NORDVIK

Tors vei 226

3 soverom | 102 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Tors vei 226

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker halvpart tomannsbolig oppusset 22-24. Flott beliggenhet, utsikt, solrik hage, peis, garasje og p-plass m/lader.

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 075 130,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Tors vei 226 er en lekker halvpart tomannsbolig med fine og solrike uteplasser og en flott intern beliggenhet i et fredelig og barnevennlig boligfelt med naturskjønne omgivelser. Boligen ligger i enden av en rolig blindvei med nærhet til lekeplass, skole/barnehage, turområder og butikker. Umiddelbar nærhet til skiløyper og skøytebane på vinteren og nydelige turstier innover i marka. Herfra er det også kort avstand til Slemmestad og Asker sentrum.

- Peisovn
- Varmepumpe
- Nye vinduer i 2024
- Lekkert kjøkken fra 2022
- Delikat baderom fra 2023
- Stilrene farge- og materialvalg
- 3 gode soverom på samme plan
- P-plass med el-lader rett utenfor
- Betydelig oppusset i 2022-2024
- Lagringsplass i bod, utebod og loft
- Garasjeplass i felles rekke medfølger

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 56 kvm

Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tyder



Lettstelt, solrik og frodig hage med ble som ble oppgradert i 2024.





Flott utsikt og naturskjønne omgivelser.

Privat og skjermet beliggenhet helt uten innsyn. Utgang til terrassen fra spisestuen.



Stor og flott markterrasse på 61 m².



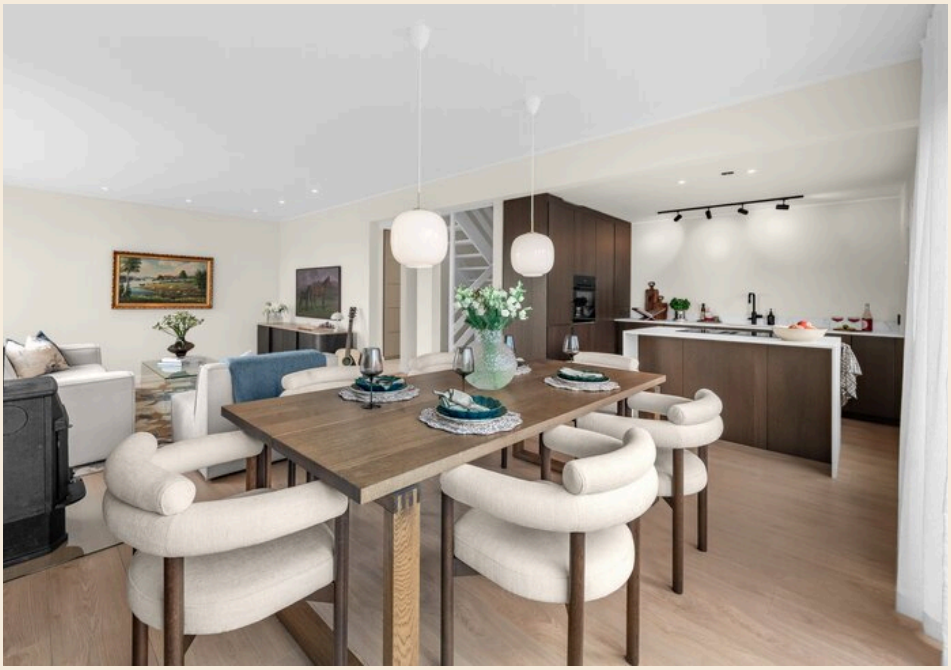


Terrasse med flott utsikt og kveldssol på inngangssiden.

Boligen ligger svært skjermet og usjenert til innerst i en blindgate på boligfeltet.



Lekker bolig som har blitt vesentlig oppgradert og oppusset i perioden 2022-2024.





Stilrent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og kompositttstein benkeplate.

Innbydende stue med god plass til sittegruppe og spisebord.



God plass til sittegruppe.





Peisovn med glassdør.

Flott utsikt fra stuen. Alle vinduer byttet i 2024. Yale Balcony elektronisk kodelås på balkongdøren.



Lys og innbydende stue
med moderne overflater.





Stort og sosialt
oppholdsrom med stue,
spisestue og kjøkken i åpen
løsning.

Boligen er oppusset og
innredet med delikate og
smakfulle farge- og
materialvalg.



En helhetlig og moderne fargepalett.





God plass til spisebord.

Det er installert varmepumpe i spisestuen med varme og kjøling.



God oversikt fra kjøkkenet.





Kjøkkenøy med gjæret skjøt og waterfall i kompositttstein benkeplate. Overheng på kjøkkenøyen med plass til barstoler.

Lekkert og moderne kjøkken fra 2022 med god skap- og benkeplass.



Silverline induksjonstopp med integrert ventilator på kjøkkenøyen.





Underlimt oppvaskkum i kompositt og Tapwell kjøkkenkran med uttrekksfunksjon.

Integrerte hvitevarer inkluderer kombi kjøle- og fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.



Pen enstavs eikeparkett og glatte malte overflater i hele boligen.





Flislagt entré/gang med varmekabler i gulv og downlights i himling.

Separat toalett i 1.etg med adkomst fra gangen.



Malt trapp med sklisikre matter i trinnene.





Trapperom/gang i 2.etg med adkomst til 3 soverom, bad og bod/omkledningsrom.

Romslig hovedsoverom på X m^2.



God plass til dobbeltseng og nattbord.





Det er også plass til kommode eller garderobeskap.

Soverom på X m² innredet som omkledningsrom med 5 meter garderobeskap med åpen innredning.



Godt med skuffer, hyller og heng. Plass til skrivebord.





Delikat flislagt baderom renovert i XXXX



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet samt 200 liter varmtvannstank.



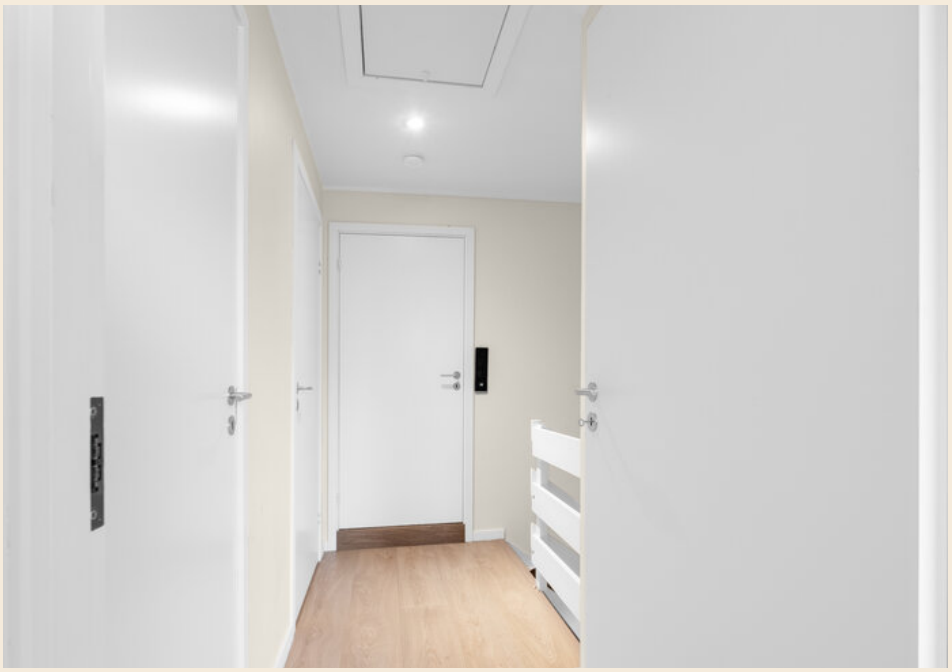
Soverom på X m² med plass til dobbelseng.





Her er det også plass til skrivebord.

Gang i 2.etg med loftsluke og stige til kryploft med masse lagringsplass.



Bod/omkledningsrom i 2.etg.





Brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt og elektronisk kodelås. Garderobeskap til yttertøy i gangen.

Biloppstillingsplass rett utenfor boligen. Det er montert el-lader på boligens yttervegg. Utebod på 5 m².



Det medfølger også garasjeplass i rekke ca. 100 meter fra boligen.





Kun 4 min med bil til Kiwi Bødalen.

Kun 6 min med bil til Rortunet i Slemmestad med 49 butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner du blant annet Meny, Vinmonopolet, apotek og flere andre butikker.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0632/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tors vei 226, 3472 BØDALEN
Gnr 237, bnr 608 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Karl Oscar Kristoffersen
Sandra Bjørling Jensen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 830,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 121 kvm

Beskrivelse:

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken og WC.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, gang, tre soverom og bod.
Total BRA: 51 kvm.

Garasjen
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold
Solforhold:
-Morgen (kjøkken og deler av terrasse)
-Formiddag lyser solen opp hele eiendommen (hage og terasse)
-Ettermiddag/kveld lyser deler av terasse/hage og inngangsparti.

Innhold
1. etasje: 51 m² BRA-I: Entré/gang, stue//spisestue/kjøkken og WC.
2. etasje: 51 m² BRA-I: Bad, gang, tre soverom og bod.
1.etasje: 5 m² BRA-E : Utebod.

Innledning
Boligen fremstår som en gjennomgående oppgradert og moderne vertikaldelt tomannsbolig over to plan, med en god planløsning og fine uteområder. De senere årene er det gjort omfattende innvendige oppgraderinger, blant annet nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, rehabilitert bad, nytt elektrisk anlegg, nye rør, etterisolering og oppgradering av alle overflater. I tillegg er alle vinduer skiftet i 2024, og det er installert varmepumpe med kjølefunksjon i stuen. Utendørs byr eiendommen på gode solforhold og romslige terrassearealer med direkte adkomst fra oppholdsrom.

1. etasje
Entré / gang
Boligen ønsker velkommen via en praktisk entré med flislagt gulv og behagelig elektrisk gulvvarme. Her er det god plass til oppbevaring i garderobeløsning, og rommet gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk. Sikringsskap er plassert i entré, og det er installert moderne automatsikringer.

WC
Separat toalettrom med flislagt gulv og veggmontert toalett med innebygget sisterne. Servant med tilhørende innredning med glatte fronter gir et stilrent uttrykk. Rommet fremstår som praktisk plassert i tilknytning til oppholdsarealene.

Stue og kjøkken
Åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken med gode møbleringsmuligheter og rikelig lysinnslipp fra nye vindusflater. Det er installert varmepumpe som sørger for effektiv oppvarming og mulighet for kjøling på varme dager.

Kjøkkenet er oppgradert i 2022 med moderne innredning med glatte fronter og en slitesterk kompositt benkeplate med underlimt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl og frys. Kjøkkenøy som gir både ekstra arbeidsflate og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Induksjonstopp med integrert ventilator i kjøkkenøyen. Det er montert komfyrvakt og vannstopper for økt sikkerhet.

Terrasse
Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 61 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med god plass til både spisegruppe, sittegrupper, solsenger og mer. Her ligger alt til rette for hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster, med god plass til både avslapning og aktivitet.

2. etasje
Gang
Romslig gang som binder etasjen sammen på en funksjonell måte. Herfra er det adkomst til alle rom, og det er luke med adkomst til loft.

Soverom 1
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter med garderobeløsning.

Soverom 2
Praktisk soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3
Ytterligere et soverom med fleksible bruksmuligheter, enten som barnerom, kontor eller hobbyrom.

Bad
Delikat bad rehabilitert i 2023 med moderne materialvalg. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger kombinert med malte flater. Badet er utstyrt med dusjløsning med glassvegger, servant med tilhørende innredning, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett gir et stilrent uttrykk og gjør renhold enkelt.
Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i rommet.

Bod
Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter, utstyrt med hyller og oppheng.

Øvrige arealer
Utebod
Utvendig bod tilknyttet boligen gir ekstra lagringsplass til sportsutstyr, hagemøbler og lignende.

Garasjeplass
Boligen disponerer plass i felles garasjerekke med elektrisk portåpner, som gir enkel og trygg parkering.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: 1.etasje: Flislagte overflater i entré og wc.
Laminatgulv for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater.
Dører: Glatte innvendige dører.

Bad 2. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i desember 2023.
Overflater besående av fliser på betong. Sluk i plast i nedsenket dusjsone og ved opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil med belysning over servant. Dusj på gulv med faste felt i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC 1. etasje:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp på kjøkkenøy med integrert kullfilterventilator. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn er intergrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Mekanisk avtrekk fra bad og wc.
- Automatisk vannstopper og komfyrvakt.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke montert i garderobeskap i entré.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
- I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Yttervegger
- Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Utvendig kledning
- Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er registrert værslitt og sprekkdannelser/vridning av utvendig panel. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Utvendig beslag
- Nedløpsrør har utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.
- Det er registrert avflassing av emalje tilknyttet beslag rundt vinduer. Eldre fotbeslag ved pipe over yttertak har redusert tetthet og avviker fra dagens anbefalte utførelse, noe som medfører risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.
- I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterdører
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser ol.
- Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Det er registrert slitasje av terrassebord med sprekkdannelser og enkelte vridning av trevirke.
- Terrassebord er montert med utilstrekkelig avstand til tre som er innbygget i konstruksjonen. Videre vekst av treet vil medføre økt påkjenning på konstruksjonen, og kan på sikt føre til deformasjoner og konstruksjonsskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring eller fjerne forholdet for å hindre videre skadeutvikling.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

Gulv på grunn
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Ildsteder
- Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ventilasjon
- Det er kun installert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det foreligger ikke mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen, noe som avviker fra anbefalte løsninger, etablering av mekanisk/forsert avtrekk til det fri anbefales for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Etasjeskiller
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje
- Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje
- Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite

område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Takkonstruksjon
- Det er montert sutaksplater mot bjelker på krypeloft, og det er uklart om disse er diffusjonsåpne, samtidig er det observert dampsperre ved loftsluke, noe som kan medføre risiko for innestengt fukt i konstruksjonen og påfølgende fuktskader, herunder kondens, mugg- og råteutvikling over tid.
- Det er observert soppdannelser på undertaket i krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Forholdet må sees i sammenheng med bygningsdelen "taktekking og membraner"
- Det må utføres videre undersøkelser av nevnte forhold.
- Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på fjerning av sutakplater mot gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Utbedringskostnad: kr. 20 000-50 000,-

Taktekking og membraner
- Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 29,9 % i taktro/takbjelke. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting, utettheter i taktekking. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og reparasjon av taktekking / takkonstruksjon.
- Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-

Balkonger, terrasser, ol.
- Det er påvist større råteskader av flere terrassebord. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. TG3 er gitt på grunn av råteskadet konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at råteskadet trevirket byttes. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad – Bad, 2. etasje
- Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med elbillader. Elbilladeren er koblet til selgers private strømnett.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i deres eie:
2026: Byttet elbillader, utført av Bravida AS
2024: Byttet alle vinduer i boligen, utført av Nor-Klan AS
2024: Montert garasjeportåpner, utført som egeninnsats

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i 2022 og 2023 av tidligere eier:
– Etterisolert innvendig med 5 cm og kledd med plater på vegger.
– Alle innvendige lettvegger i tre isolert og kledd med gips.
– Isolert himling i begge etasjer.
– Nytt elektrisk anlegg, Ny fordelingstavle.
– Rehabilitert bad i 2. etasje.
– Nytt ventilasjonsaggregat for avtrekk fra bad og wc.
– Montert varmepumpe med kjølefunksjon i stue.
– Ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er montert.
– Nye vann og avløpsrør i boligen.
– Nye ytterdører.
– Alle innvendige overflater oppgradert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Nordheim VVS Totalrenovering av bad 2022/2023 iflg. forrige eier

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Nordheim VVS Totalrenovering av bad Bråthen Murservice Membran, isolasjon 2022/2023 iflg. forrige eier

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen

Murservice Membran, isolasjon, muring 2022/2023 iflg. forrige eier.

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?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer byttet i 2024 av Nor-Klan AS Terrasse: bygget på egeninnsats av forrige eier 2023. Garasje: Montert garasje-åpner egeninnsats 2024. Vegger etterisolert 5cm av forrige eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT elektro AS Utskifting av hele det elektriske anlegget 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll på anlegg 2022 av TT elektro. Kontroll tatt av el-tilsynet 14.05.25. Ingen feil eller mangler.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Bravida først i 2024, og så byttet type lader i 2026, også av Bravida.

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: Oppgradert til rør i rør system Bademiljø Nordheim VVS 2022/2023 iflg. forrige eier.

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.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: Usikker på om det er søknadspliktig. Tidligere bod mellom kjøkken og trapp i 1.etg. er innlemmet og lettvegger som skilte kjøkken/stue er revet. Utført av forrige eiere.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laget plen sør- og østside av boligen 2024. Montert elektrisk kodelås med fingeravtrykk. Montert elektrisk lås på terrassedør. Montert av faglært låsesmed. Byttet lister / malt på hovedsoverom 2024. Bygget skjørt på bad over vaskemaskin, klargjort for montering av skyvedører.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foreligger dokumentasjon. utført Oktober 24 - Mars 25 Nivåer er under tiltaksgrensen.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, kontroll av fyringssted foreligger.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner. Grunnforholdene er ikke undersøkt. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret. Tomten er opparbeidet med terrasse, gressplen og gruset gårdsplass.

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon, og veggene er ifølge eier etterisolert innvendig av tidligere eier. Fasaden er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre, med krypeloft og adkomst via luke med stige fra gang i 2. etasje. Det er montert sutaksplater på bjelkelag, og konstruksjonen er luftet via gesimser. Yttertaket er tekket med takpapp/shingel.

Takrenner og nedløpsrør er utført i metall. Nedløpsrørene er tilkoblet drenssystem i bakken og har utkast på tomten. Øvrige beslag er også i metall, inkludert fotbeslag tilknyttet pipe over tak.

Boligen har isolert ytterdør med glassfelt, samt terrassedør med tolags isolerglass produsert i 2022. Det er også en eldre tredør med adkomst til utebod. Vinduer med trelags isolerglass fra 2024.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over spisestuen.
-Pax skap tilhørende garderobe (2. etasje)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Det er lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad, wc og under fliser i entré. Peisovn i stuen og panelovner i øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 20.678 kWh i 2025. Forbruket inkludere lading av 2 elbiler.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 969,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 7 271,07 kr
Feiing: 355,00 kr
Renovasjon: 5 425,64 kr
Vann: 6 917,93 kr

Velavgift
Eiendommen er tilknyttet pliktig medlemskap i Sydskogen Velforening.

Velforeningen har egen nettside:
https://www.sydskogen.no/

1. Velforeningsavgift faktureres den enkelte husholdning kvartalsvis. Det faktureres etterskuddsvis.

Registrert eier av boligen på faktureringstidspunkt er den som mottar regningen, og kjøper/selger må selv gjøre opp mellom seg.

Totalt beløp for 2026 er NOK 6 150 (årlig).

2. Avgiften inkluderer Snøbrøyting, Fiberaksess Viken Fiber, samt annet vedlikehold av fellesområder.

3. Ingen eierskiftegebyr.

4. Regnskap/årsberetning, referat, vedtekter finner man under fanen «Dokumenter».

I tillegg til overnevnte ligger strøm til garasje på ca. 1 000 kroner årlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Storebrand på kr 7 056,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm på kr 478,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox på kr 449,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 477 475,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 6315700

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 243 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 243,9 m².

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er utført radonmåling i boligen fra oktober 2024 - mars 2025 og det er registrert nivåer under tiltaksgrenser. Dokumentasjon er opplastet i boligmappa.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger flott til i et veletablert, stille og rolig boligområde i Bødalen, i en skjermet blindvei med svært lite trafikk. Her bor man trygt og tilbaketrukket, samtidig som alt man trenger i hverdagen er innen kort rekkevidde. Området oppleves som særdeles barnevennlig, med gode oppvekstvilkår, lite gjennomgangstrafikk og et hyggelig, inkluderende nabolag bestående av både barnefamilier, par og godt voksne.

Beliggenheten byr på en perfekt balanse mellom naturnær ro og praktisk tilgjengelighet. Fra boligen har man umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter året rundt. Turstier og skogsområder ligger rett utenfor døren, med direkte adkomst til Kjekstadmarka – et populært område for både gåturer, løpeturer og skiturer. Vinterstid kjøres det opp skiløyper på jordet like ved, med forbindelser videre mot Gullhella. I tillegg finnes det skøytebane i nærområdet, et hyggelig samlingspunkt i vinterhalvåret.

For den som setter pris på sjø og kystliv, er det kort vei til vakre turer langs kyststien mot Vollen og Slemmestad, med flere fine badeplasser underveis, som Sjøstrand. Områdene rundt Rødtangen og Sandbukta byr også på flotte naturopplevelser med sjøutsikt og gode rekreasjonsmuligheter.

Nærområdet har gode servicetilbud med dagligvarebutikk i gangavstand, samt kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel for familier. Slemmestad sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester. I tillegg er det kort vei til Asker sentrum med et bredt tilbud av handel, kultur og restauranter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Asker, Drammen og Oslo, samt hurtigbåt fra Slemmestad til Aker Brygge. Dette gjør det enkelt å pendle, samtidig som man kan nyte en rolig og naturnær tilværelse hjemme.

Alt i alt er dette en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker et trygt og fredelig bomiljø, med nærhet til både natur, sjø og et godt utvalg av servicetilbud.

Skoler og barnehager
Sydskogen barnehage og Sydskogen skole ligger begge i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 08.09.1981.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringen omfattes av både overordnede bestemmelser i kommuneplanens arealdel og mer detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

I kommuneplan for Asker 2023–2035 er området hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse, med enkelte delarealer regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er også knyttet bestemmelser til området gjennom hensynssone «Nullvekst nord», som stiller krav til blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonelle løsninger. Disse føringene legger overordnede rammer for utviklingen av eiendommen, og skal sikre en bærekraftig arealbruk og transportutvikling.

Videre er eiendommen regulert gjennom eldre reguleringsplan «Sydskogen» fra 1985. Denne fastsetter

arealformålet til konsentrert småhusbebyggelse, noe som innebærer at utbygging skal skje i form av tett-lav bebyggelse, som for eksempel rekkehus eller kjedehus. Reguleringsbestemmelsene til denne planen vil typisk angi detaljerte krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, plassering av bygninger, samt krav til uteoppholdsarealer og parkering.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/237/608:
02.02.1967 - Dokumentnr: 400398 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Div. ledninger
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1978 - Dokumentnr: 405317 - Erklæring/avtale
Div. ledninger
Rettighetshaver: Røyken kommune

23.02.1981 - Dokumentnr: 401352 - Erklæring/avtale
overenskomst mellom eier av d.e. og Buskerud kraftverker
vedr. fornyelse av bestående 66 Kv kraftledning Bødalen
-
Rustad

Diverse påtegning
Rettighetene overføres til Buskerud Energi AS

Diverse påtegning
Rettighetene overføres til Buskerud Nett AS.

01.06.1983 - Dokumentnr: 403788 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:237 Bnr:486
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.02.1984 - Dokumentnr: 401764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Røyken kommune
rett til å ha liggende spillvannsledning/kloakkledning på d.e. med flere best.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser

13.04.1984 - Dokumentnr: 403319 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:237 Bnr:564-566
til areal for opphold, beplantning
Med flere bestemmelser

13.04.1984 - Dokumentnr: 403322 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:237 Bnr:568
til areal for opphold, beplantning
Med flere bestemmelser

13.04.1984 - Dokumentnr: 403323 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:237 Bnr:570
til areal for opphold, beplantning
Med flere bestemmelser

13.08.2008 - Dokumentnr: 657240 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om spillvannsledning
Bestemmelse om adkomstrett
Byggeforbudsbelte
Med flere bestemmelser

06.12.1965 - Dokumentnr: 404690 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:7

03.03.1972 - Dokumentnr: 400988 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:377

12.02.1974 - Dokumentnr: 400956 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:387

12.02.1974 - Dokumentnr: 400957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:388

05.06.1978 - Dokumentnr: 990016 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 37 bnr. 374

30.08.1978 - Dokumentnr: 805396 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:432-435

12.09.1978 - Dokumentnr: 805697 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:436

28.09.1978 - Dokumentnr: 890002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:437-447

01.04.1980 - Dokumentnr: 402645 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:608

23.11.1978 - Dokumentnr: 807761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:449-459

27.12.1978 - Dokumentnr: 808539 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:462 -468

24.01.1979 - Dokumentnr: 800594 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:469 -474

12.02.1979 - Dokumentnr: 801230 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:475-477

13.03.1979 - Dokumentnr: 801801 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:478

20.03.1979 - Dokumentnr: 801948 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:479

24.04.1979 - Dokumentnr: 802680 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:480-491

01.06.1979 - Dokumentnr: 803591 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:492-500

24.07.1979 - Dokumentnr: 804873 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:501-512

20.08.1979 - Dokumentnr: 805450 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:516-519

21.09.1979 - Dokumentnr: 806278 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:520-522

15.10.1979 - Dokumentnr: 806753 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:523-529

23.11.1979 - Dokumentnr: 890266 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:531-577

07.03.1980 - Dokumentnr: 401927 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:578-584

01.04.1980 - Dokumentnr: 402623 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:586-614

23.07.1980 - Dokumentnr: 405563 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:616-638

09.09.1980 - Dokumentnr: 406802 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:641-685

09.09.1980 - Dokumentnr: 406847 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:686
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:687

09.09.1980 - Dokumentnr: 406849 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:688-698

28.06.1983 - Dokumentnr: 404582 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:740

28.06.1983 - Dokumentnr: 404583 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:741

25.10.1983 - Dokumentnr: 408200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:742

25.10.1983 - Dokumentnr: 408201 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3025 Gnr:237 Bnr:743

05.12.1984 - Dokumentnr: 410421 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:747-756

15.03.1985 - Dokumentnr: 402297 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:761

15.03.1985 - Dokumentnr: 402300 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:764

30.08.1985 - Dokumentnr: 407740 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:772

09.11.2000 - Dokumentnr: 18819 - Målebrev
Fradeling av gnr 37 bnr 934 fra bl.a.d.ed.

01.10.2018 - Dokumentnr: 1341473 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0627 Gnr:37 Bnr:1004

01.01.2020 - Dokumentnr: 292760 - Omnummerering

ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:37 Bnr:289

01.01.2024 - Dokumentnr: 167596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:237 Bnr:289

11.09.1980 - Dokumentnr: 406986 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

11.09.1980 - Dokumentnr: 406986 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om veg
Div. ledninger
Med flere bestemmelser

11.09.1980 - Dokumentnr: 406996 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES
UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2026 - Dokumentnr: 394150 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.04.1980 - Dokumentnr: 402645 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:237 Bnr:289

01.01.2020 - Dokumentnr: 1610328 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0627 Gnr:37 Bnr:608

01.01.2024 - Dokumentnr: 175104 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:237 Bnr:608

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 121 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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 18. april 2026

Megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tors vei 226

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	4 min 0.2 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 ... 334 elever, 20 klasser	6 min 4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	7 min 4.7 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	10 min 6.2 km
Røyken videregående skole 820 elever	11 min 7.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	16 min 10.3 km

Offentlig transport

Dalbø Linje 260, 260E	15 min 1.2 km
Heggedal stasjon Linje L1	10 min 5.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

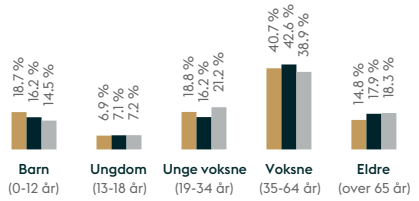
Barnehager

Sydskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Torvbråten Kanvas-barnehage (1... 62 barn	5 min 3.1 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 44 barn	6 min 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Bødalen	17 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	4 min
Bødalen idrettsplass	18 min
SATS Slemmestad	6 min
Feel24 Slemmestad	6 min

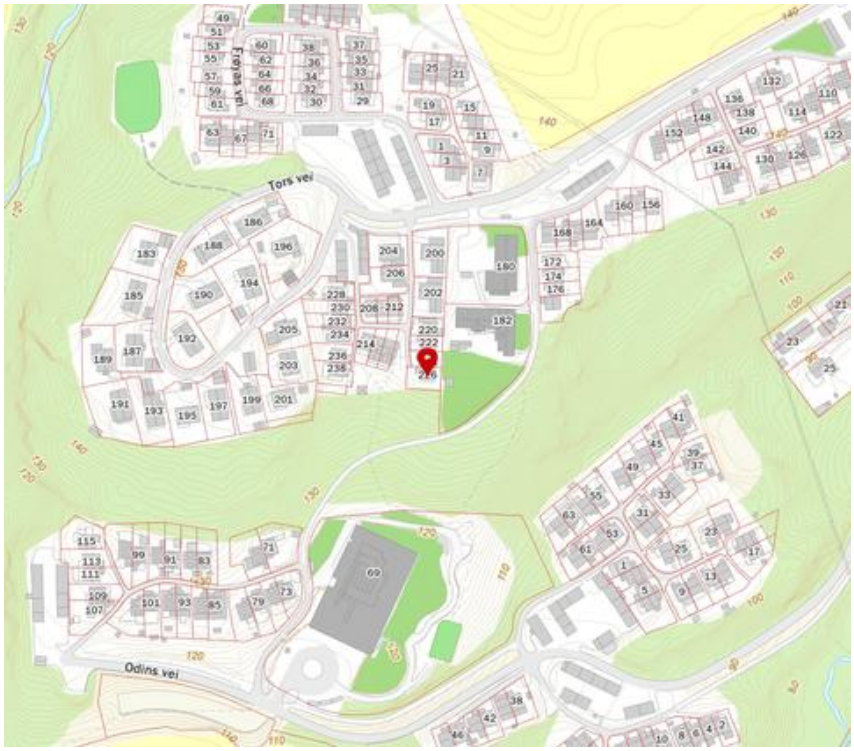
«Verdens beste naboer :)»

— 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TORS VEI 226, 3472 BØDALEN

Gnr: 237 Bnr: 608 3203 Asker kommune.
Vertikaldelt tomannsbolig

Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	15/04/2026
Oppdragsnummer:	99285
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Garasjeplass i felles garasjerekke for en bil.

Standard

Boligen er oppgradert med ny standard på de fleste innvendige bygningsdeler, utvendig har boligen eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i deres eie:

2026: Byttet elbillader, utført av Bravida AS

2024: Byttet alle vinduer i boligen, utført av Nor-Klan AS

2024: Montert garasjeportåpner, utført som egeninnsats

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i 2022 og 2023 av tidligere eier:

– Etterisolert innvendig med 5 cm og kledd med plater på vegger.

– Alle innvendige lettvegger i tre isolert og kledd med gips.

– Isolert himling i begge etasjer.

– Nytt elektrisk anlegg, Ny fordelingstavle.

– Rehabilitert bad i 2. etasje.

– Nytt ventilasjonsaggregat for avtrekk fra bad og wc.

– Montert varmepumpe med kjølefunksjon i stue.

– Ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er montert.

– Nye vann og avløpsrør i boligen.
– Nye ytterdører.
– Alle innvendige overflater oppgradert.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*
- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 125 000 – 370 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karl Oscar Kristoffersen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Sandra Bjørling Jensen ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Vertikaldelt tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 237 Bnr: 608
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	243.9 m²
Hjemmelshaver:	Karl Oscar Kristoffersen og Sandra Bjørling Jensen
Adresse:	Tors vei 226, 3472 BØDALEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 10.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	14/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	15/04/2026		Godkjente byggetegninger er ikke fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår	1979

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	51	5	0	73
2. etasje	51	0	0	0
Sum bolig:	102	5	0	73
Sum BRA:	107			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken		Utebod
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene under befaringstidspunktet. Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: 29.05.24 - Faktura på vinduer. 17.04.25 - Rapport måling radon. 25.03.24 - Dokumentasjon fra elektriker, Samsvarserklæring er lastet opp til boligmappa.no 28.05.22 - Dokumentasjon fra elektriker, Samsvarserklæring er lastet opp til boligmappa.no 01.02.22 - Dokumentasjon på membran i bad. 19.10.21 - Faktura for materiell fra rørlegger.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det er utført radonmåling i boligen fra oktober 2024 - mars 2025 og det er registrert nivåer under tiltaksgrenser. Dokumentasjon er opplastet i boligmappa.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av terrasse, gressplen og gruset gårdsplass.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er etterisolert innvendig av tidligere eier i følge eier.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er registrert værslitt og sprekkdannelser/vridning av utvendig panel. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i gang (2.etasje). Sutakplater montert på bjelker. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander og ikke gangbart gulv på krypeloft. Det er montert sutaksplater mot bjelker på krypeloft, og det er uklart om disse er diffusjonsåpne, samtidig er det observert dampsperre ved loftsluke, noe som kan medføre risiko for innestengt fukt i konstruksjonen og påfølgende fuktskader, herunder kondens, mugg- og råteutvikling over tid. Det er observert soppdannelser på undertaket i krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Forholdet må sees i sammenheng med bygningsdelen "taktekking og membraner" Det må utføres videre undersøkelser av nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på fjerning av sutakplater mot gulvkonstruksjon. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-50 000,-

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp/shingel.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 29,9 % i taktro/takbjelke. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting, utettheter i taktekking. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og reparasjon av taktekking / takkonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-300 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør er ledet til drensrør i bakken og har utkast på tomten. Øvrige beslag i metall. Fotbeslag tilknyttet pipe over yttertak.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Det er registrert avflassing av emalje tilknyttet beslag rundt vinduer. Eldre fotbeslag ved pipe over yttertak har redusert tetthet og avviker fra dagens anbefalte utførelse, noe som medfører risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Eldre tredør mot utebod.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 61 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegg i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Det er registrert slitasje av terrassebord med sprekkdannelser og enkelte vridning av trevirke. Terrassebord er montert med utilstrekkelig avstand til tre som er innbygget i konstruksjonen. Videre vekst av treet vil medføre økt påkjenning på konstruksjonen, og kan på sikt føre til deformasjoner og konstruksjonsskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring eller fjerne forholdet for å hindre videre skadeutvikling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Det er påvist større råteskader av flere terrassebord. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. TG3 er gitt på grunn av råteskadet konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at råteskadet trevirket byttes. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-20 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Stue/kjøkken
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue. 2. etasje: Pusset og malt elementpipe i ett soverom. Kryploft: Elementpipe på kryploft. Over tak: Pusset pipe.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke montert i garderobeskap i entré. Automatisk vannstopper er montert ved stoppekran.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra bad og wc med friskluftsventiler i oppholdsrom. Ventilator er montert på krypeloft. Kullfilterventilator kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, funksjonstestet med papir.
Tilstandsvurdering:	Det er kun installert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det foreligger ikke mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen, noe som avviker fra anbefalte løsninger, etablering av mekanisk/forsert avtrekk til det fri anbefales for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med repos. Malte vanger, trinn og rekkverk.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Avvik tilknyttet rekkverkshøyde, manglende håndløper, åpning mellom opptrinn og rekkverk tilknyttet innvendige trapp mellom etasjeplan.
Tilstandsvurdering:	Rekkverk og trapp oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav, da åpninger i rekkverk og opptrinn overstiger anbefalte maksgrenser (0,10 m) og utforming gir mulighet for klatring, i tillegg mangler håndløper på en side av trappen, noe som samlet sett medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp på kjøkkenøy med integrert kullfilterventilator. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og stekeovn er intergrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1.etasje: Flislagte overflater i entré og wc. Laminatgulv for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte glipper mellom skjøter tilknyttet laminatgulv og av laminatgulv mot gulvlister, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte plater. 2. etasje: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue. 2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje:
Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
2. etasje:
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad, wc og under fliser i entré.

Samsvarserklæring signert av TT Elektro AS og datert 09.03.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Renovering av elanlegg i boligen med ny innmat i sikringsskapet.

Samsvarserklæring signert av Bravida AS og datert 25.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg el.billader og montering av elbillader

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i desember 2022.
Dokumentasjon er fremvist digitalt under befaringstidspunktet av selger.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast i nedsenket dusjsone og ved opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med faste felt i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje i felles garasjerekke, asfaltert mot grunn. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/shingel. Elektrisk portåpner er montert. Eldre vippeport.
Tilstandsvurdering:	Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, det må påregnes kostander tilknyttet vedlikehold av garasjerekken. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandra Bjørling Jensen	9578-5999-4-2427023	2026-04-10 20:33:26
Karl Oscar Kristoffersen	9578-5999-4-3811401	2026-04-10 20:31:03

SIGNICAT

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0632/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tors vei 226, 3472 BØDALEN

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karl Oscar Kristoffersen, Sandra Bjørling Jensen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6315700
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Nordheim VVS Totalrenovering av bad 2022/2023 iflg. forrige eier

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Nordheim VVS Totalrenovering av bad Bråthen Murservice Membran, isolasjon 2022/2023 iflg. forrige eier

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen Murservice Membran, isolasjon, muring 2022/2023 iflg. forrige eier.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer byttet i 2024 av Nor-Klan AS Terrasse: bygget på egeninnsats av forrige eier 2023. Garasje: Montert garasje-åpner egeninnsats 2024. Vegger etterisolert 5cm av forrige eier.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT elektro AS Utskifting av hele det elektriske anlegget 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll på anlegg 2022 av TT elektro. Kontroll tatt av el-tilsynet 14.05.25. Ingen feil eller mangler.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Bravida først i 2024, og så byttet type lader i 2026, også av Bravida.

---

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: Oppgradert til rør i rør system Bademiljø Nordheim VVS 2022/2023 iflg. forrige eier.

---

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Usikker på om det er søknadspliktig. Tidligere bod mellom kjøkken og trapp i 1.etg. er innlemmet og lettvegger som skilte kjøkken/stue er revet. Utført av forrige eiere.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laget plen sør- og østside av boligen 2024. Montert elektrisk kodelås med fingeravtrykk. Montert elektrisk lås på terrassedør. Montert av faglært låsesmed. Byttet lister / malt på hovedsoverom 2024. Bygget skjørt på bad over vaskemaskin, klargjort for montering av skyvedører.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Foreligger dokumentasjon. utført Oktober 24 - Mars 25 Nivåer er under tiltaksgrensen.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, kontroll av fyringssted foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 14-0632/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karl Oscar Kristoffersen	**2026-04-10**	**Sandra Bjørling Jensen**	**2026-04-10**

Identifikasjon

Karl Oscar Kristoffersen

Identifikasjon

Sandra Bjørling Jensen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Tors vei 226, 3472 BØDALEN**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279958**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161000868**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **608**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 816 kWh**



Tors vei 226, 3472 BØDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tors vei 226, 3472 BØDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Generalforsamling

Årsmelding 2025

Sydskogen Grendehus
Tors vei 180
Klokken 19:00

Innhold

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

Innledning

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

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

Grendehuset – økning i leie

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

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

*rundet opp til nærmeste hele tall

Regnspassystem og bank

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

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

Barnehage

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

Brøyting - påminnelse

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

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

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

Generelt

Lekeplass

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

Ball og skøytebane

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

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

Tilbakeføring

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

Parkeringsplass langs Tors vei

Jobber opp mot kommunene for å få ferdigstilt dette

Resultatrapport 2024

Se vedlegg 1, årsrapport 2024

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

Årsresultatet var på kr 105 615

Behandling av forslag til budsjett

Se vedlegg 2 med forslag til budsjett.

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

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

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

Andre innkommende saker

Sak 1: Tillatelse til å bygge naturmøteplss

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

Søknadene blir vurdert ut fra disse retningslinjene og kriteriene.

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

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

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

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

Vedtektsendringer

Forslag 1 - endring

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

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

Forslag 2 – tilføring

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

Resultatrapport

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

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



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.

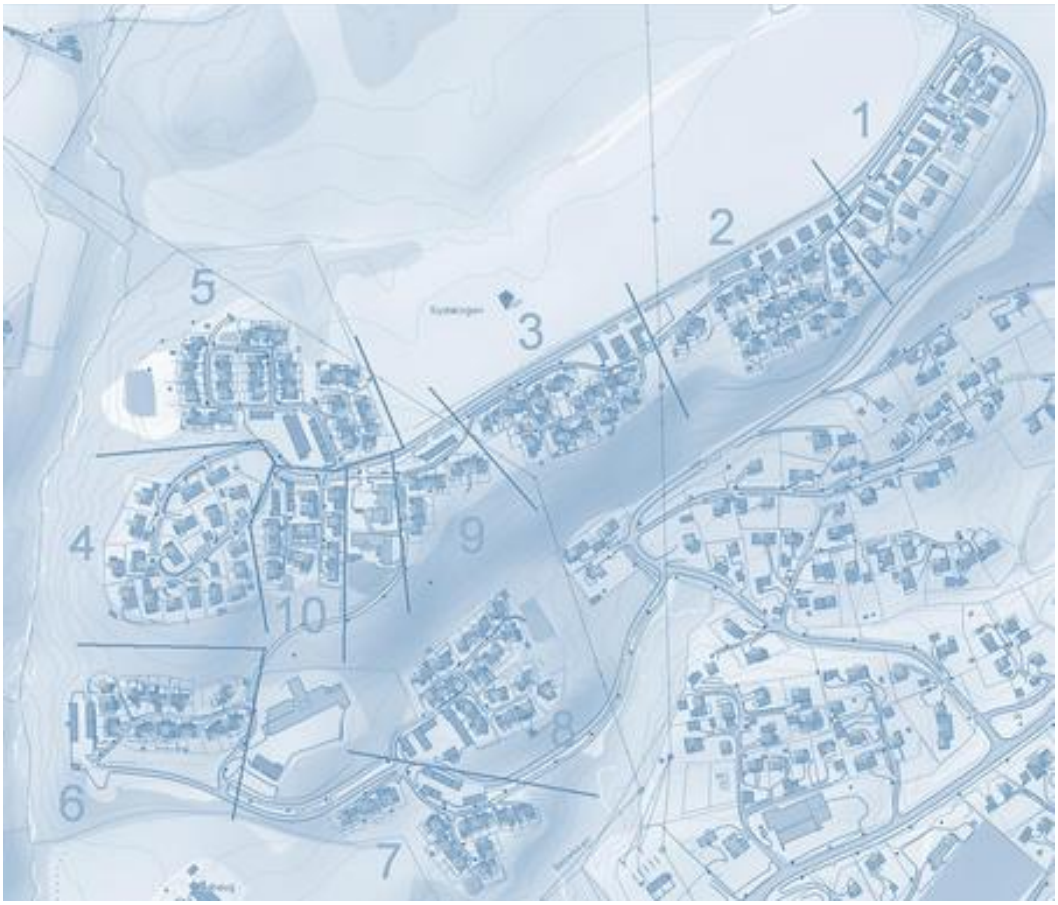
Medlemmene i velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig ovenfor Vellet/Grendelaget selv om han ikke bebor sin egen bolig.

§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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 15.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**237**	Bnr:	**608**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tors vei 226, 3472 BØDALEN**						

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

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

Vann/avløp

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

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	608	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tors vei 226, 3472 BØDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 271,07 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	5 425,64 kr
Vann	6 917,93 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: 15.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**237**	Bnr:	**608**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tors vei 226, 3472 BØDALEN**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

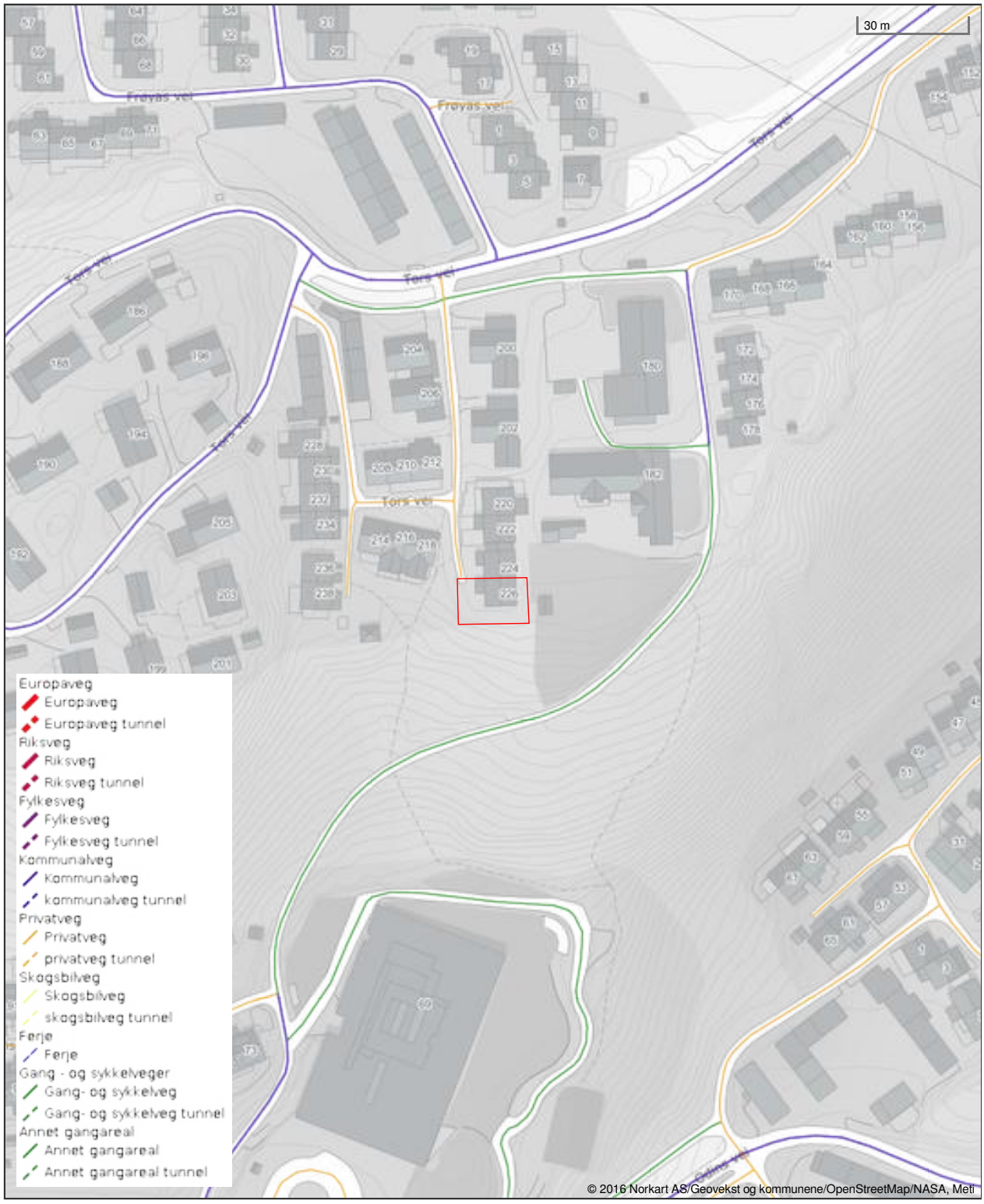
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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: 09.04.2026

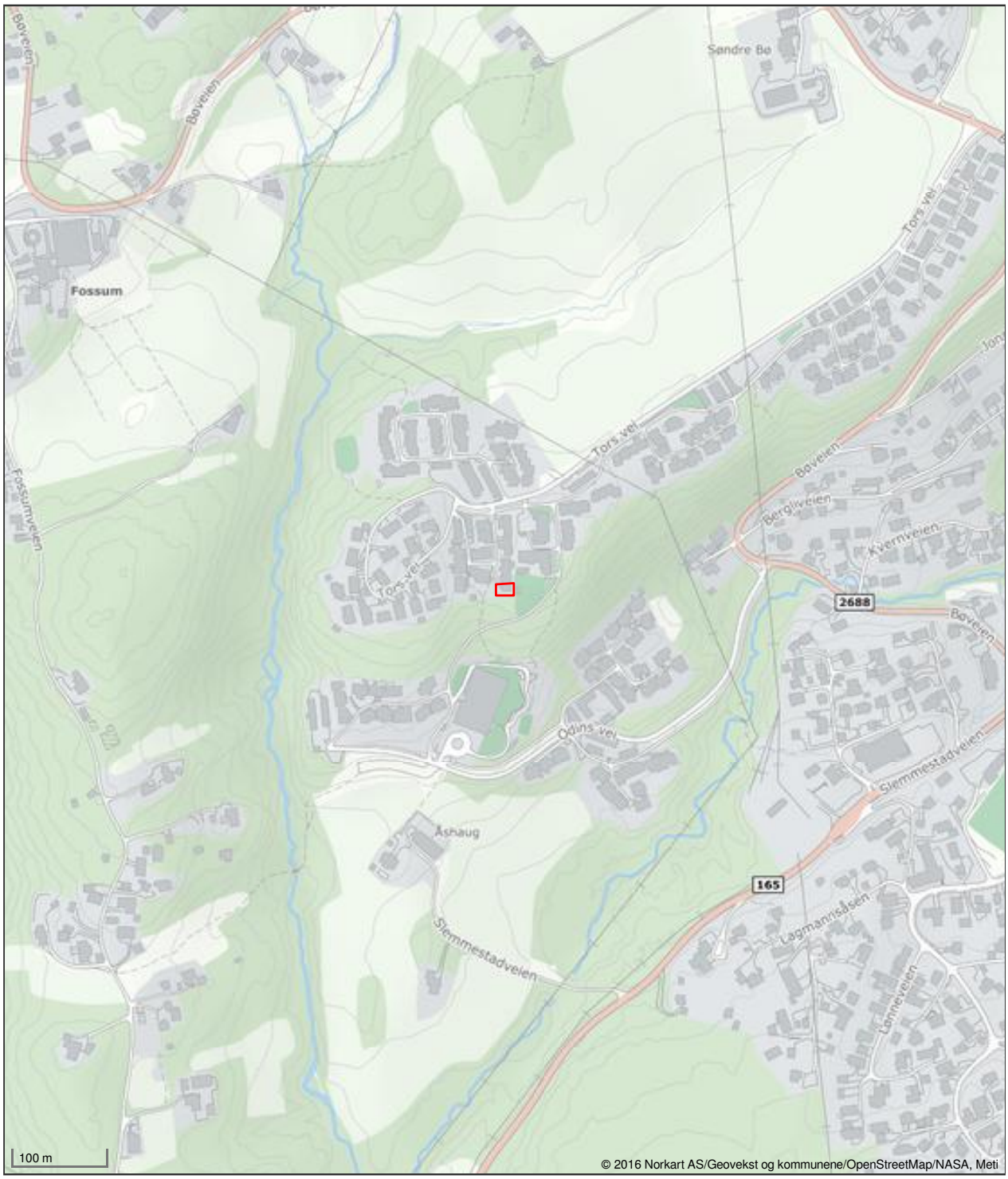
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 237/608//



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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 237/608//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 237/608
Adresse: Tors vei 226
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 237/608
Adresse: Tors vei 226
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

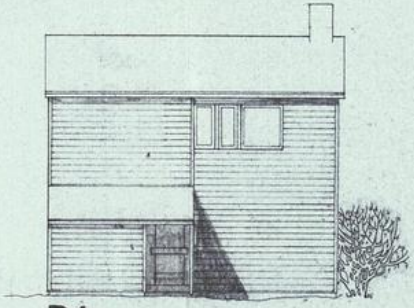
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

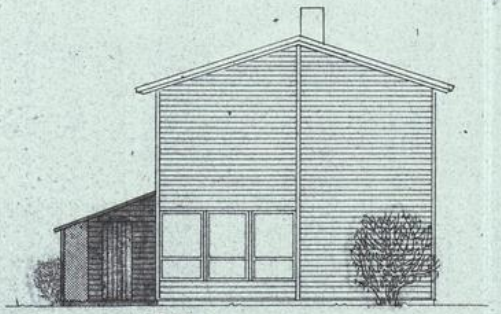


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

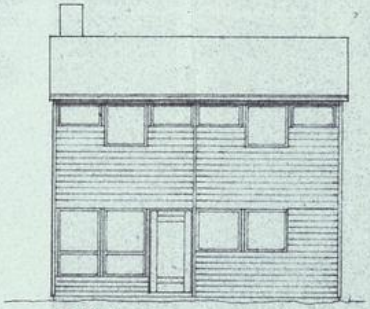
Driftsinntekter	Forklaring	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Kommentar til 2025
Velkontingent		kr 1 524 000,00	kr 1 043 910,00	kr 1 562 100,00	Kroner 6150 per år
Ekstra innbetaling		kr 799 846,00	kr 650 000,00	NA	Denne utgår i 2026 da barnehagen ikke lenger er en ekstraordinær innbetaling
Utleie av grendehuset	Både fast og tilfeldig leie	kr 80 000,00	kr 138 950,00	kr 100 000,00	Det er vanskelig å anslå eksakt inntekt på leien. Det bedre å legge seg på et lavere nivå enn å overbudsjettere inntekt
Parkeringsavtale Asker kommune	Leie av parkering Q2 i henhold til kontrakt	kr 24 000,00	kr 25 000,00	kr 25 000,00	
Asker kommune	Lydabsorbenter (1/3 av totalsum)	NA	kr 35 000,00	NA	Kostnad i forbindelse med renovering. Utgår i 2026
Leieinntekter Asker kommune	Med årlig justering fra 1 august iht KPI	kr 80 000,00	kr 52 000,00	kr 205 680,00	Forsinket oppstart 2024. Summen er eksl mva. Midlertidig kpi utgjør dette 5 680 kr. Endelig justering gjøres når KPI for juli 2025 publiseres
Halvparten av felleskostnader	I henhold til kontrakt	kr 112 607,00	kr 4 500,00	kr 50 000,00	Desember betalingen havner på januar 2025
Grasrotandel	Tipping	NA	kr 3 227,00	kr 3 227,00	
MVA kompensasjon	Avventer svar på søknad				MVA kompensasjon gikk ikke gjennom i 2024 for 2023 da dokumentasjon ikke var tilfredsstillende. Vi jobber med tilbakevirkning av søknad. Dokumentasjon for 2024 sendes etter generalforsamling. Dersom godkjent får vi nærmere 200 000 tilbake
Gjensidige	Kundeutbytte	kr 6 000,00			
Sum inntekter		kr 2 626 453,00	kr 1 952 587,00	kr 1 946 007,00	
Driftskostnader					
Styrehonorar	Styreleder og grendeledere	kr 164 000,00	kr 164 000,00	kr 164 000,00	
Brøyting	Sesongbasert	kr 546 250,00	kr 542 500,00	kr 561 512,00	Indeksregulert for 2025 på 3,6%
Ekstra brøyting	fylle grus, strø grus, kjøre bort snø	kr 115 125,00	kr 106 250,00	kr 120 000,00	
Viken aksess	Fibertilgang for hele Sydskogen Vel	kr 308 916,00	kr 307 958,00	kr 307 958,00	
Tripletex	Regnskapssystem	kr 15 000,00	kr 23 578,00	kr 23 022,00	Bytter over til sparebanken (blir noe dobbelt opp frem til overføring)
Sparebank 1 økonomihuset	Regnskapsfører og revisor	kr 25 000,00	kr 24 938,00	kr 21 500,00	Bytter over til sparebanken (blir noe dobbelt opp frem til overføring, iverksatt kartlegging av mer
Domeneshop	Nettside og epostbruker	kr 500,00	kr 550,00	kr 600,00	Avikles i år, men abonnementet går ut i 2026. Ser på ulike løsninger som vil gi bedre flyt for styret
Medlemskontingent	Velenes fellesforbund	kr 4 323,00	kr 4 323,00	kr 4 500,00	
Fellesareal		kr 50 000,00	kr 50 000,00	kr 50 000,00	
Privat veilys	Asker kommune	NA	NA	kr 32 500,00	25 private lys a 1300 (avventer korrigert antall fra kommunen)
Tilbakeføring grendelag	Tilbakeføring grendelag	NA	NA	kr 50 800,00	200 kr per husstand tilbakeføres
Barn og unge		kr -	NA	kr 100 000,00	Innfører mulighet til å søke om midler
Renovering barnehage	I henhold til ekstraordinær generalforsamling	kr 799 846,00	kr 650 000,00	NA	Denne posten utgår fom budsjett 2026. Oppretter ny post for vedlikehold grendehus
Årsavgift DnB	Kort til bruk av driftsmateriell	kr 4 000,00	NA	NA	Utgår da vi går over til sparebanken som har bedre vilkår for velforeninger
Grendehus vedlikehold	Alt fra varmtvannsbereder o.l.			kr 100 000,00	Bygget må vedlikeholdes for å unngå overraskelser
Grendehus driftskostnader	Reparasjon o.l.		kr 3 000,00	kr 15 000,00	Må ta høyde for økte kostnader (8384 for reparasjon av vaskemaskin og ny mikroovn i 2025) 3000 for å stemme piano i 2024
Driftsmateriell	Toalettpapir, vask, oppvask, lys, etc - grendehus	kr 10 000,00	kr 6 668,00	kr 10 000,00	
Hurum kraft	Strøm grendehus (basert på 2023)	kr 66 000,00	kr 60 000,00	kr 60 000,00	
Norgesnett	Nettleie strøm grendehus (basert på 2023)	kr 21 807,00	kr 25 000,00	kr 20 000,00	
Kommunale avgifter	vann, avløp, renovasjon grendehus (basert på 2024)	kr 10 000,00	kr 18 319,00	kr 20 000,00	
Viken fiber internett	Internett til grendehuset	kr 4 800,00	kr 4 800,00	kr 4 800,00	
Forsikring næring	Grendehuset	kr 57 264,00	kr 62 000,00	kr 62 000,00	
ABBR abonnement	Grendehuset	kr 6 401,00	kr 6 402,00	kr 6 402,00	
Brann Schneider	Årlig kontroll av brannalarmanlegg grendehuset	kr 6 613,00	kr 6 613,00	kr 6 613,00	
GK ventilasjon	Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg grendehuset (undersøker andre	kr 7 500,00	kr 7 500,00	kr 7 500,00	
Pelias skadedyr	Årlig kontroll av skadedyr grendehuset	kr 4 809,00	kr 4 809,00	kr 4 809,00	
Add secure AS	abbonementtjeneste tilknyttet brannalarmanlegg	kr 2 640,00	kr 3 000,00	kr 2 640,00	
Sum utgift		kr 2 230 794,00	kr 2 082 208,00	kr 1 756 156,00	
Resultat		kr 395 659,00	-kr 129 621,00	kr 189 851,00	



D1÷



D1÷



D1÷

ARKIV

RØYKEN BYGNINGSRÅD
1919 1978. Sak nr. 231/78

BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
1 6 AUG. 1978
J. nr. 430/78

A1 KORR. SØPPELNISS 78.01.20 bm

SYDSKOGEN I RØYKEN

MOELVEN
AS RINGSAKERHUS

ARKITIM · HAMAR

D1÷ FASADER

Tors veg 226

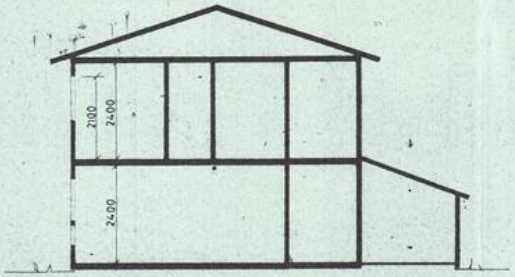
BRUTTOAREAL: 112.5 m²
LEIEAREAL: 94.2 m²
BRUTTOAREAL SP. BOD: ca. 6 m²

MÅL: 1:100

DATO: 02-02-77. REV. 07-02-77 14-02-77 28-02-77 07-08-77

TEGN. NR. 1185 - 50 A

IJHE





D1÷ 2.etasje



D1÷ 1.etasje

ARKIV

RØYKEN BYGNINGSRÅD
19/9 1978. Sak nr. 231/1/78

BYGNINGSVESENET
I RØYKEN
1 6 AUG. 1978
J. nr. 431/78

A1 OPP. SOPPELNISJE 78.01.18 bm

SYDSKOGEN I RØYKEN

MOELVEN
AS RINGSAKERHUS

ARKITIM · HAMAR

D1÷ PLANER, SNITT

Tors veg 226

BRUTTOAREAL: 112.5 m²
LEIEAREAL: 94.2 m²
BRUTTOAREAL SP. BOD: ca. 6 m²

MÅL: 1:100
DATO: 02-02-77 REV. 07-02-77 14-02-77

TEGN. NR. 1185-49 A

12.00

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/	Tors vei 226
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Våningshus	16.8.78	19.9.78	2316/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
OBOS		Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Moelven Brug		Konventveien 100, Oslo 2		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Erik K. Olsen		d.s.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Røyken bygningsvesen	8-9-81	Kai Gulbrandsen Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelovmyndighet ☐

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

RØYKEN KOMMUNE
Bygningsvesenet
Røyken tlf. 79 41 60
Jnr. 1493/79 KS/GØ.

Brukstillatelse
Bygningslovens § 99 nr. 2.

Byggherre:

OBOS,
Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Ad. våningshus på gnr. 37 bnr. ..... tomt nr. Tors vei 226

Bygningskontrollen har besiktiget huset på ovennevnte eiendom og gir herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende gjenstående arbeider blir utført:

1. Opparbeidelse av lekeplass i delfelt IX.
2. Veier og gangveier må skiltes.
3. Garasje og biloppstillingsplasser må opparbeides og skiltes.
4. Taknedløp må rettes og føres til bunnledning
5. Planering rundt huset med fall fra grunnmur i en avstand av min. 2,0 m.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdes innen 16/2-80.

Gjenpart sendt ansvarshavende Erik K. Olsen, Dag Hammarskjøldsv. 49, Oslo 5.

Røyken bygningsvesen, den 16/11-79.

K. Sivertsen
K. Sivertsen
avd.ing.

Antall leiligh.	Antall pipeløp	Oppvarming	Bad	W.C.	Komm. vann	Komm. klokk	Komm. renovasjon
1	1	El.	1	2	Ja	Ja	Ja

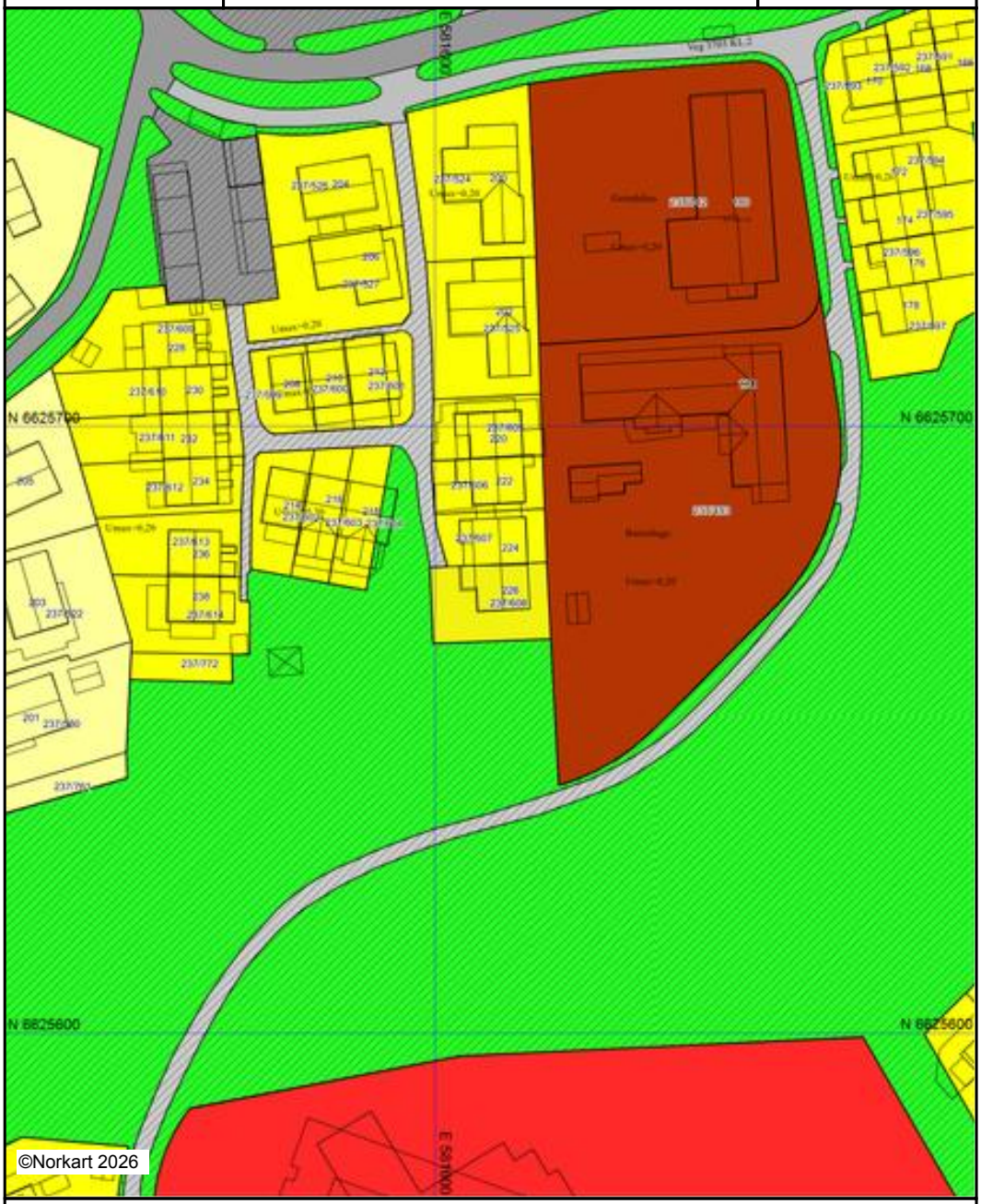
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/608
Adresse: Tors vei 226
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

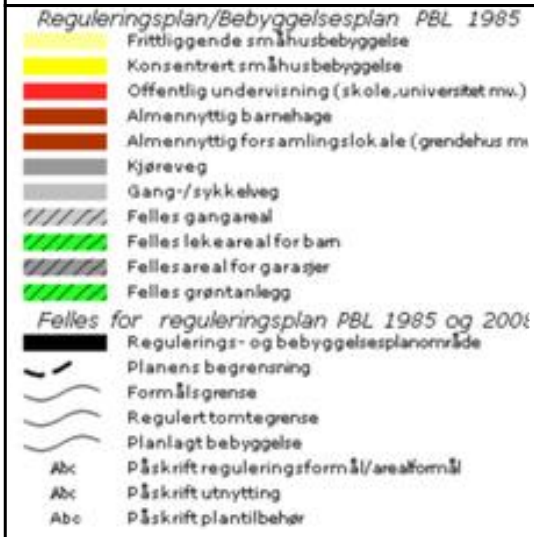
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYDSKOGEN

Arkiv 5O4.550-03
Plan vedtatt 20.02-77, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 25.03-77.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Reguleringen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser, tilstrekkelig lekeareal med trafikksikker adkomst og beliggenhet.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

a) Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer, frittstående som rekkehus eller som kjedehus, i samsvar med fastsatt utnyttingsgrad og bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 1. Tilhørende garasjer skal være i en etasje.

b) Innen samme byggefelt eller naturlig avgrenset del av felt skal bebyggelsen gis en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje. Hver leilighet skal dessuten ha oppstillingsplass for 1 bil.
For husgrupper med strøm, felles parkeringsområder kan antall parkeringsplasser reduseres til 0,5 per leilighet.

d) For grupper av rekkehus eller kjedehus bør tørkestativer søkes samlet og skjermet.

e) For gruppen av rekkehus eller kjedehus skal søppelbeholdere fortrinnsvis samles i grupper. De bør innhegnes og plasseres lett tilgjengelig.

f) Antall radio- og TV-antenner skal søkes redusert mest mulig ved bruk av fellesanlegg for sammenhengende boligenheter. Plassering av antenne på husene skal være mest mulig diskret.

g) Eventuelle gjerder skal være ensartet i høyde og utførelse for tilstøtende arealer og med maksimal høyde 80 cm. Det

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

samme gjelder skjermvegger som ikke skal være høyere enn 200 cm. Utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Område for allmennyttige formål.

Området skal benyttes for barne- og ungdomsinstitusjon. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og tilpasses den omliggende.

§ 4

Innen fellesarealer for lek og opphold i det fri kan bygningsrådet tillate oppført anlegg for lek og idrett.

Anleggene må plasseres slik at de ikke blir til sjenanse for tilliggende boliger.

§ 5

Område for forretningsbebyggelse.

Det kan oppføres kiosk eller mindre forretning i en etasje. Utformingen skal være samstemt med tilliggende bebyggelse.

§ 6

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Disse bestemmelser er i samsvar med Røyken kommunestyres vedtak den 20.02-77 og fylkesmannens i Buskeruds stadfesting 25.03-77.

Røyken 25.10-1996

Terje Martinsen
Ordfører

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Utskriftsdato: 09.04.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	608	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tors vei 226, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 244 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 242 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 244 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 237, Bruksnr 608	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Tors vei 226, gatenr 21234 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:	Tors vei 226	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.04.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	243,9 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	3203/237/608	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/237/608	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.06.1983	Avgiver	3203/237/289	-244,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/237/608	244,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tors vei 226	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:	161000868			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

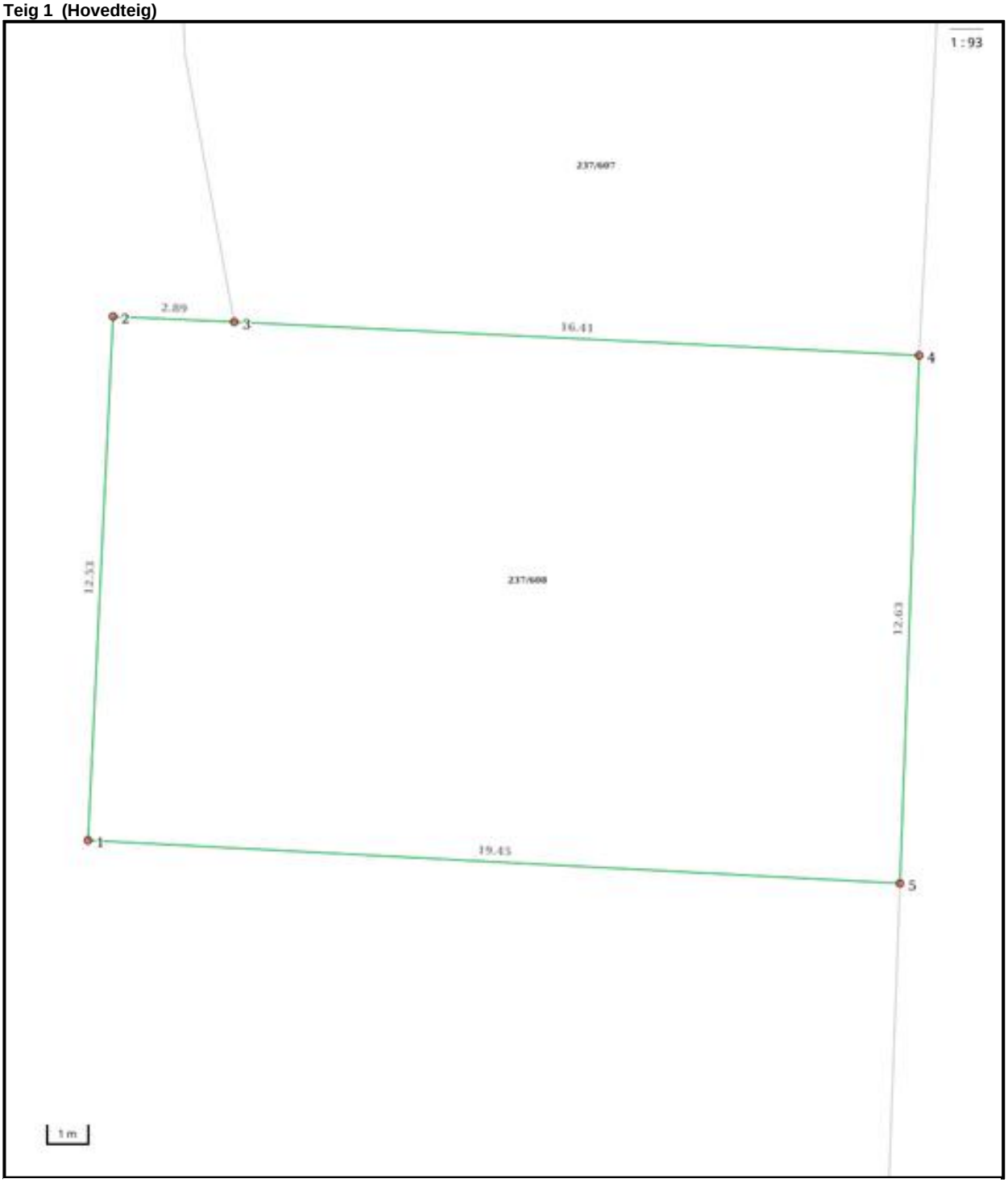
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 243,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 664,23	581 599,63	12,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 625 676,75	581 599,10	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 625 676,88	581 601,99	16,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 625 677,57	581 618,39	12,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 625 664,96	581 619,07	19,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

DAGBOKFØRT
11 SEP 80 06086
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

S K J Ø T E

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) skjøter med dette sin eiendom:

D1- 226 gnr. 37 bnr. 608 i Røyken kommune til

Sidsel Bratholm person nr. 230646 [redacted]

I følge kjøpekontrakt med A/S Moelven Brug som utbygger, er kjøpesummen kr. 326.262,- Herav utgjør vederlag for tomten kr. 28.485,- , som er oppgjort på omforenet måte. (Kfr. § 3 i Stortingsvedtak av 12. mai 1978.)
For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

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

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

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

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

Oslo, den 20/8-80

Oslo Bolig og Sparelag

Ivar Mathisen
direktør

Ovenstående skjøte vedtas:

Sidsel Brathole
kjøper

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

Bjørn Agnar Nilsen
advokat

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

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.

PER HAUG
Statsautorisert eiendomsmegler

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

DAGBOKFØRT
11 SEP 80 06996
SORENSKRIVEREN I LISTER OG MANDAL

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr.37 bnr. 608	Røyken	Sidsel Bratholm
gnr.37 bnr. 607	Røyken	Johnny Wulff Hansen

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

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

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

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

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

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

Sydskogen den 31/7-80

Sidsel Bratholm

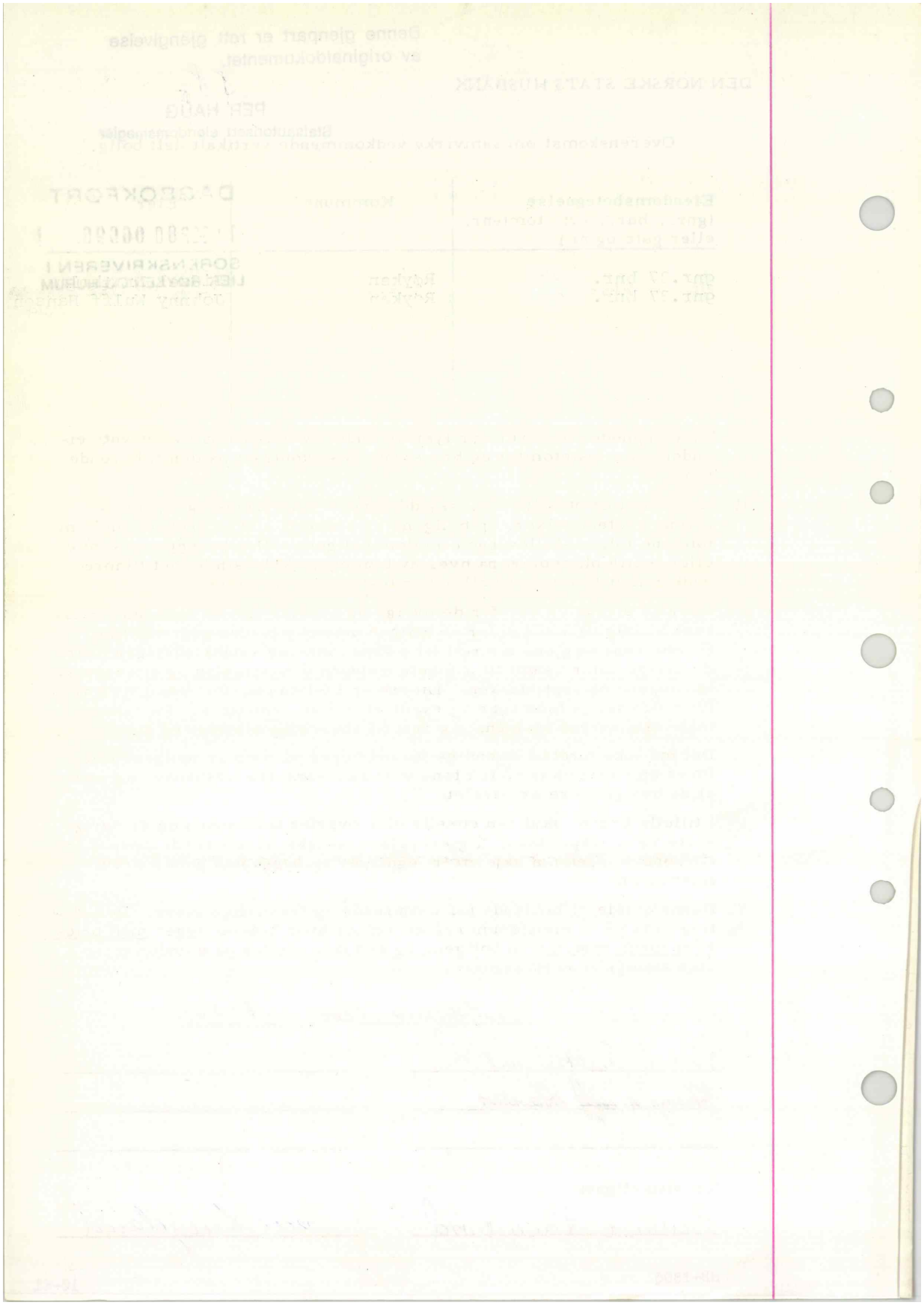
Johnny Wulff Hansen

Til vitterlighet :

Odrunn Langeland

Svein Langeland

HB-1805 10-61

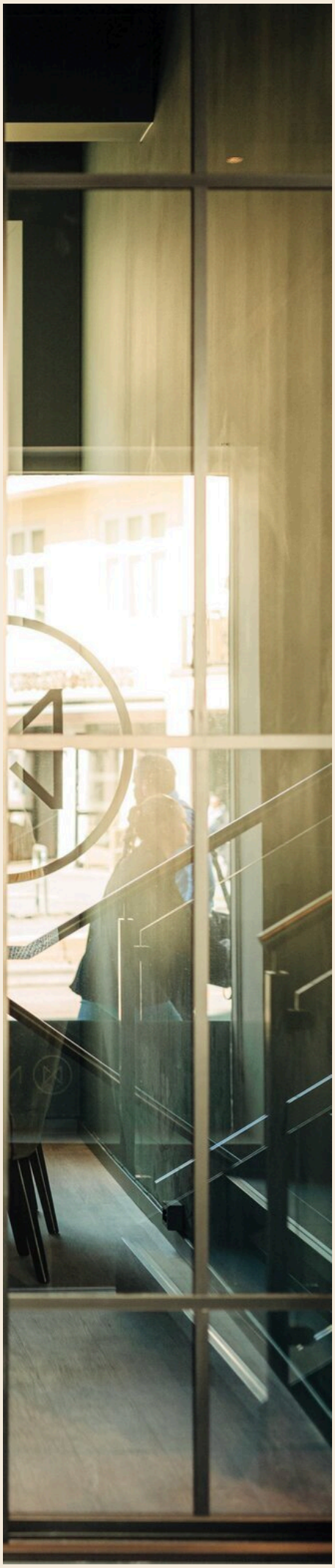


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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 boliger vi har for salg.

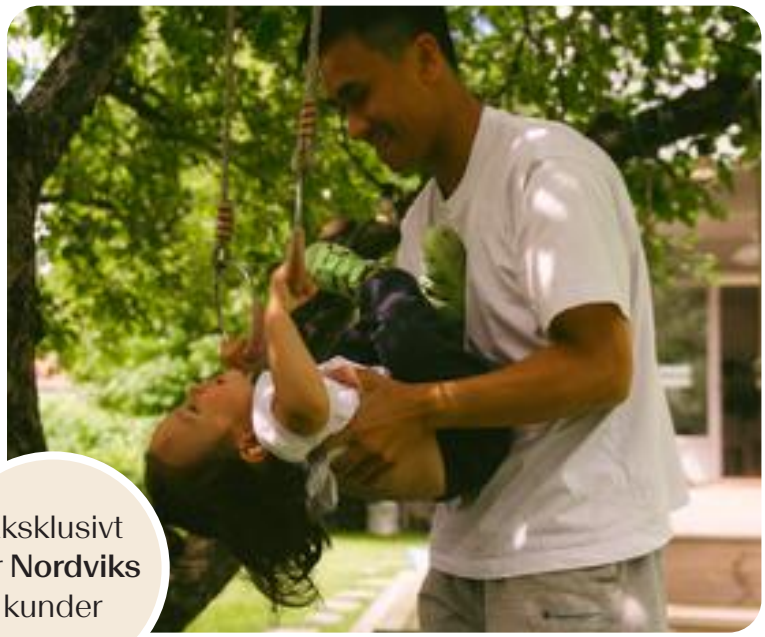


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0632/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tors vei 226 3472 BØDALEN
Matrikkel: Gnr 237, bnr 608 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852