,-
Totalpris	5 350 550,-
BRA-i	170 kvm
Totalt BRA	172 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1980
Megler	Håkon Borgund Espeseth
Telefon	452 71 262
E-post	h.espeseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Odins vei 107, presentert av Håkon Espeseth i Nordvik Asker.

Lys og romslig halvpart av tomannsbolig med skjermet hage, flere uteplasser og gjennomtenkt planløsning over tre etasjer. Boligen byr bl.a. på 3 soverom, romslig stue med peis, lyst og romslig kjøkken med spiseplass, separat vaskerom og godt med lagringsplass. Hagen er solrik, skjermet og pent opparbeidet med flere hyggelige uteplasser som innbyr til både lek og avslapning. Eiendommen har egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, samt tilgang til gjesteparkering.

Boligen ligger innerst i en blindvei i et rolig og barnevennlig nabolag, med kort vei til skole, barnehager, buss og dagligvare. Nærhet til både fjord, skog og servicetilbud gir et trygt og aktivt hverdagsliv for hele familien.

Arealer og innhold

BRA-i:	170 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	172 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
– Underetasje: 60 kvm: Kjellerstue, vaskerom, gang og soverom (ikke godkjent for varig opphold).
– 1. etasje: 65 kvm: Entré (del av entré er tidligere sportsbod og ikke godkjent for varig opphold), hall, toalettrom, stue og kjøkken.
– 2. etasje: 45 kvm: Gang, 3 soverom, kontor (opprinnelig bod, ikke godkjent for varig opphold) og bad.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
– 1. etasje: 2 kvm – Utebod ved inngangspartiet.

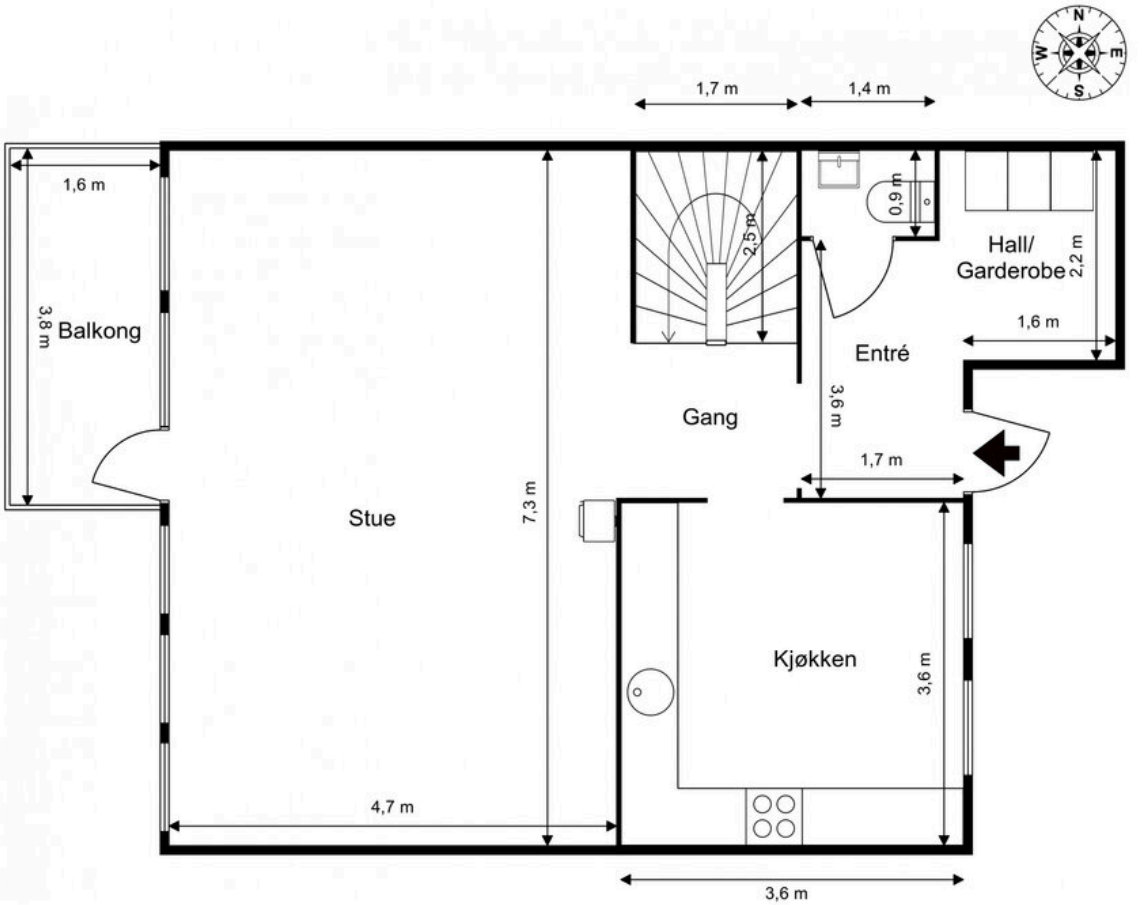
Terrasse- og balkongareal (TBA):
– Markterrasse (ved kjellerstue): ca. 24 kvm
– Frittstående terrasse i hagen: ca. 13 kvm
– Balkong (tilgang fra stue): ca. 6 kvm

Forklaring av arealbegreper:
– BRA-I: Bruksareal innenfor boligens yttervegger.
– BRA-E: Eksternt bruksareal med adkomst via fellesarealer eller utvendig.
– TBA: Terrasse- og balkongareal, som ikke inngår i bruksarealet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport datert 09.04.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Odins vei 107, 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.

Forklaring av bilde/rommet









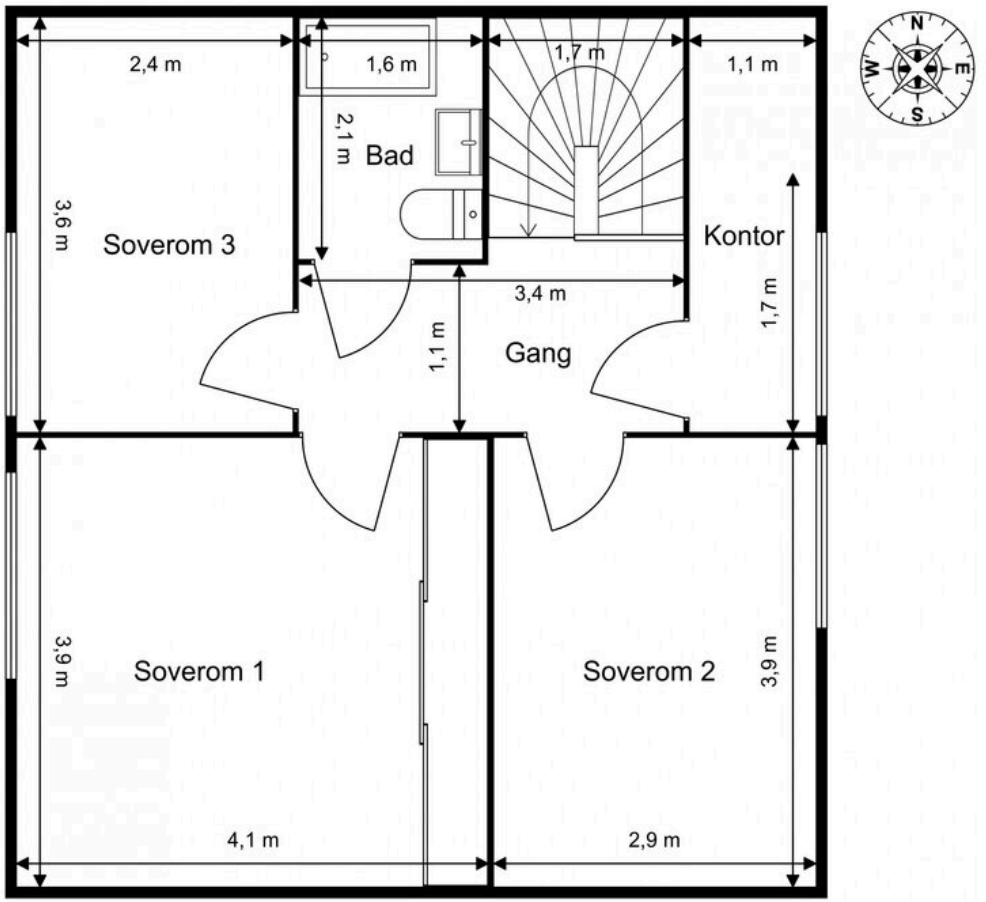






Odins vei 107, 3472 Bødalen

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.

Forklaring av bilde/rommet





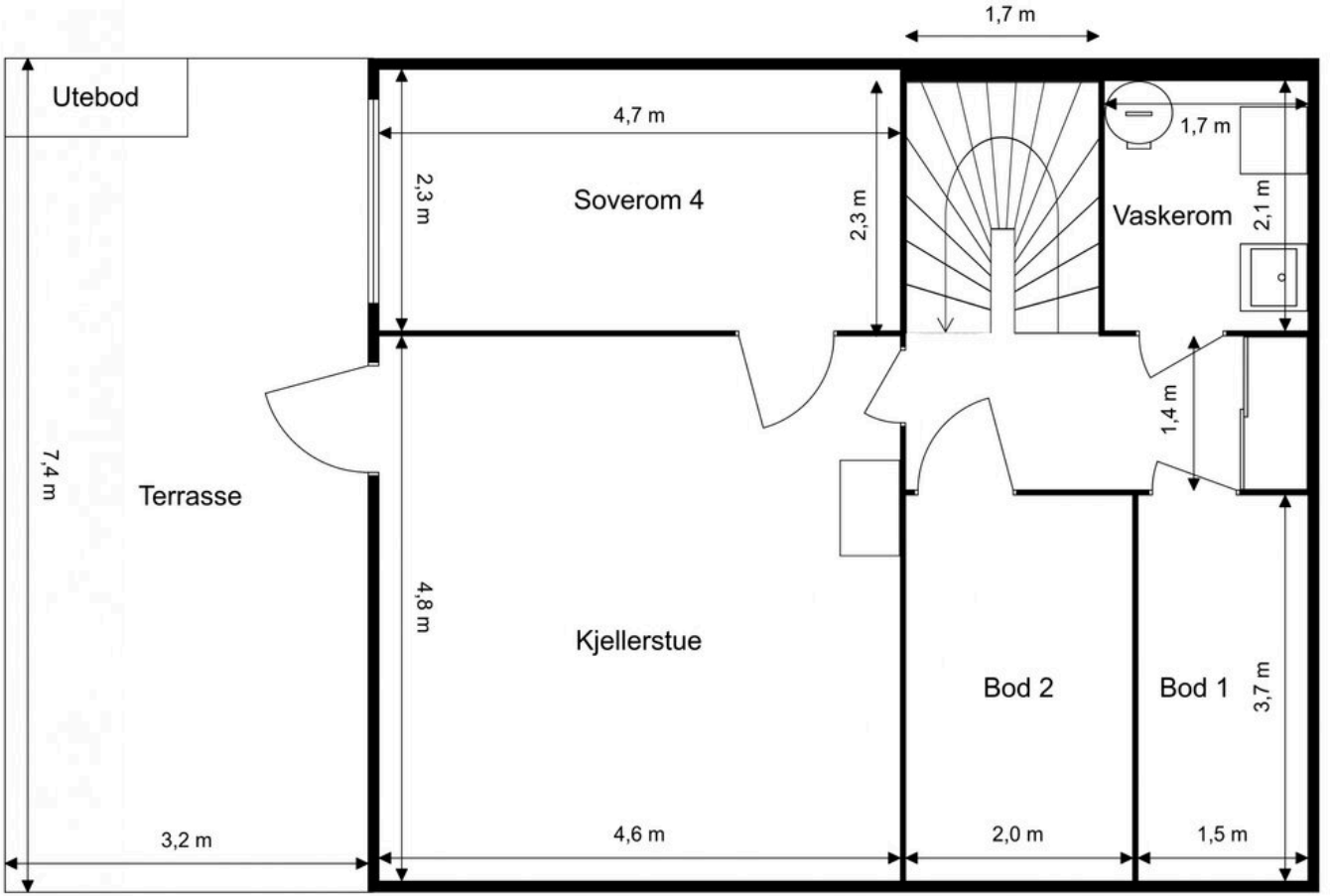






Odins vei 107, 3472 Bødalen

U. Etasje



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.

Forklaring av bilde/rommet










T-SHIRTER
BUKSER


I'M MULTITASKING
I CAN LISTEN,
IGNORE AND FORGET
ALL
AT THE SAME TIME
SARCASM
LEGEND


107









Ditt nye nabolag?

Odins vei 107 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde i Bødalen, innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her bor du skjermet og trygt – perfekt for familier – samtidig som du har kort vei til både naturopplevelser og daglige gjøremål.

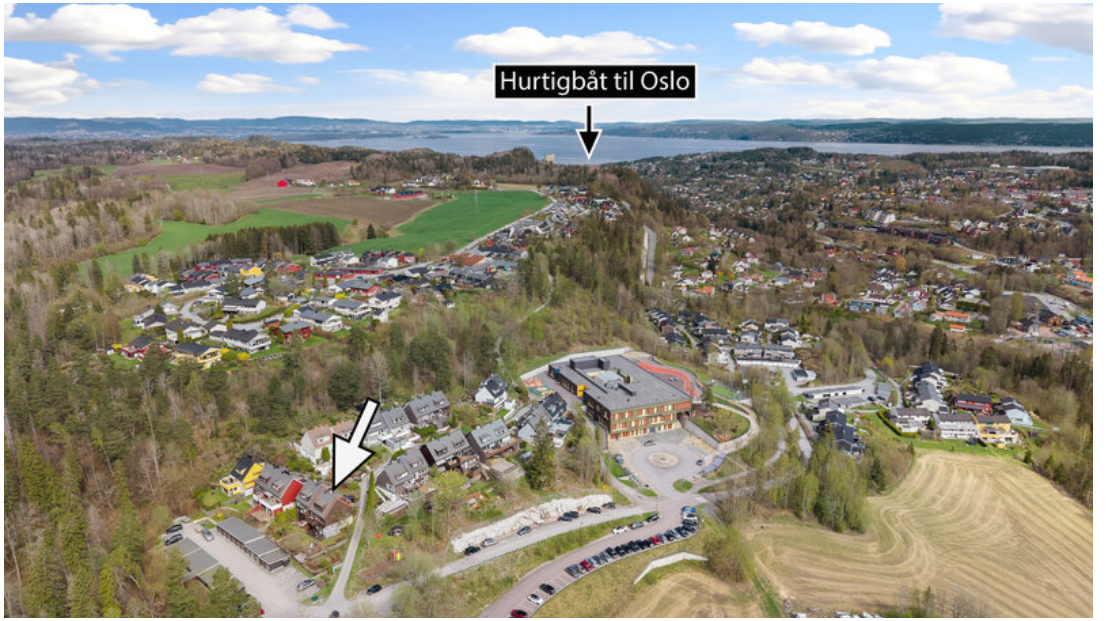
Barneskolen på Sydskogen, som stod ferdig i 2019, ligger kun noen minutters gange unna og tilbyr et moderne og godt tilrettelagt læringsmiljø. Det er også kort vei til Slemmestad ungdomsskole og Røyken videregående skole. Flere barnehager i området gir småbarnsfamilier gode valgmuligheter og fleksibilitet i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med kort vei til bussholdeplass i Bøveien, med forbindelser til Slemmestad, Asker og Oslo. Fra Slemmestad Brygge går hurtigbåten til Aker Brygge – en vakker og effektiv rute for pendlere. Med bil tar det ca. 15 minutter til Asker sentrum, og du har enkel tilgang til både servicetilbud og friluftsliv i alle retninger.

Dagligvarehandelen kan gjøres til fots ved nærbutikken Kiwi i Bødalen, mens større innkjøp kan gjøres på Rortunet kjøpesenter – kun en kort kjøretur unna – som byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg ligger Slemmestad handlepark like i nærheten, med blant annet Plantasjen, Europris, REMA 1000, Vitusapotek, Actic og Sport Outlet.

For den friluftsinteresserte byr området på flotte turmuligheter både i skog og langs kysten. Det er kort vei til fjorden med fine badestrender og turstier, og nærområdet har et aktivt idrettstilbud med fotballbaner, idrettshall, ballbinge og volleyballbaner. Bødalen IF og Slemmestad IF tilbyr aktiviteter for store og små. Vinterstid prepareres det både skøytebane og skiløyper i nærområdet – alt rett utenfor døren.




Hurtigbåt til Oslo


Sydskogen skole



Odins vei 107

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	2 min 0.1 km
Torvbråten skole (1-7 kl.) 241 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 334 elever, 20 klasser	6 min 3.7 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	8 min 5.3 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	9 min 5.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	10 min 6.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	16 min 10.9 km

Offentlig transport

Dalbø Linje 260, 260E	11 min 1 km
Heggedal stasjon Linje L1	11 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

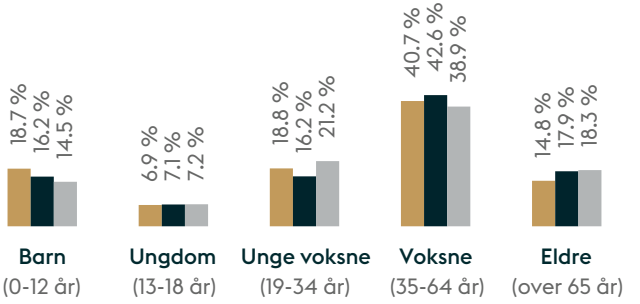
Barnehager

Sydskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Torvbråten Kanvas-barnehage (1... 62 barn	4 min 2.4 km
Morbergtoppen Fus barnehage (1... 93 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Kiwi Bødalen	14 min
Meny 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	2 min
Bif-huset	2 min
SATS Slemmestad	6 min
Feel24 Slemmestad	6 min

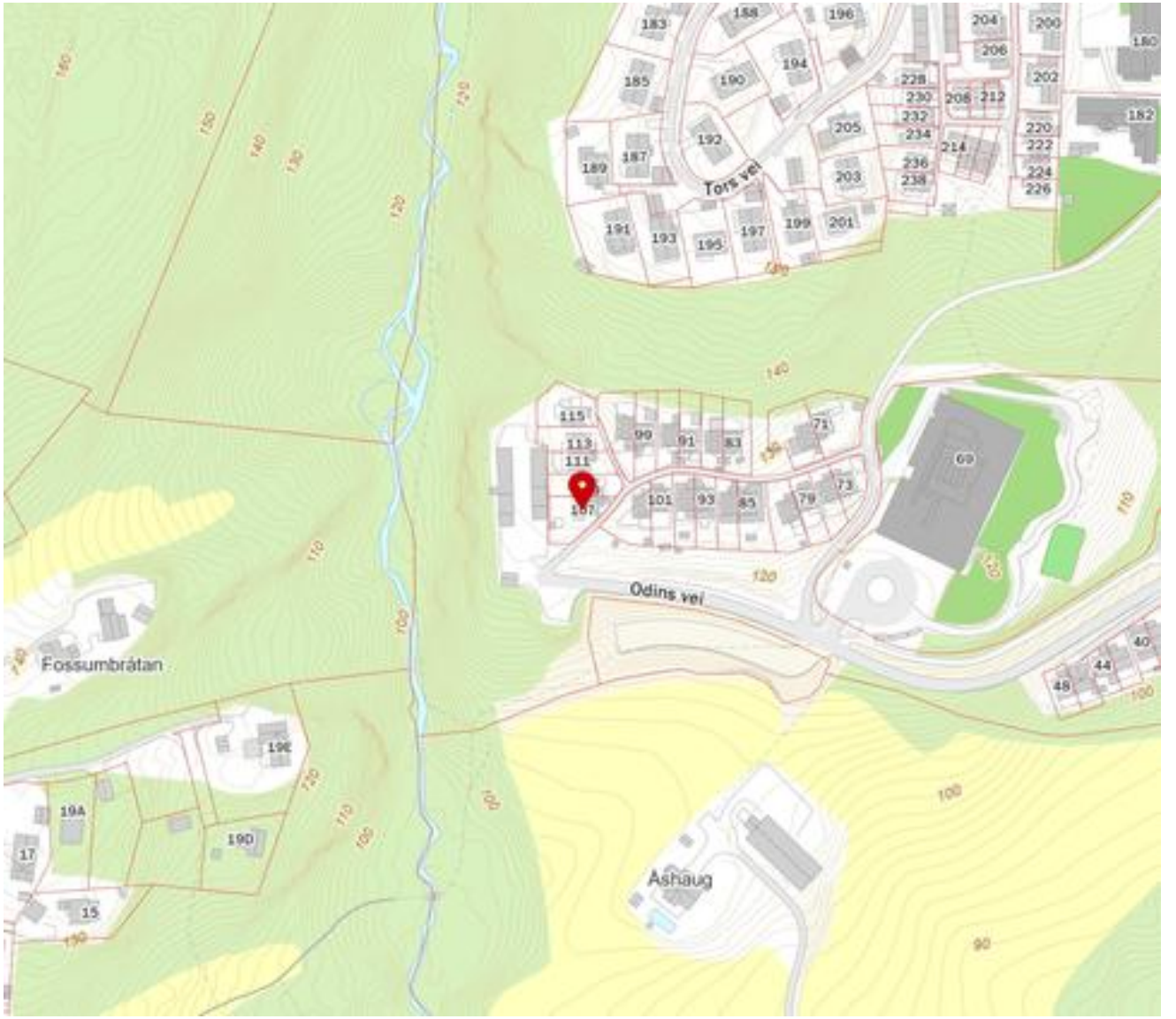
«Verdens beste naboer :)»

— 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 107

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0084/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Odins vei 107, 3472 BØDALEN
Gnr 237, bnr 634 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Fred Alexander Telle

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 350 550,- (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
3

Antall soverom
3

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Boligen har adkomst via et overbygget inngangsparti og man ønskes velkommen av en lys og innbydende entré med flislagt gulv – et praktisk og slitesterkt underlag som egner seg godt i en inngangssone. Veggene er malt i en dempet, behagelig blågrønn tone som gir et rolig og innbydende førsteinntrykk.

Her finner du både sikringsskap og garderobeskap med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Garderoben er plassert i en tilstøtende nisje med panelhimling – en del av boligen som opprinnelig er byggemeldt som sportsbod, og dermed ikke

godkjent for varig opphold. For mer informasjon, se punktet om ferdigattest.

Stue
Romslig og tiltalende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn mot grøntområder. Vegger og himling er holdt i lyse og tidsriktige farger som understreker rommets luftige og moderne preg. I stuen finner du en koselig peisovn som gir både varme og hygge på kalde dager. Rommets utforming skaper en naturlig soneinndeling med egen stue- og spisestuedel – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en nordvest vendt balkong på 6 kvm, hvor du kan nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

I underetasjen finner du en lys og trivelig kjellerstue med store vindusflater og vedfyrt peis – et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue for ungdommen, hobbyrom eller lekerom for de minste. Rommet er innredet med lyse overflater og har en behagelig atmosfære året rundt. Fra kjellerstuen er det direkte utgang til en nordvest vendt markterrasse på ca. 24 kvm. Terrassen ligger skjermet til mot hagen og byr på rikelig med plass til utemøbler, grill og avslapning i ettermiddagssolen. Merk at kjellerstuen opprinnelig er byggemeldt som bod og dermed ikke godkjent for varig opphold. For mer informasjon, se punktet om ferdigattest.

Kjøkken
Pent og funksjonelt kjøkken med innredning fra IKEA (2002), bestående av både over- og underskap med profilerte hvite fronter og fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri i krom. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt opplegg for frittstående kjøl og frys. Det er mekanisk avtrekksvifte montert over stekesonen som gir effektiv ventilasjon.

Våtrom
Boligen har tre våtrom: bad i 2. etasje, vaskerom i underetasjen og et separat toalettrom i 1. etasje.

Badet i 2. etasje er flislagt og innredet med servant, gulvmontert toalett, frittstående badekar samt veggskap med speil. Rommet fremstår som funksjonelt, men tilstandsrapporten påpeker at badet står foran en full oppgradering.

Vaskerommet ligger i underetasjen og er praktisk innredet med vaskekum i stål, eldre blandebatteri og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk som fungerer tilfredsstillende. Sluk, rør og blandebatteri er fra byggeår. Det anbefales utskifting ved oppgradering av rommet.

Toalettrommet i 1. etasje er utstyrt med veggmontert wc og servant med speil. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk.

Soverom
I boligens øverste etasje finner du tre lyse og trivelige soverom med gode møbleringsmuligheter. Soverom 1 og 2 har begge romslige skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig inntrykk.

I tillegg er det et rom i samme etasje som i dag benyttes som kontor, samt at det er etablert et fjerde soverom i underetasjen. Begge disse rommene er byggemeldt som bod, og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. For mer informasjon, se punktet om ferdigattest.

Boder
I underetasjen finnes to romslige boder med et samlet areal på ca. 19 kvm. Begge bodene er innredet med hyller som gir praktiske og oversiktlige lagringsmuligheter. Her er det godt med plass til oppbevaring av alt fra sportsutstyr og sesongtøy til verktøy og diverse husholdningsartikler.

Innvendige overflater:
Gulv:
– Fliser i entré, toalett og bad.
– Parkett i stue, kjøkken, og alle soverom samt kontor i 2. etasje.
– Laminat i kjellerstue.
– Malt tregulv i soverom i underetasjen.
– Vinylbelegg i vaskerom.
– Støpt gulv i begge boder.

Vegger:
– Malte overflater i entré, stue, kjøkken og kjellerstue.
– Malt panel i entré, kjøkken og kjellerstue.
– Hvitmalte mursteinsflater ved peis i stue og kjellerstue.
– Fliser på bad og toalett.
– Tapet og/eller strietapet på alle soverom og kontor.
– Våtromsplater på vaskerom.
– Ubehandlede vegger i boder.

Himling:
– Malte himlinger i de fleste rom.
– Downlights i toalett.
– Takess i kjellerstue og soverom i underetasjen.
– Malte plater på bad.
– Ubehandlet himling i boder.

Parkering

Eiendommen disponerer egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med praktisk innkjøring fra området. Det ligger klart for montering av egen elbillader i garasjen, og i tillegg finnes det en felleslader utvendig på garasjeveggen. Området har også flere gjesteparkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Skiftet stoppekran og innvendig stoppekran for utekran.
- Montert ny vannmåler fra kommunen samme måned.

2021:
- Skiftet takpunkt og bryter på vaskerom.

2018:
- Fjernet en vegg i kjellerstuen, malte rommet og la nytt gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet takpunkt og bryter på vaskerom, utført av ABE (Asker og Bærum Elektro AS).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles lader for Grendelaget på parkering pluss klargjort for lader i garasje. Vet ikke hvem som er utførende elektriker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet stoppekran og innvendig stoppe kran for utekran - Røyken Rørlegger AS (mars 2025). Ny Vannmåler fra Kommunen (mars 2025).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Sprekk i flis på bad oppe.

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. Ja.
Beskriv: Hadde maur i kjeller for to år siden - satt ut maurbokser. Ikke sett siden.

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? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takst i 2017.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei.
Eventuell kommentar: Punkter vindu samt ett vindu med sprekk i 1. etg.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med TG3:
Støttemur: Flere støttemurer bygget med gamle jernbaneskinner viser betydelige skjevheter. Manglende rekkverk mot nord der det er fall over 0,5 meter.
Estimert utbedringskostnad: 50 000–150 000 kr.

Vinduer og dører (glass fra 1979): Punktert glass i kjellerstue og sprekk i vindusglass

på soverom i underetasjen.
Estimert utbedringskostnad: 10 000–50 000 kr.

Våtrom – Baderom: Rommet er generelt slitt og står foran full oppgradering. Sluk fra byggeår må byttes. Kun naturlig avtrekk.
Estimert utbedringskostnad: 150 000–300 000 kr.

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Drenering fra byggeår med usikker tetthet.
- Rom under terreng: Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre øker risiko for fukt.
- Yttervegger: Det er en del bord på vestsiden av boligen som er noe vridd pga tørt treverk. Det er benyttet klosser som
musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.
- Taktekking: Eldre metallplater med usikker tetthet.
- Toalettrom: Manglende drensåpning ved innebygd sisterne.
- Trapp: Åpen trapp med åpninger over 10 cm og manglende håndløper.
- Avløpsrør: Eldre rør med økt risiko for lekkasjer.
- Vannledninger: Originale rør med høy alder.
- Varmtvannsbereder: Over 20 år gammel.
- Vaskerom, membran/sluk: Eldre sluk og tettesjikt med usikker tetthet.
- Vaskerom, sanitærutstyr: Eldre blandebatteri og rør med redusert funksjonalitet.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Kun integrerte hvitevarer følger med.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Støpejernsovn i stue.
- Peis i kjellerstue.
- Panelovner.
- Gulvvarme i entré og baderom i 2. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 907 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 294,-pr. 2024

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år
Sydskogen Vel

Hjemmeside: https://www.sydskogen.no/

Det foreligger per nå ikke årsmelding for 2025 eller regnskap for 2024. Opplysningene fra sameiet er derfor basert på siste tilgjengelige dokumentasjon fra 2023.

Nøkkelpunkter fra årsmeldingen 2024:
- Velforeningsavgiften er kr 3 000 per halvår (faktureres i april og oktober).
- Avgiften dekker bl.a. fiber (Viken), brøyting og vedlikehold av fellesområder.
- Barnehagebygget er ferdig renovert og leid ut til Asker kommune fra juni 2024.
- Leieinntekten er kr 200 000 eks. mva per år, med deling av faste kostnader.
- Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr 4 000.
- Grendehuset hadde driftsinntekter på ca. kr 149 000 og renoveringskostnader på nær kr 494 000.

- Totale inntekter for vellet var ca. kr 1,78 mill., og kostnader ca. kr 839 000.
- Budsjett for 2024 opprettholder velavgiften og fokuserer på forutsigbarhet og bufferoppbygging.
- Parkering på skolens område er ikke lenger tillatt utenfor arbeidstid.
- Mulig omgjøring av deler av Tors vei til kommunal gateparkering er under vurdering.
- Brøyting har vært krevende – beboere må bidra for å holde kostnadene nede.
- Skøytebane og lekeplasser drives på dugnad – styret mangler frivillige.
- Oppgraderinger av grendehuset vurderes på sikt, men ikke prioritert nå.

Nøkkelpunkter fra vedtektene:
- Alle huseiere er pliktige medlemmer i både velforeningen og tilhørende grendelag.
- Kontingent fastsettes årlig og faktureres to ganger i året (april og oktober).
- Felleskostnader og tiltak fordeles likt mellom medlemmene.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.
- Uregistrerte kjøretøy, tilhengere, båter og campingvogner kan borttaues uten varsel.
- Garasjene er privateide, men står på velforeningens eiendom og administreres lokalt.
- Grendehuset eies av vellet og skal brukes til allmennyttige formål for nærmiljøet.
- Styret er ansvarlig for drift og økonomi i henhold til vedtektene

Andre utgifter

Faste løpende kostnader som forsikring, strøm, tv abonnement, Internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, økt hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 754 312,-
Som sekundærbolig: kr 7 017 246,-

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

Fremtind
Polisenr: 17059560

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber: Altibox, kr. 827,- pr. mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 370 kvm (Eiertomt)
Hagen er skjermet og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og flere hyggelige soner. Her kan barna løpe fritt, mens de voksne nyter kaffekoppen i fredelige omgivelser. Midt i hagen ligger en frittstående treplatting på ca. 13 kvm, omkranset av klatreplanter og stemningsfull belysning – et nydelig sted for både hverdagspust og helgehygge, med plass til sittegruppe, lek og små hageprosjekter.

Fra kjellerstuen er det direkte utgang til en romslig markterrasse på ca. 24 kvm, delvis skjermet og med god plass til utemøbler og grill. I tilknytning til denne uteplassen er det også oppført en liten bod – praktisk for oppbevaring av hageredskaper og uteleker.

Stuen i 1. etasje har utgang til en nordvest vendt balkong på ca. 6 kvm, som fanger både kveldssol og utsyn mot nærområdet. Alle uteplasser er utført med impregnerte terrassebord, og balkongen er utstyrt med rekkverk i beiset tre.

Tomten ligger rolig til innerst på feltet og grenser til friareal, noe som gir lite innsyn og en avslappet atmosfære. Dette er en hage som innbyr til trivsel året rundt – og som raskt blir et naturlig samlingspunkt for både små og store.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager

Sydskogen barnehage
Torvbråten Kanvas-barnehage
Morbergtoppen Fus barnehage
Sydskogen skole (1-7 kl.)
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)
Røyken videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.1981.

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.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 06.04.1979. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk.
- 1. etasje: Tilleggsdel (s-rom), sportsbod er gjort om til hall/garderobe, hoveddel (p-rom).
- 2.etasje: Tilleggsdel (s-rom), bod er gjort om til kontor, hoveddel (p-rom).
- Underetasje: Tilleggsdel (s-rom), boder er gjort om til soverom og kjellerstue, hoveddel (p-rom).

Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at

rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat internvei. Veiene i området driftes og vedlikeholdes av velforeningen, og kostnader til snøbrøyting og annet felles vedlikehold dekkes gjennom velforeningsavgiften.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Kjøper overtar ansvar for drift og vedlikehold av stikkledninger frem til offentlig tilkoblingspunkt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen i Odins vei 107 omfattes av en bebyggelsesplan som legger klare føringer for arealbruk og utnyttelse. Hele eiendommen, et areal på 370 kvm, er regulert gjennom bebyggelsesplan med plan-ID 062762755003, «Sydskogen», som ble vedtatt 18. april 1985. Planen er hjemlet i en eldre reguleringsplan og har som formål konsentrert småhusbebyggelse. Dette innebærer bestemte krav til tomteutnyttelse, plassering og utforming av bebyggelse innenfor planområdet.

Eiendommen inngår også i Asker kommunes kommuneplan for 2023–2035, med plan-ID 2020100, som trådte i kraft 13. juni 2023. Her er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, og ligger innenfor området betegnet som Nullvekst nord, inkludert begrensninger knyttet til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor boligområder angitt som boligkategori spesielle boligområder (SB) i kommuneplanen.

For mer informasjon, se kommuneplanens bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf

Kommuneplanen og øvrige kommunale opplysninger kan fås ved forespørsel til megler. Fullstendig dokumentasjon er vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:
17.10.1980 - Dokumentnr: 408274 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Erklæring/avtale: Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om veg
Div. ledninger
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Eier av eiendommen er pliktig medlem av Sydskogen velforening med ansvar for andel av fellesutgifter. Røyken kommune og Televerket har rett til å inspisere, vedlikeholde og anlegge tekniske installasjoner over eiendommen. Det samme gjelder ved eventuell fremtidig utbygging i området.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i

forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

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

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

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 25. april 2025

Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Odins vei 107

Odins vei 107
3472 BØDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1980
BRA: 172 m^2
BRA-i: 170 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	11	3	0

Supertakst
GNR: 237 BNR: 634
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Odins vei 107
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 opplysningspliktt 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/29601

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

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler mot nord. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f. eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres betydelige skjevheter i flere av støttemurene.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Det må etableres rekkverk, spesielt i konstruksjonen mot nord.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Glass fra 1979.

Oppsummering

Det registreres punktert glass i det midterste vindu i kjellerstuen, og sprekk i vindusglass på et av de nederste vinduene på soverom i underetasje.

Anbefalte tiltak

Punkterte og knekt glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Enkelte innerdører i 2 etg. subber i gulv og bør justeres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Rommet og innredning er generelt slitt. Sluk på rommet er fra byggeår og må byttes (TG3).

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod1. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Yttervegger

Oppsummering

Det er en del bord på vestsiden av boligen som er noe vridd pga tørt treverk. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det bør etableres en åpning et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Trapp

Oppsummering

Trappen til 2. etg er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Vaskerom fra byggeår, men som fortsatt anses i brukbart stand. Eldre sluk, rør og blandingsbatteri fra byggeår.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Blandingsbatteri bør skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
14.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Fred Alexander Telle**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." I 2re etg er det en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."
Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap, tepper eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Odins vei 107, 3472 Bødalen**

Kommunenr: **3203** Gårdsnr: **237** Bruksnr: **634** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enderekkehus. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Skiftet stoppekran og innvendig stoppe kran for utekran - Røyken Rørlegger AS (mars 2025). Ny vannmåler fra kommunen (mars 2025).	Ja
2018	Fjernet en vegg i kjellerstue, malte rommet og la nytt gulv.	Nei
2021	Skiftet takpunkt og bryter på vaskerom, utført av ABE (Asker og Bærum Elektro AS.	Ja

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.

Bygning: Vertikaltdelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	60	60	0	0	37
1. etasje	67	65	2	0	6
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	**172**	**170**	**2**	**0**	**43**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	52	45	7
Totalt m²	**52**	**45**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	47	13	Gang, vaskerom, kjellerstue og et soverom.	2 boder.
1. etasje	65	65	0	Entré/hall, gang, wc, stue og kjøkken.	
2. etasje	45	45	0	Gang, 3 soverom, kontor og bad.	
Totalt m²	**170**	**157**	**13**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en utebod på ca. 2 m2, og et åpent skur (under tak) ved siden av boden ved hovedinngangen med plass til bl.a. ved, sykkelparkering mm. Kaldloft med tilgang via takluke i gangen 1te etg som brukes til lagring. Frittstående terrasse i hagen på ca. 13 m2, en nord-vestvendt markterrasse med utgang fra kjellerstuen på ca. 24 m2 og en nord-vestvendt balkong på ca. 6 m2. med tilgang fra stuen. I markterrassen er det bygd en liten utebod. Egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Flere gjesteparkeringsplasser. Eier tomt på ca. 370 m2.
I 2. etg er det flere rom med skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur



Flere støttemur på egen tomt, laget av gamle jernbaneskinner.

Beskrivelse
Det er flere støttemur på egen tomt. Murene er bygd med bjelker fra gamle jernbaneskinner som har råtnet.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	**TG-3**
Rekkverk mangler mot nord. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f. eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres betydelige skjevheter i flere av støttemurene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Det må etableres rekkverk, spesielt i konstruksjonen mot nord.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng



Fuktmålinger på overflater til yttervegg i bod - rom under terreng - viser normale fuktverdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod1. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Utforende vegger under terreng er en skadeutsatt konstruksjon og at målinger kun gjelder for der hullet er tatt. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er etablert en frittstående terrasse i hagen på ca. 13 m2, en nord-vestvendt markterrasse med utgang fra kjellerstuen på ca. 24 m2 og en nord-vestvendt balkong på ca. 6 m2. med tilgang fra stuen. I markterrassen er det bygd en liten utebod. Samtlige uteplasser er med impregnerte terrassebord. Balkongen har rekkverk i beiset tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Uteplassene er blitt overflatebehandlet i 2025.

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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

6.6 Vinduer og dører: Glass fra 2016.

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør. Innvendige dører med slette dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble skiftet glass i de fleste vinduene og det montert ny balkongdør i 2016. De nederste vinduene i underetasjen er fra 1979 (se eget punkt i rapporten om disse vinduene).

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

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører: Glass fra 1979.

Beskrivelse
De nederste vinduene i kjellerstue og på soverom i underetasje er fra 1979.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-3

Det registreres punktert glass i det midterste vindu i kjellerstuen, og sprekk i vindusglass på et av de nederste vinduene på soverom i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte og knekt glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Enkelte innerdører i 2 etg. subber i gulv og bør justeres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fasadene ble sist overflatebehandlet i 2016.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Det er en del bord på vestsiden av boligen som er noe vridd pga tørt treverk. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført til stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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-1

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Det er bulk i noen nedløp, uten at dette har noe funksjonsmessig betydning.

6.11 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

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater

Tekket med taksteinsemitterte stålplater (Decra eller tilsvarende).
Inngangspartiets tak er tekket med papp, mens skuret er tekket med stål takplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

6.13 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**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, men inngangspartiet er overdekket. Feieren var på tilsyn samme dag som takstmannen var på befaring og bekreftet at han kunne kontrollere anlegger fra loftet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Plassbygd innmurt peis i kjellerstuen.

Type pipe	Element

1-løps pipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Kakkelovn

Plassbygd peis i kjellerstuen og støpejernsovn montert i stuen.

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?	Nei
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-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ildstedet ble ikke funksjonstestet av takstmannen under befaringen. Feieren var på befaring i dag 9 april, og konkluderte med at det ikke var noe avvik.

6.16 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-1**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2002 med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er montert brannslange i underskap vask på kjøkkenet.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

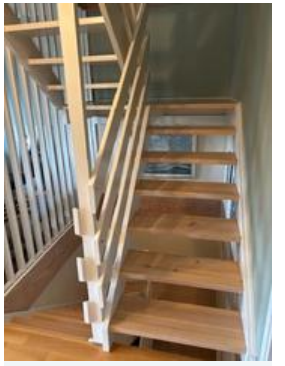
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det bør etableres en åpning et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

6.19 Trapp



Innvendig trapp er en åpen tretrapp.



Innvendig trapp til underetasjen er en lukket tretrapp.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp mellom 1. og 2. etg og en lukket tretrapp til u-etasje.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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**

Trappen til 2. etg er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Ny vannmåler og hovedstoppekran montert i gangen.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.

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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Nei
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-1

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.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2001
Størrelse	287 lt.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.24 Ventilasjon

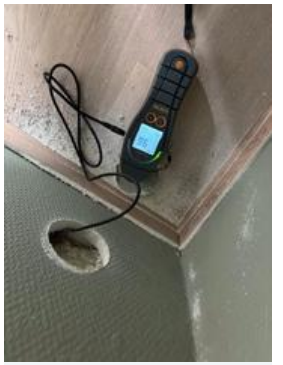
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert i gulv ved badekaret.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Rommet og innredning er generelt slitt. Sluk på rommet er fra byggeår og må byttes (TG3).	
Anbefalte tiltak	
Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

6.26 Våtrom: Vaskerom



Baderomssluk plassert under vasken.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende gang.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert vaskekum i stål, eldre blandingsbatteri og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Vaskerom fra byggeår, men som fortsatt anses i brukbart stand. Eldre sluk, rør og blandingsbatteri fra byggeår.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Blandingsbatteri bør skiftes ut.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra gangen, ved siden av vaskerommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet, uten avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Vertikaltdelt tomannsbolig

U. etasje



1. etasje



2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Telle, Fred Alexander	9578-5999-4-1241424	2025-04-04 09:10:10

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
33-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins vei 107, 3472 BØDALEN

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Fred Alexander Telle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2017

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: 17059560
Forsikret i: Fremtind

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet takpunkt og bryter på vaskerom, utført av ABE (Asker og Bærum Elektro AS)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles lader for Grendelaget på parkering pluss klargjort for lader i garasje. Vet ikke hvem som er utførende elektriker.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet stoppekran og innvendig stoppe kran for utekran - Røyken Rørlegger AS (mars 2025) Ny Vannmåler fra Kommunen (mars 2025)

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i flis på bad oppe.

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.
Ja

Beskriv: Hadde maur i kjeller for to år siden - satt ut maurbokser. Ikke sett siden.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takst i 2017

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, men antar det er ok ut i fra boligens alder.

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

Eventuell kommentar: Punkter vindu samt ett vindu med sprekk i 1. etg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0084/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Telle, Fred Alexander	**2025-04-04**

Identifikasjon

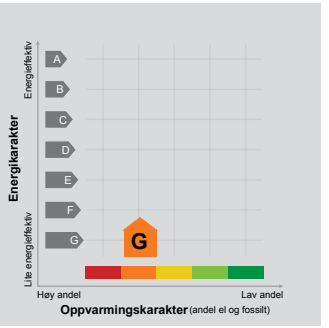
bankID Telle, Fred Alexander

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 107
Postnummer	3472
Sted	BØDALEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	634
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160999039
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102255
Dato	04.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Generalforsamling

Årsmelding 2024

Sydskogen Grendehus
Tors vei 180
Klokken 19:00

Innledning **2**
Prosjekt renovering av barnehage til utleie **2**
Parkering **2**
Brøyting **3**
Sydskogen Grendehus - veien videre **3**
Generelt **4**
Regnskap 2023 ..... **5**
Behandling av budsjett 2024 ..... **5**

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. Det jobbes også med innsparingsmuligheter og generell effektivitet i arbeidsprosesser gjennom året.

Prosjekt renovering av barnehage til utleie

Prosjektet ble ferdigstilt tidligere enn først antatt. Asker kommune har derfor inngått kontrakt med Sydskogen Vel fra og med 1. juni 2024. Arbeidet har blitt fullført i henhold til kostnad vedtatt i ekstraordinær generalforsamling januar 2024.

Som kjent er leien på kroner 200 000 eks mva, med årlige justeringer i henhold til KPI. I tillegg skal Asker kommune betale 50 % av faste kostnader. Dette innebærer at viken fiber, strøm og nettleie, samt kommunale avgifter skal deles med Asker kommune. Andre kostnader som blant annet forsikring betales av huseier - altså Sydskogen vel.

Dersom søknad til mva kompensasjon innvilges, vil dette bidra til at vedtatt utgift under ekstraordinær generalforsamling kan reduseres. Det gjenstår foreløpig 1649 kroner som ikke er fakturert. Når svar fra MVA søknad foreligger, vil styret meddele videre saksgang på våre facebook sider.

Parkering

Parkering sydskogen skole: Parkering på eget ansvar da kontrollører vil gi bot. Vi har ikke lenger mulighet til å parkere på skolens område utenfor arbeidstid da de ofte opplever at alt for mange ikke har fjernet bilene innen avtalt tidspunkt. Dette er spesielt vanskelig når det snør da brøytemannskaper ikke får brøytet bort all snø. Som på resten av Sydskogen resulterer dette i færre parkeringsplasser fordi snø hives i veibanen/ikke måkes ordentlig rundt egen bil.

Parkering Tors vei: Avventer fortsatt videre prosess i arbeidet med å omgjøre deler av Tors vei til kommunal parkering langs veiskulderen.

Brøyting

Det har vært en tung vinter i år, og slik prognosene er for vår region, vil ikke dette være en ekstraordinær hendelse. Det betyr at vi må stålsette oss for slike vinterforhold, og kanskje

enda verre føre i fremtiden. Det har vært tungt for alle på Sydskogen - vi bor tett og det finnes ingen gode områder å fjerne snøen. I noen områder har vi vært nødt til å kjøre bort snøen, og dette koster selvsagt penger.

Det er mange klager på bakgrunn av dette - både store og små. Styreleder har vært i dialog med vellenes fellesforbund for å avklare de juridiske forhold. Dersom beboere på Sydskogen ikke er inneforstått med situasjonens kompliserte art, er det anbefalt å ikke forlenge avtalen med brøyteren, og heller opprette egne veilag for hver grend. Et vel er i utgangspunktet ikke ansvarlig for å ivareta snøbrøyting på private veier.

Eksempler på utfordringsbildet hvorpå beboere klager er snø som freses inn i privat hage, og dertil stein i privat hage. I forlengelse av dette blir det også etterspurt/påklaget manglende strøing. Strøing av private veier og parkeringsplasser er ikke en del av den faste kostnaden i henhold til avtale, men en ekstra kostnad. At beboere kaster snø i veibanen, og ikke i grøfter/evt andre områder som snø er lagret, er også uheldig, når det senere blir sendt inn klager på “manglende brøyting”, når det i realiteten er beboere som ikke klarer å skuffe snøen fra og rundt bilen til gitte områder. Skal vi klare å holde kostnadene på brøyting nede, er det viktig at alle bidrar på hver sin måte. Skader på eiendom blir ivaretatt i henhold til kontrakt.

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 en brøyter som skal ta for seg all privat vei og parkeringer på Sydskogen. Dette vil naturlig nok ta tid. Det er i tillegg flere grender som organiserer seg når brøyter er på plass for å få bort biler og alt som hindrer en effektiv brøyting.

Styret ønsker å minne beboere på at ansvar for brøyting i utgangspunktet ikke er et ansvar et vel skal organisere. Ved vedvarende utfordringer vil styret anbefale at hver grend oppretter veilag for å selv organisere brøyting og avvikle kontrakt med nåværende brøyter når kontrakten går ut.

Sydskogen Grendehus - veien videre

Vurdering av behov for oppgradering kan ikke gjøres uten en sakkyndig som kan identifisere hva som eventuelt må oppgraderes/skiftes ut, med et estimert kostnadsbilde. Dette kan inkludere alt fra strukturelle problemer, mekaniske systemer (VVS og elektrisitet), tak, fasade o.l. Behovet skal ikke være en ekstraordinær kostnad for beboerne, men heller et langsiktig prosjekt basert på byggets tilstand. Styret ønsker ikke stor variasjon i vel kostnader, og vil ikke påbegynne oppgraderinger før det strengt tatt er nødvendig. Samtidig er det viktig å se på innsparingsmuligheter, for eksempel forholdet mellom strøm/varme og varmepumpe. Derfor er det viktig å kartlegge hvorvidt noe må gjøres innen kort tid, 5 år eller de neste 10 årene.

Estetisk oppgradering som innvendig maling av vegg og tak vil ikke være de største kostnadene, og kan gjøres internt. Dette må dog gjennomføres når grendehuset ikke er leid ut, og organiseres som dugnad. Nærmere informasjon om dette vil komme. Vi håper at

mange ser verdien av å fremstille grendehuset i en mer moderne form, slik at vi også kan justere leien slik at den gjenspeiler de faktiske forhold.

Generelt

Lekeplass
Det er ikke innvilget noen midler fra Sydskogen vel til grendelag for å utbedre lekeplasser. Denne ordningen vil gjenopptas i 2025. Det har etter styrets oppfatning vært nødvendig å holde en stabil linje tilknyttet de store utgiftene på bakgrunn av renoveringen, samt nødvendigheten av å avvente og se hvordan utgiftene fordeler seg når Asker kommune trer inn som leietakere.

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.

Fellesareal
Påminnelse om felles- og grøntarealer tilhører Sydskogen vel. Ved spørsmål rundt bruk av dette, kan du kontakte din grendeleder, som vil ta dette videre med styret.

Styrets sammensetning
Det er generelt et lite ønske om å holde i de ulike vervene i Sydskogen vel. Det er sunt for velets fremdrift med utskiftninger i alle ledd for å opprettholde fremgang og forbedringer.

Regnskap 2023

Se vedlegg 1, resultatrapport 2023

Årsresultat viser et overskudd på 4000 kroner. Grendehuset har hatt en total inntekt på 148 885,- og en totalkostnad på 989 328, hvorav 493 873 er benyttet til renovering. Velets inntekt er totalt på 1 776 371, og kostnad på 839 205.

Behandling av forslag til budsjett 2024

Se vedlegg 2 med forslag til budsjett for detaljer.

På bakgrunn av flere forhold og tilbakemeldinger, er det gjort et forsøk på å endre oppstilling av budsjettet slik at det skal være mer forståelig for alle og ligner mer den enkeltes private økonomi - altså beskrivelser av ulike poster som kanskje gir mer mening når man leser (feks hurum kraft, og ikke “strøm”).

Det er fortsatt noen poster vi ikke kommer til å innføre, blant annet tilbakeføring til grendelag samt bistå i aktiviteter hva gjelder barn/unge. Styret anser det som nødvendig å holde en statisk struktur av budsjett i ett år til, slik at omstendigheter rundt det å være utleier får mulighet til å etablere seg, samt muligheten til å bygge opp en buffer.

Basert på den generelle utviklingen i markedet, ser styret nødvendigheten av å beholde velavgiften på 3000 x 2 med forfall i april og oktober. Dette utgjør 500 kroner i måneden per husstand.



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.

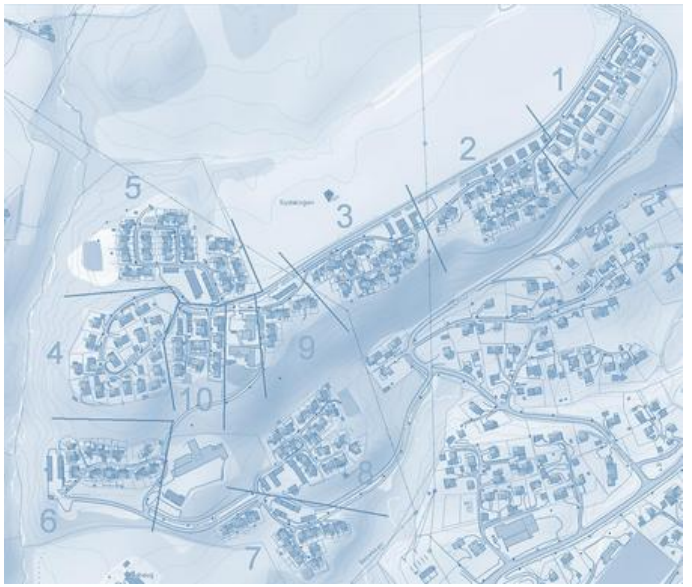
Medlemmene i velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig ovenfor Vellet/Grendelaget selv om han ikke bebor sin egen bolig.

§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.

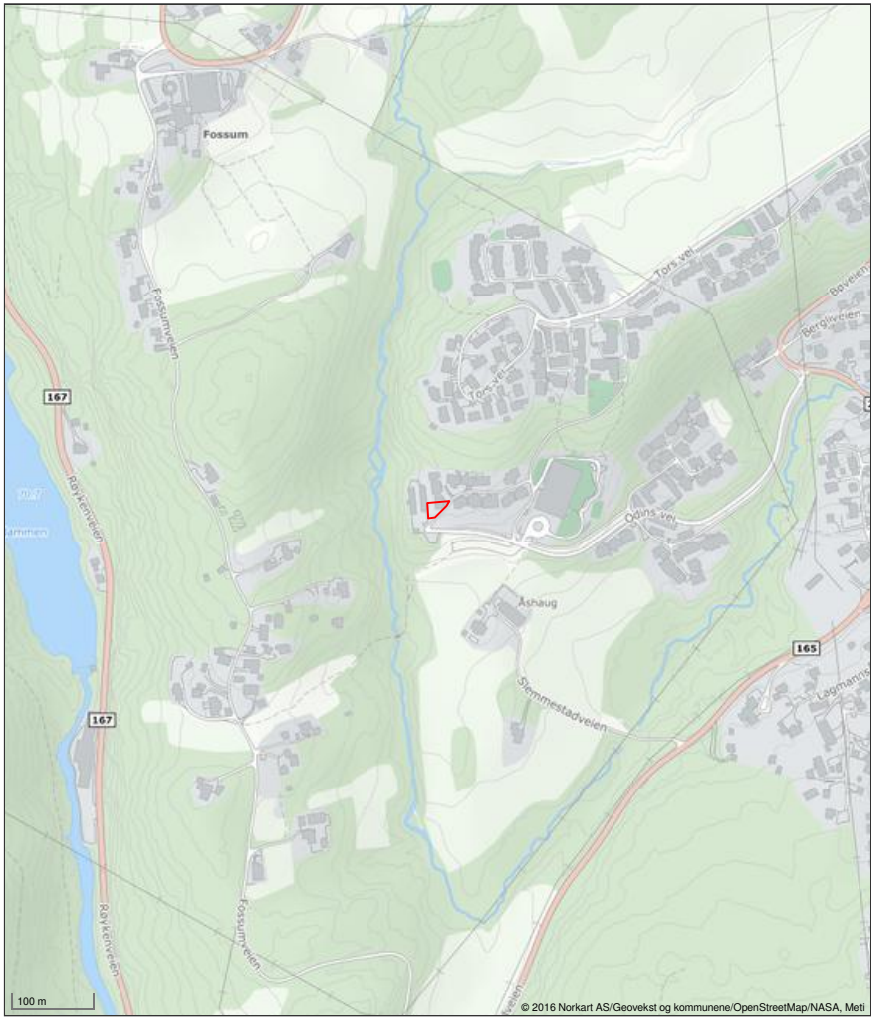
§9. Generelle bestemmelser

A. Prokura

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

Utskriftsdato: 04.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/634//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 237, Bruksnr 634	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Odins vei 107, gatenr 21185 3472 Bødalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1707 11	Fossum Slemmestad
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1070503 801	Slemmestad og Nærsnes Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Odins vei 107	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.07.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	370,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/237/634	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/237/634	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.06.1983	Avgiver	3203/237/289	-370,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/237/634	370,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Odins vei 107	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	160999039			Antall etasjer:	1

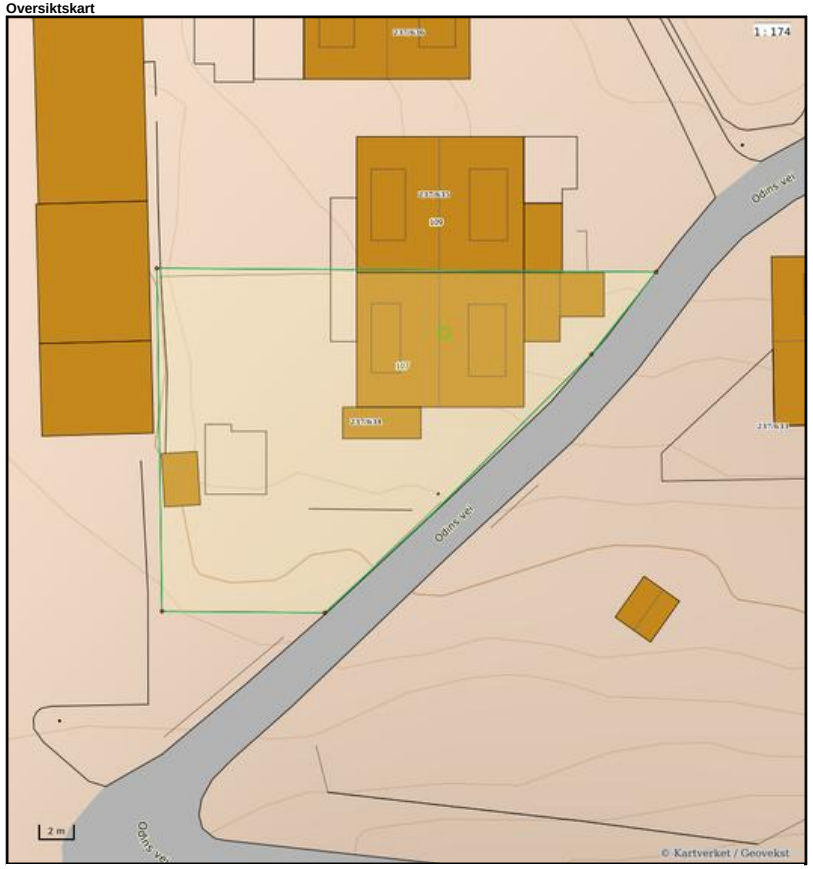
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

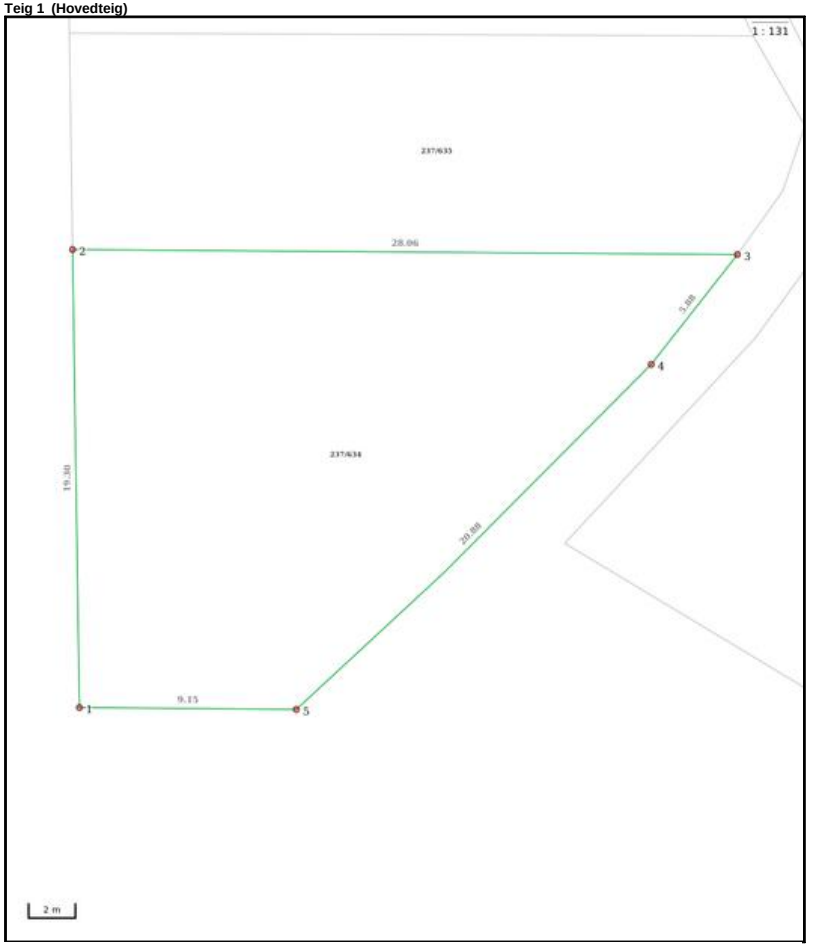


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

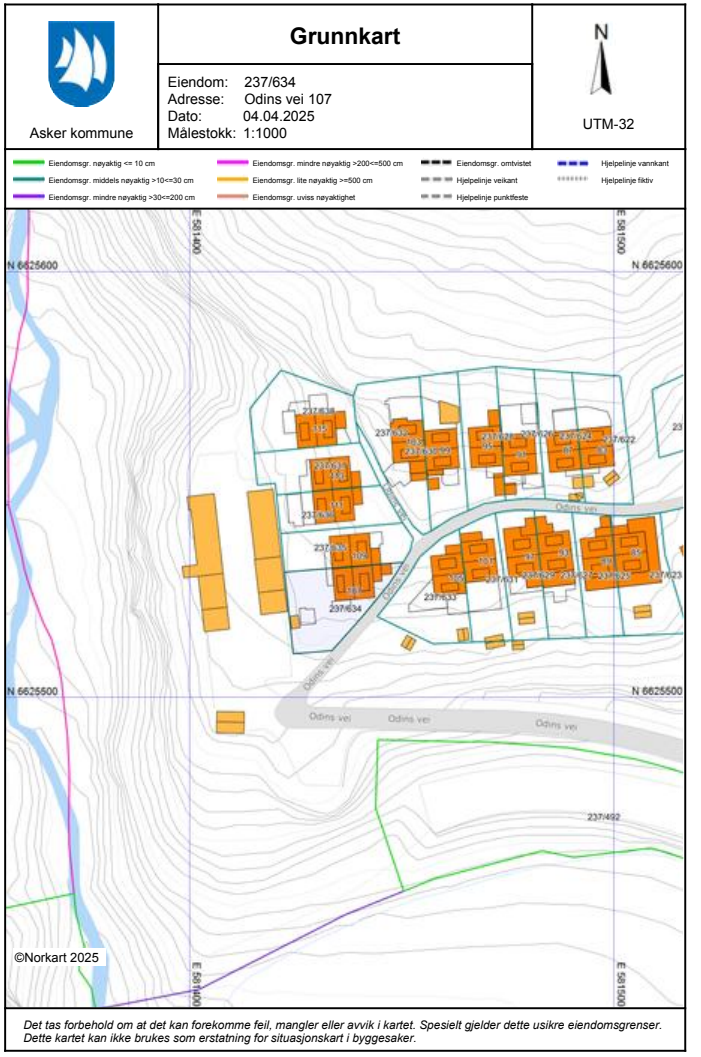
Areal og koordinater

Areal: 370,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 510,19	581 424,39	19,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 625 529,38	581 422,36	28,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 625 531,70	581 450,32	5,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 625 526,77	581 447,12	20,88m	Terrengmålt	13	249,92	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 625 510,94	581 433,51	9,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 04.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 107, 3472 BØDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 370 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 370 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062762755003
Navn	Sydskogen
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.04.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8440/062762755003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 370 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/634
Adresse: Odins vei 107
Dato: 04.04.2025
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.

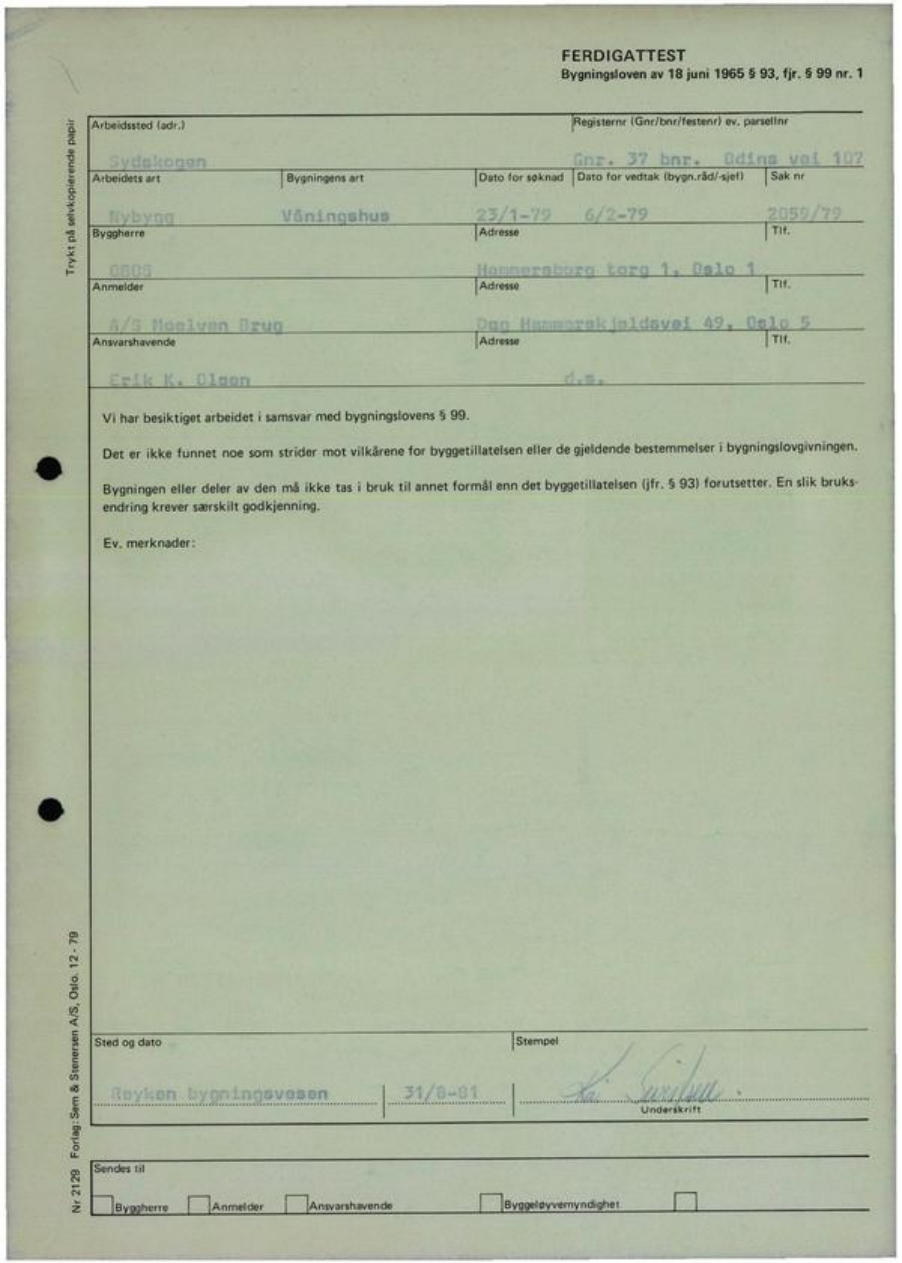
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Abc Påskrift plantilbehør



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 bnr. Odins vei 107	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Våningshus	23/1-79	6/2-79	2059/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
0003		Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Moelven Brug		Dep Hammerskjoldsvei 49, Oslo 5		
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	31/8-81	Underskrift

Sendes til
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Utskriftsdato: 04.04.2025

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.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 107, 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	5 887,06 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	4 508,84 kr
Vann	5 572,50 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.

Asker kommune

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

Dato: 04.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**237**	Bnr:	**634**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Odins vei 107, 3472 BØDALEN**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

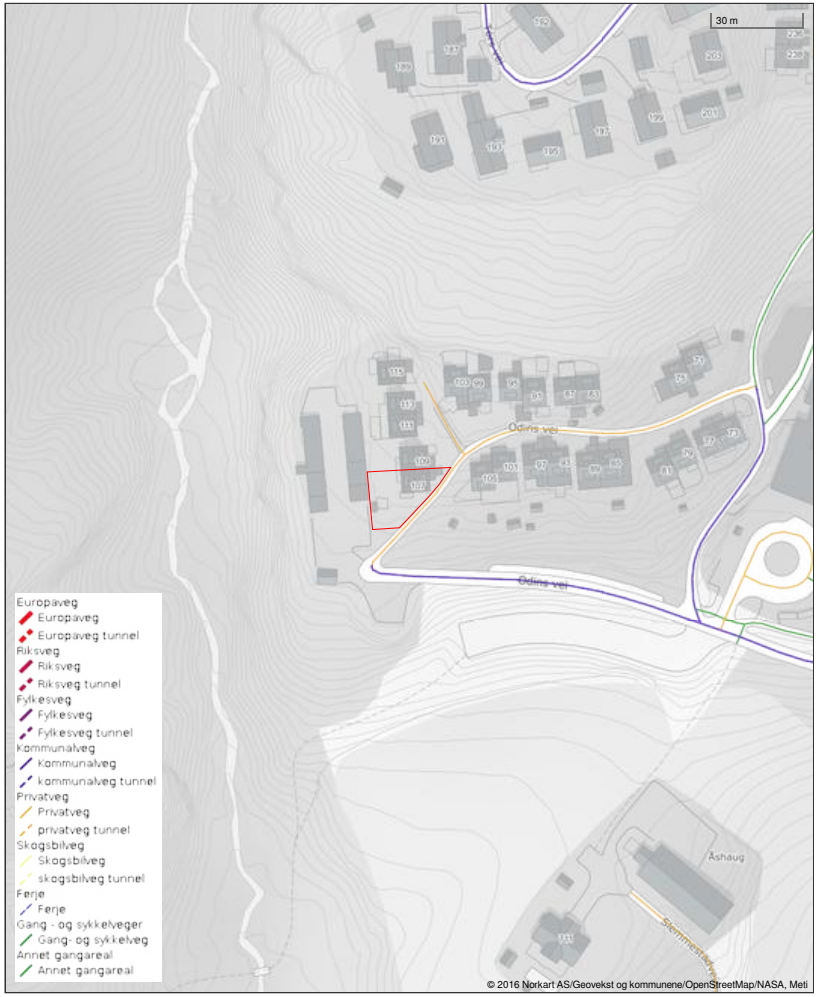
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Utskriftsdato: 04.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/634//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 237/634
Adresse: Odins vei 107
Dato: 04.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Odins vei 107 3472 BØDALEN

Betegnelse: Gnr 237, bnr 634 (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