Hesjeveien 9 A
Oslo

PRIVATMEGLEREN

Innhold

6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

24
Plantegning

25
Viktig informasjon

31
Råd til deg på boligjakt

32
Forsikring

33
Finansiering




BLACKSTONE

Familievennlig rekkehus over 3 plan m. terrasse og hagedel | Garasje | Mulighet for 4 soverom | Sentralt på Høybråten

Henrik Wang og Privatmegleren har gleden av å presentere Hesjeveien 9A, et praktisk og familievennlig rekkehus over 3 plan med gode solforhold, hyggelig terrasse og hagedel, beliggende på populære Høybråten!

Her bor du i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og skole/barnehage.

Kvaliteter:
- Vestvendt terrasse og hagedel
- 3 gode soverom, med mulighet for 4
- Familievennlig planløsning
- Romslig kjeller med en rekke muligheter
- Separat kjøkkenløsning med god skap- og benkeplass
- Stor stue med peis
- Nær buss/tog
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Boligen går over 3 etasjer og inneholder:
1. etasje: Entré, kjøkken og stue med utgang til markterrasse og hagedel.
2. etasje: Gang, tre soverom og bad.
U. etasje: Tre boder, toalettrom, vaskerom

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIERFORM
Selveier

BRUKSAREAL
147 m^2

INTERNT BRUKSAREAL
135 m^2

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning
5 800 000

Totalpris eks. omkostninger
5 800 000

Omkostninger

5 800 000,- (Prisantydning)
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring Trygg kr 18 500,-
Dokumentavgift kr 145 000,-

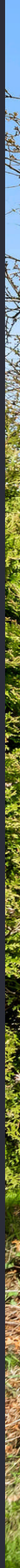
---

164 590,- (Omkostninger totalt)

---

5 964 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.









Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
330260093

Eier
Marcell Bakos

Eiendomstype
Rekkehus

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 106, Bnr. 218, Oslo kommune.

Etasje
3

Byggeår
1966

Arealer
Bruksareal: 147 m^2
BRA-i: 135 m^2
BRA-e: 12 m^2
TBA: 23 m^2

Antall rom
4

Tomtetype/areal
eiet tomt / 144 kvm

Henrik Holst Wang

Eiendomsmegler / Partner
Ansvarlig megler

959 03 890
henrik.wang@privatmegleren.no

Areal
Totalt BRA 147,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
330260093

Betegnelse
Matrikkel gnr. 106, bnr. 218 i Oslo kommune.
Ideell andel: 1/1

Oppdragsansvarlig
Privatmegleren Ullevål (Hageby Eiendomsmegling AS) / Henrik Holst Wang

Eier
Marcell Bakos

Eiendomstype
Rekkehus

Eierform
Fast

Byggeår
1966

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 147,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 135,0 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 12,0 kvm

I tillegg:
- TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
1. etasje inneholder
- BRA: 46 kvm
- BRA-i: 46 kvm
- TBA: 23 kvm

2. etasje inneholder
- BRA: 47 kvm
- BRA-i: 47 kvm

Kjeller inneholder
- BRA: 42 kvm
- BRA-i: 42 kvm

Garasje BRA 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Antall rom
4

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / 144,00 kvm

Beliggenhet

Beliggenhet / servicetilbud
Boligen ligger tilbaketrukket og stille til i et veletablert og rolig villaområde på populære Høybråten. Det er kort vei til både Haugen barneskole og Granstangen ungdomsskole, og flere barnehager ligger også i nærheten. Fredelige og barnevennlige omgivelser kombinert med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud gjør dette til et svært attraktivt sted å bosette seg.

Dagligvarer handler du enkelt på Rema 1000, Coop, Kiwi Haugenstua eller Joker, som også har søndagsåpent. Alle ligger i gangavstand fra boligen. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Stovner senter, eller til Lørenskog med kjøpesentrene Metro og Triaden. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker, og Oslo sentrum nås også enkelt med bil

eller kollektivt.

Området har gode kollektivforbindelser med tog og buss. Nærmeste togstasjon er Haugenstua, kun seks minutters gange fra boligen. Toget går hvert 15. minutt og bruker bare 14 minutter til Oslo S. Nærmeste bussholdeplass er Haugenstua torg.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Stovner, 12 minutter til Økern, 18 minutter til Oslo S og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn.

Nærområdet / fasiliteter
Rett bak hagen ligger et fellesområde som beboerne i rekken deler.

Fra boligen er det kort vei til marka, med flotte tur- og friluftsområder som gir gode muligheter for rekreasjon sommer som vinter. Om vinteren er løypenettet i både Østmarka og Lillomarka godt preparert, med flere belyste løyper. I nærheten finner du også fine bade- og fiskevann. Nærområdet byr på et bredt utvalg av aktiviteter, blant annet lekeplasser, tennisbaner, fotballbaner, svømmehall, ridesenter og golfbaner på Stovner og Losby. Verdensparken, som er en del av Groruddalssatsingen, ligger i gangavstand. Både Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud for barn og unge, med blant annet fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn.

En kort kjøretur unna ligger SNØ, verdens største innendørs skianlegg. Her finner du to kilometer langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken, en alpinbakke på 505 meter i lengde og 100 meter i bredde med helning på opptil 38 prosent, og en terrengpark med ulike rails, blåparkhopp og big jump. Anlegget har også restaurant og møte- og konferansefasiliteter fra Thon Hotels, samt treningssenteret Evo Fitness. I tillegg er det kort vei til andre populære aktivitetssentre som Høyt og Lavt, Jumpyard og Hoppeloppeland.

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler 144,00 kvm.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Bebyggelse

Beskrivelse av bebyggelsen
Bebyggelsen ligger i et rolig område som gir en behagelig atmosfære. Bygningen er velholdt og har en normalt god standard med oppussingsbehov på enkelte områder. Store vindusflater gir godt utsyn og slipper inn naturlig lys. Området rundt er preget av nærhet til natur, noe som gir gode muligheter for rekreasjon. Balkongen er vestvendt og stor, noe som sikrer gode solforhold store deler av dagen. Det er inkludert garasjeplass og parkeringsplass for inngangen, som gir enkel og trygg parkering.

Byggemåte
Grunnmur og skillende vegger i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp. Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 23 m^2. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Vinduer med isolerglass, produsert i 2004 og 2016. Vinduer i kjeller i tre med enkle glass i koblet utførelse. Ytterdør av nyere dato i tre, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004.

Innhold
1.etasje
Entré

Lyst inngangsparti med plass til et romslig garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du et godt første inntrykk av boligen. Fra inngangspartiet kommer du til kjøkkenet, stuen og trappeoppgangen.

Stue
Stor stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofa- og spisegruppe. Peisen gir ekstra komfort og en lun atmosfære på kjølige dager. Stuen har store vindusflater som gir en god romfølelse. Det er direkte utgang til vestvendt terrasse og hagedel.

Terrasse og hagedel
Fra stuen kommer du ut til en stor og solrik markterrasse med tilhørende hagedel. Terrassen er vestvendt og byr på optimale solforhold. Hagen byr på god boltringsplass for både store, små og firbeinte! Her ute er det god plass til å møblere med lounge, grill og ulik beplantning. Det er bare å glede seg til å nyte fine sommerdager her ute!

Kjøkken
Boligen har separat kjøkkenløsning, men som ligger lett tilgjengelig til stuen og spisegruppen. Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også plass til frittstående kjøleskap. Det er godt med lagringsplass til diverse kjøkkenutstyr, og en stor arbeidsflate.

2.etasje
Soverom 1
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning - godt egnet som hovedsoverom. Dette rommet er originalt to soverom.

Soverom 2
Lyst og anvendelig soverom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er plass til møblering av seng, nattbord og annet ønskelig møblement.

Soverom 3
Boligens tredje soverom med fleksible bruksmuligheter etter behov. Kan brukes som et ekstra soverom, gjesterom, stue eller annet ønskelig.

Kjeller
Tre boder
Tre store bodrom med rikelig lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr og annet som ønskes lett tilgjengelig, men ute av veien.
Den ene boden er innredet som soverom/hjemmekino. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Toalettrom
Eget toalettrom er både praktisk og funksjonelt for en familiebolig, spesielt i en travel hverdag.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og varmtvannstank. Innredning med vask og benkeplate.

Standard
1.etasje
Entré
Lyst inngangsparti med plass til et romslig garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du et godt første inntrykk av boligen. Fra inngangspartiet kommer du til kjøkkenet, stuen og trappeoppgangen.

Stue
Stor stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofa- og spisegruppe. Peisen gir ekstra komfort og en lun atmosfære på kjølige dager. Stuen har store vindusflater som gir en god romfølelse. Det er direkte utgang til vestvendt

terrasse og hagedel.

Terrasse og hagedel
Fra stuen kommer du ut til en stor og solrik markterrasse med tilhørende hagedel. Terrassen er vestvendt og byr på optimale solforhold. Hagen byr på god boltringsplass for både store, små og firbeinte! Her ute er det god plass til å møblere med lounge, grill og ulik beplantning. Det er bare å glede seg til å nyte fine sommerdager her ute!

Kjøkken
Boligen har separat kjøkkenløsning, men som ligger lett tilgjengelig til stuen og spisegruppen. Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også plass til frittstående kjøleskap. Det er godt med lagringsplass til diverse kjøkkenutstyr, og en stor arbeidsflate.

2.etasje
Soverom 1
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning - godt egnet som hovedsoverom. Dette rommet er originalt to soverom.

Soverom 2
Lyst og anvendelig soverom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er plass til møblering av seng, nattbord og annet ønskelig møblement.

Soverom 3
Boligens tredje soverom med fleksible bruksmuligheter etter behov. Kan brukes som et ekstra soverom, gjesterom, stue eller annet ønskelig.

Kjeller
Tre boder
Tre store bodrom med rikelig lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr og annet som ønskes lett tilgjengelig, men ute av veien.
Den ene boden er innredet som soverom/hjemmekino. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Toalettrom
Eget toalettrom er både praktisk og funksjonelt for en familiebolig, spesielt i en travel hverdag.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og varmtvannstank. Innredning med vask og benkeplate.

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Oppvarming / Teknisk
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2018.
Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Parkering / Garasje
Det medfølger garasje i rekke. Videre er det parkeringsplass foran inngangen.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Området er en del av beboerparkeringen i Oslo. I bydel Stovner koster beboerparkeringen kr. 0,-, og gjelder for parkering på skiltede områder.
Les mer her: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Theodor Bugge Østlie med dato: 28.04.2026.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

TGIU:
- Vaskerom - Kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TG2:
- Taktekking
- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.
- Yttervegg
- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
- Tak/Loft
- Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer.
- Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen.
- Det er registrert at lagring på loftet dekker ut mot gesimsene slik at eventuell luftespalten delvis er blokkert.
- Loftet ble benyttet til lagring under befaring og det er ikke etablert adkomst, undersøkelser er derfor utført fra gardintrapp i loftsluke.
- Drenering
- Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
- Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran
- Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
- Sluk plassert under badekaret gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
- Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
- Det er observert krakelering i overflaten på servanten.
- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
- Bad - 2. etasje - Avtrekk
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
- Vaskerom - Kjeller - Avtrekk
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

- Toalettrom - Kjeller - Sanitærutstyr og ventilasjon
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
- Vannrørene er av eldre dato.
- Rom under terreng
- Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget.
- Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
- Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
- Vannledninger
- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
- Avløpsrør
- Avløpsrørene er av eldre dato.
- Ventilasjon
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

TG3:
- Grunnmur/fundament
- Det er observert riss i grunnmuren.
- Det er registrert utbuling og horisontale sprekker i grunnmuren, noe som tyder på belastning fra massene på utsiden.
- Terrengforhold

- Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt.
- Vinduer
- Det er registrert råteskader i treverket på vinduer i kjeller.
- Bad - 2. etasje
- Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.
- Det er observert riss i flisefugene.
- Det er observert sprekker i enkelte fliser.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Det er målt motfall i store deler av rommet.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
- Vaskerom - Kjeller
- I overgangen mellom gulv og vegg er det brukt sementbasert fuge.
- Det er registrert misfarging i flisefugene.
- Det er observert tegn til mindre setningsrelaterte bevegelser i rommet, synlig som riss/sprekker i overflater og fuger.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Vei og adkomst: Adkomst fra Østre Aker vei. Ta av ved Haugenstua inn i Haugenstuveien. Følg veien ned til krysset med Linjeveien, ved Haugenstua stasjon. Her starter Hesjeveien. Eiendommen er skiltet med husnummer. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Ferdigattest er utstedt: 1.12.1969

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen og (garasjen). Når det gjelder boligen er det noe avvik fra disse:
- Det største soverommet i 2. etasje er tidligere delt i 2.
- Fjernet vindfang i entre.
- Det er fjernet 2 boder i underetasen, samt etablert 2 nye.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 1 570 982,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 6 283 926,00 pr. 2024.

Reguleringsforhold
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh.anlegg iht. reguleringsplan S-4220, datert 15.03.2006. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, datert 2015-2030.

Planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Området er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Reguleringsplanen er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommen.

Oslo kommune skriver om revisjonen: "Den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre. Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene."

Tiltaksforbudet skal sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende.

Du kan lese mer om revisjon av planen og hvilken betydning det kan ha for eiendommen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

Pågående byggesaker i nærområdet:
Hesjeveien 10 - tilbygg, fasadeendring, innlemming og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202507899
Mottatt sak: 12.09.2025
Les mer:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507899

Hesjeveien 15 E - påbygg, tilbygg og fasadeendring, riving og oppføring av garasje, endring av adkomstvei og avkjørsel
Saksnummer: 202518821
Mottatt sak: 24.10.2025
Les mer:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518821

Energimerking
Boligen har energikarakter F.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 16 351 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger boligens målepunkt, og kjøper vil overta avtalen med gjenværende bindingstid. Bindingstiden varer ut 2026.

Forbruket har tilsvart kr. 8176,-. Dette vil avhenge av faktorer som leverandør, type avtale og strømpriser i markedet.

Det gjøres oppmerksom på at Norgespris er økt med 5 øre pr. kwt.

Faste kostnader
Kommunale avgifter utgjør kr. 16 269,- pr. år. Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026.

I dette inngår gebyr for: vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og tv kommer i tillegg.

Selger betaler i dag innboforsikring sammen med husforsikring. Forsikringen koster kr. 1 230,- per mnd. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Snømåking og rydding ved garasjerekke kommer som en ekstra kostnad på 1500 kr i året.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Oppgjør
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader
Prisantydning kr 5 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 145 000,00

Boligkjøperforsikring Trygg kr 18 500,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 5 964 590,-.

Boligkjøperforsikring er valgfritt. Dokumentavgiften er på 2,5 % av salgssum. Regnestykket over forutsetter salg til prisantydning.

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring
- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?:
Ja, Bytte av trykkutjevningstanken i vaskerommet. Bytte av toalett i baderommet.
- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
- Forklar
selvstendig næringdrivende Csaba Toth

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja, kun av faglært
- Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
bytte av hovedkranen
- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
- Forklar
selvstendig næringdrivende Csaba Toth

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Ja, kun av ufaglært
- Beskriv hva som er utført av ufaglært:
Bytte av terrassebord og bygging av utekjøkken.
- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
- Forklar
Gjort av selger

- Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?
Ja, kun av ufaglært
- Beskriv hva som er utført av ufaglært:
Jeg har lagt gulvbord på loftet slik at det kan brukes til oppbevaring.
- Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
- Forklar
Gjort av selger

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?
Ja
Hvilke endringer er gjort?:
Vi har lagt fliser på kjøkkenet og montert veggpaneler. I stuen har vi slipt og renovert parketten. I tillegg har vi lagt parkett (laminat) i alle rommene i andre etasje og montert veggpaneler i ett av rommene.

Adgang til utleie
Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål.
Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så fremt arealet er

godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Det er ingen egen utleiedel i boligen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Forsikring
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er»,

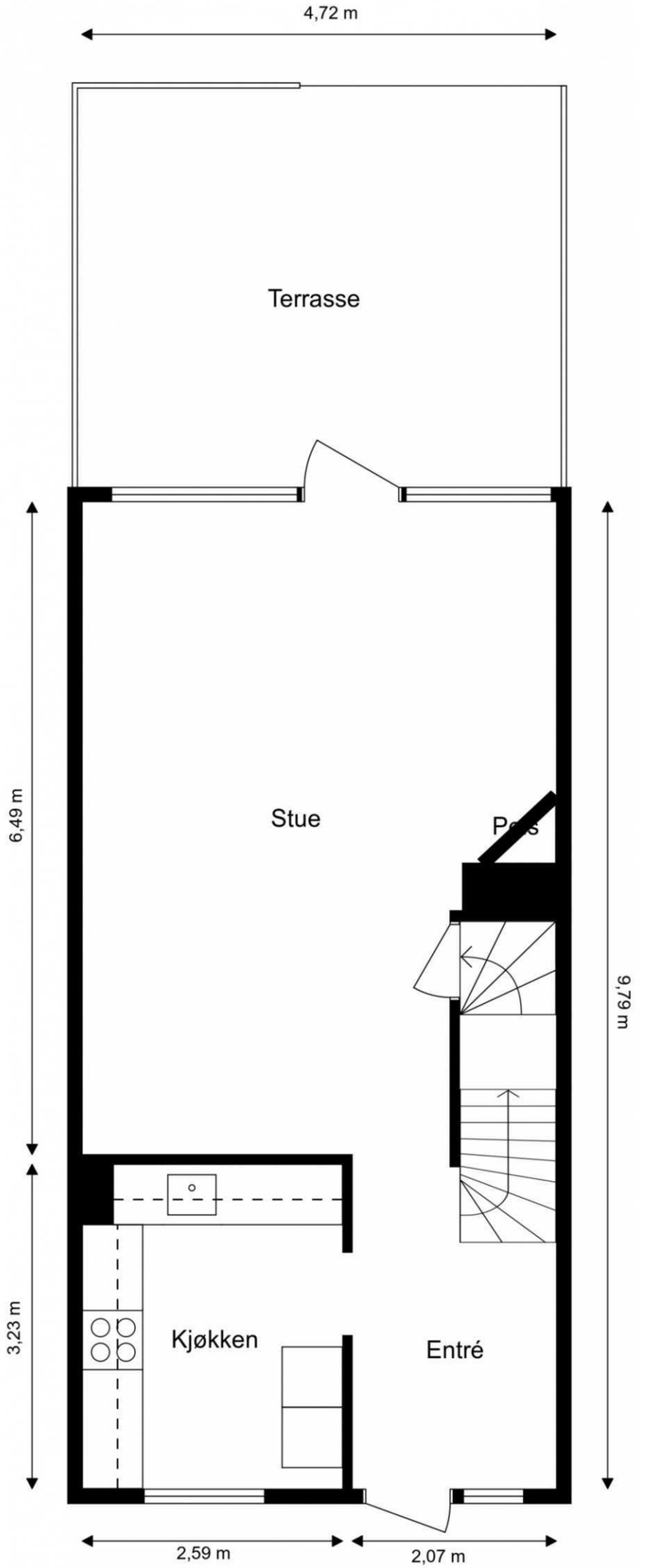
og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 000 inkl. mva)

Factoring/ Betalingsutsettelse: 4 900,00
Innhenting kommunale opplysninger (pris kan variere): 3 955,00
Innhenting servitutter: 1 500,00
Markedspakke: 23 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 900,00
Tilrettelegging: 16 900,00
Visninger: 2 900,00
Foto: 5 900,00

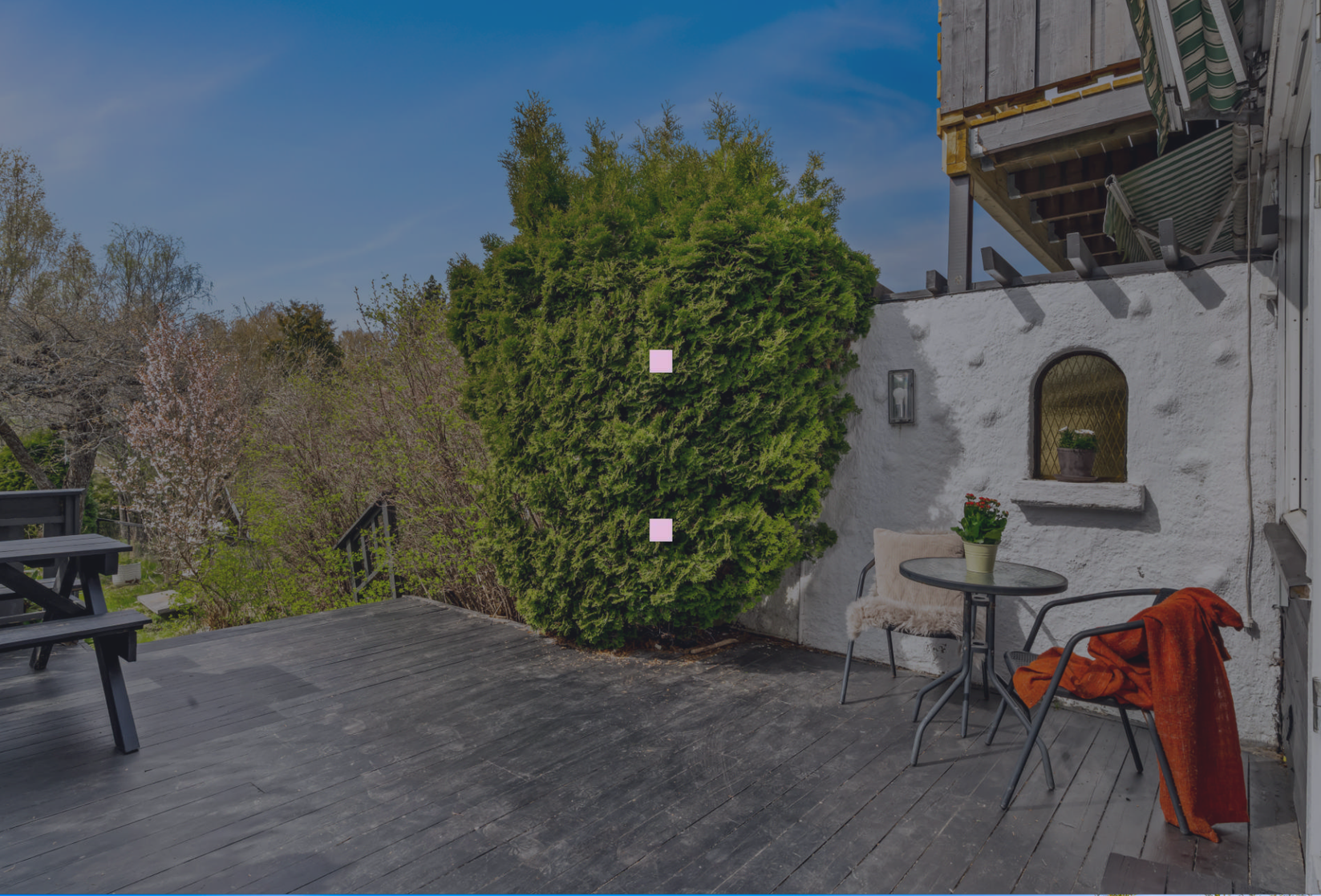
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr xx + dokumenterte utlegg og tillegg med til sammen kr xx.
Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Budskjema



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk









Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Viktig informasjon
til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 13. mai 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Lov om avhending av fast eiendom
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig.

Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig
En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst
Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/ alvorlige avvik som krever utbedring straks.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for boliger fra 2026
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 tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærboliger utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien som overstiger 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum).
For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

Løsøre og tilbehør
Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom
Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Norgespris på strøm
Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/

Radon
Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes.

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår
Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje.

Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning
Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.

Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.

Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon.

Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Salg og kjøp «off market»
Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan

medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

Bindende avtale
Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3),

er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.
Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Samarbeidspartnere
PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea – banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS – tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring – leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS – annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) – tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak.
Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.
Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk
Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.)

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUA = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

Dette er ikke en komplett salgsoppgave for eiendommen.
Bruk mobilkameraet på QR-kodene nedenfor for å se komplett digital salgsoppgave og flere bilder.

Se flere bilder

Se komplett salgsoppgave

Gode råd til deg på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra baderom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notèr gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

3. Gjør deg kjent i området rundt eiendommen

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne Kjøpsforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegleren når du kjøper bolig.

Boligkjøper – forsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt	kr 18 500

Alle forsikringene leveres av Tryg forsikring.

Tryg

Söderberg & Partners | Eiendom

PRIVATMEGLEREN

Ha alt klart i banken før du byr på denne eiendommen

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette samarbeidet gir deg flere fordeler, både når du skal kjøpe og selge eiendom, men også i tiden du bare bor.

Snakk med oss før visning.

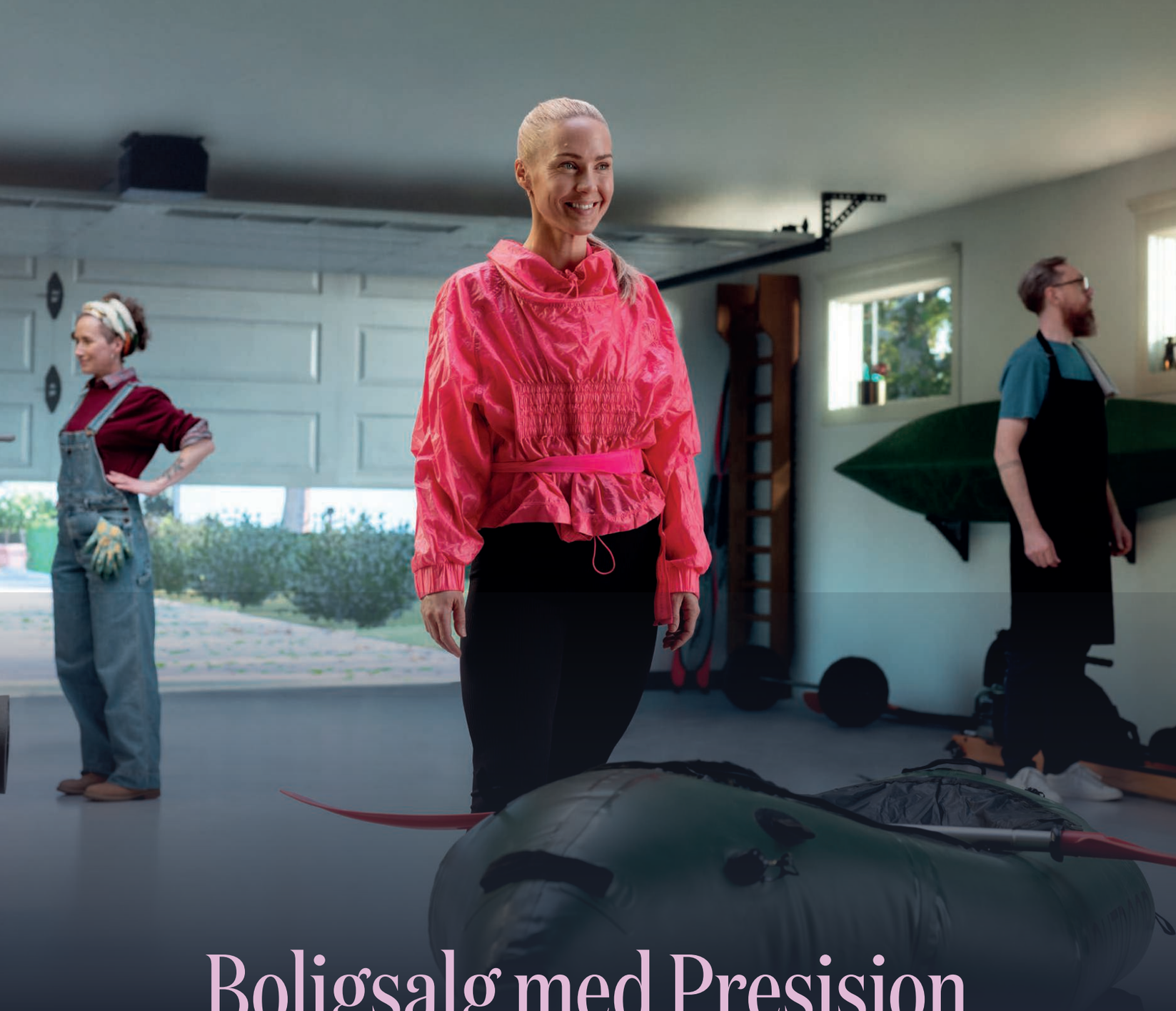
Vi i Nordea har et team av rådgivere spesielt dedikert til PrivatMeglerens boligsalg. Sammen gir vi deg som boligkjøper mulighet for skreddersydd veiledning mot et riktig kjøp og et godt salg, som passer ditt behov og økonomiske situasjon.

Scan QR-koden for å komme i kontakt med Nordea

nordea.no/privatmegleren

Nordea

PRIVATMEGLEREN



Boligsalg med Presisjon

Ingen boligkjøpere er like, derfor bør ingen boligannonser være det heller. Vår tjeneste Presisjon tilpasser annonsene etter folks interesser slik at hobbykokken får se kjøkkenet, de som vet å utnytte fritiden får se fritidsrommet og de som liker hagestell får se annonser av hagen.

For vi forelsker oss i den samme boligen av ulike grunner.

PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestrøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.

◆

Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.

◆

Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholder bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.
Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!

PRIVATMEGLEREN

LOS