

BØDALEN

ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN



BØDALEN - NATURSKJØNN & SKJERMET FAMILIEBOLIG - 4 SOV* - HAGESTUE - GARASJE - NÆRHET TIL SKOLE - INTERNETT INKL. - LEDIG

LEIEPRIS:	Kr. 23 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	02.02.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 142 kvm. Antall rom: 5.
ANSVARLIG MEGLER:	Ida Setervang
TELEFON:	92 64 81 81
E-POST:	ida.setervang@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 59675
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/59675



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ida Setervang

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

59675/0786-25

EIER

Agnieszka Marta Tarazinska og Tomasz Piotr Tarazinski

EIENDOMMEN

Adresse: Odins vei 41, 3472 BØDALEN

Kommune: Asker

Areal: 123 kvm. **BRA-i**, 19 kvm. **BRA-e**, totalt 142 kvm. **BRA**.

Antall rom: 5

Matrikkel: Gnr 237, Bnr 661, Boenhet H0101

LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!

Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter F

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Nydelig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et veletablert og rolig boligområde på Sydsbogen.

Eiendommen ligger innerst i blindvei, noe som gir lite trafikk og en svært usjenert beliggenhet. Her bor du med kort vei til både barnehage, barneskole og Slemmestad ungdomsskole.

Sydsbogen er et attraktivt område for barnefamilier og for dem som ønsker nærhet til skoler, fritidsaktiviteter og gode servicetilbud. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med ekspressbuss, og det tar kun rundt 10 minutter å gå til nærmeste dagligvarebutikk.

Kort vei også til Rortunet handlesenter, som tilbyr et godt utvalg av butikker, inkludert vinmonopol, dagligvare og apotek. Senteret åpnet i ny og moderne drakt høsten 2021. Slemmestad sentrum er i utvikling og vil i årene fremover få et betydelig løft som en satsningsdel av nye Asker kommune. Det tar ca. 17 minutter med bil til Asker



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

sentrum, hvor du finner et bredt spekter av servicetilbud.

Området har et aktivt idrettsmiljø gjennom Slemmestad IL, med både idrettshall og fotballbaner. Ca. 500 meter fra boligen finner du lysløype og gode tur- og skiområder. Det er også ca. 4 km til flere badestrender langs fjorden, og ca. 10 minutters kjøring til Røykenbadet med basseng, treningssenter og klatrevegg.

ADKOMST

Se kartskisse i annonsen.

BESKRIVELSE

Velkommen til Odins vei 41 - en pen og velholdt halvpant av en vertikaldelt tomannsbolig, attraktivt plassert innerst i en stille blindvei. Her bor du svært usjenert, med et flott og skjermet uteområde på baksiden.

Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning, der soverommene ligger i underetasjen, mens oppholdsrommene befinner seg i første etasje.

I hovedplanet er det en åpen og sosial løsning mellom stue, spisestue og kjøkken, med direkte utgang til en hyggelig og privat bakhage. Her finner du også en flott utestue som forlenger bruksesongen betydelig.

Boligfeltet er rolig og familievennlig, med opparbeidede gangveier mellom boligene og felles parkeringsareal samt garasjer. Et trivelig nærmiljø hvor man trives.

Skjermet uteplass og koselig utestue i hagen, gjør eiendommen til et ekstra hyggelig hjem.

Boligen leies ut umøblert og for langstidsleie.

INTERESSERT I DENNE BOLIGEN?

Send meg interessentskjema og en mail (ida.setervang@utleiemegleren.no) med litt informasjon om deg/dere som ønsker å leie. Skriv gjerne litt om hva du/dere gjør (hvor du/dere jobber eller studerer).

Legg ved annen relevant informasjon. Husk: fullt navn, adresse, telefonnummer, jobb/studier, når du ønsker å flytte inn, hvor lenge du ønsker å leie, eventuelle referanser.

Please note: INTERESTED IN THIS HOME?

If you are interested in looking at the apartment please send an email (ida.setervang@utleiemegleren.no), with some information about yourself, where you work or where you study, why you want to rent this one, and other general interests. Remember: full name, address, telephone number, job/studies, when you want to move in, how long you want to rent, any references.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

U.etg: 72 kvm: Entré, gang, garderobe, bad, bod under trappen, toalettrom, 3 soverom samt rom som brukes som soverom 4. Dette rommet er ikke godkjent til varig opphold.

1. etasje 51 kvm: Kjøkken og stue/spisestue.

Ytre rom:

U.etg: 16 kvm: Garasje

1. etasje 3 kvm: Bod

Utestue i hagen samt platting og veranda.

STANDARD

Entré:

Entréen ligger i underetasjen og har gulvvarme. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Kjøkken:

Lyst og pent kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass, god benkeflate i tre, og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er et stort



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

kombiskap med kjøl- og frys.
En praktisk og sosial kjøkkenløsning.

Bad:

Bad i underetasjen med fliser og gulvvarme. Rommet har servantinnredning, vegghengt baderomsmøbel, stort badekar og toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom:

Ekstra toalettrom/ gjestettoalett i tillegg til badet.

Stue:

Lys og trivelig stue med store vindusflater som gir godt med dagslys og fine lysforhold. Det er utgang til både terrasse og hage fra hver sin side av rommet. Løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken er åpen og gir god romfølelse.

Hele etasjen har varmemefolie i gulv, og en peisovn skaper ekstra varme og stemning på kalde dager. Boligen ligger mot skogkanten, noe som gir en vakker utsikt mot naturen.

*Soverom:

Boligen har tre soverom, samt et ekstra rom som i dag brukes som et fjerde soverom. Dette rommet er ikke godkjent som varig oppholdsrom, men rommet har god størrelse og har vært innredet med dobbeltseng.

Uteområde:

Tomten er pent opparbeidet med hage, blomster og diverse beplantning. I tillegg finner du en flott utestue i hagen som kan brukes store deler av året og gjør uteplassen til et ekstra hyggelig oppholdsområde.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert, etter avtale.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

Frittstående hvitevarer som kan medfølge etter leietakers ønske: Stort kombiskap, vaskemaskin, tørketrommel.
Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, hage, peis/ildsted, opplegg internett, husdyr tillatt, ikke-røyk, sentralt, utsikt, barnevennlig, rolig, moderne, solavskjerming, turterreng, opplegg for kabel-tv, alarm.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

PARKERING

Parkering for en bil i garasje på vellets grunn.

Ellers parkering på anviste plasser.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på bad og i entré. Det er lagt varmemefolie i hele 1. etasje, samt i 2 soverom, toalettrommet og i walk-in-garderoben.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømvtaale ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømvtalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømlleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømlleverandøren for



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømvitalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømliverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

HUSLEIE

Kr. 23 900 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og parkering er inkludert i leien.

Husleien inkluderer ikke Forbruk vann, det er vannmåler i boligen, dette avregnes etterskuddsvis.

Abonnement for Brannvarsling er inkludert i husleien.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsleie, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDGANG

Overtakelse: 02.02.2026

Leietid: 02.02.2026 - 01.02.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.11.2026, og dette er første mulige tidspunkt en oppsigelse kan ha virkning fra. Sies leieforholdet opp innen denne dato vil leieforholdet ha en minste leietid frem til 28.02.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.11.2026 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Tidligste opphør av leiekontrakten ved oppsigelse forutsetter at leiekontrakten starter på det tidspunktet som er nevnt ovenfor.

ADGANG TIL FREMLEIE AV BOLIGEN

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har status "tatt i bruk" hos kommunen

VILKÅR OM LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietakeren skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av boligen og av ytre rom som tilhører boligen.

Leietakeren skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietakeren skal forestå vedlikehold, herunder oppstaking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens § 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leierens bruk eller av manglende vedlikehold fra leierens side.

Dersom boligen har utvendige fasader/terrasser skal utleier, uansett hvor lenge leieforholdet varer, ivareta normalt utvendig vedlikehold.

Leietakeren er likevel ansvarlig for å etterse og vedlikeholde hageanlegg, tak, balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, innkjørsel/parkeringsområde. Leietakeren plikter også å holde eiendommen ryddet og rengjort og forestå egen snømåking.

Alle arbeider som leietakeren plikter å utføre etter denne kontrakt, må utføres uten ugrunnet opphold og håndverksmessig forsvarlig og iht. Norsk Standard.

UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 50,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 000,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 1 450,00

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for Utleiemeglerens tjenester.

Utleier har gitt Utleiemegleren Forvaltning AS i oppdrag å kreve inn og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Det er ikke tillatt å røyke i boligen. Leietaker er også ansvarlig for at gjester ikke røyker innendørs.
- Det skal settes filtknøtter på alle møbler og stiletthæler skal ikke brukes på parkettgulvene. Leietaker plikter også å være forsiktig med vannbruk ved vasking for å unngå vannskader på gulv, samt bruke riktig vaskemidler for det aktuelle gulvet.
- Det er ikke tillatt å gjøre utvendige eller innvendige endringer i leiligheten uten utleiers samtykke, herunder også oppheng på vegger.
- Dersom leietaker mister nøkler må dette meddeles Utleiemegleren, slik at nøkler kan bestilles opp for leietakers regning.
- Dyrehold må godkjennes av utleier og være lov ihht vedtekter samt husordensregler.
- Sluk på kjøkken og bad må renses jevnlig for å ikke få tette sluk.
- Leietaker plikter å holde boligen oppvarmet vinterstid for å unngå frostskaader og andre skader. Rask utlufting må gjennomføres jevnlig, også vintertid, for å sikre godt innneklima.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

LOV OM HVITVASKING

Utleiemegleren og våre meglere er underlagt lov om hvitvasking av 1. juni 2018 i utøvelsen av vårt yrke og således forpliktet til å foreta kundekontroll av alle våre kunder og parter i et kundeforhold. Vi har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking og/eller terrorfinansiering. Kundekontroll vil gjennomføres ved inngåelse av et kundeforhold og løpende i kundeforholdet. Kontrollen inkl. blant annet legitimasjonskontroll, opplysninger om formål med kundeforholdet, reelle rettighetshavere og midlenes opprinnelse. Der partenes representanter opptre i henhold til fullmakt vil identitetskontroll gjøres også for fullmaktsgiver. Kundekontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt senere, hvis det oppstår mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Utleiemegleren eller megler å påta seg/gjennomføre oppdraget.

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

PERSONVERN

I tråd med reglene i personopplysningsloven og GDPR gjør vi oppmerksom på at kunder som registrerer seg som interessent på en bolig, vil bli registret i våre systemer for det formål å følges opp i forbindelse med utleie eller leie av bolig.

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside;
<http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

VISNING

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Asker og Bærum AS
Lysaker Torg 45, 1366 LYSAKER
Tel +47 67 11 55 10
Organisasjonsnummer 992876913



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN



Hage med utestue - Koselig kveldsstemming



Spisestue i ett- med naturen!



Hage med utestue



Bo skjermet og nærmeste nabo til naturen.



Familiebolig med mye uteområde



Kjøkken med integrerte hvitevarer

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



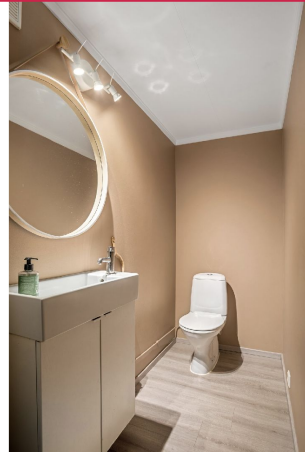
Baderom med stort badekar.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN



Baderom med plass for vaskemaskin og tørketrommel.



Toalettrom 1 etg.



Garderobe



Gang



Inngangsparti



Koselig kveldsstemning

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN



Kveldsstemning i stuen



Koselig kveldsstemning



Balkong - blant annet med plass for hengekøye



Medfølgende garasje, til høyre i bildet.



Barneskolen rett ved siden av.



Huset grenser til friarealer

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59675 - ODINS VEI 41, 3472 BØDALEN

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler
Eiendomsmeglerfullmektig
99 99 99 99 Send melding

Flere annonser fra annonser

Skal du leie ut bolig?

Har du flere utleieboliger?

Interessentskjema

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema