Ranheimsfjæra 135
Ranheim
Ranheim








HUSREGLER
VÆR GLAD I HVERANDRE
LE MYE SAMMEN
Rydd opp etter deg
SI SANNHETEN
Selv om du hverandre
GI ALDRI OPP
Hold det du lover
VIS RESPEKT
Tig selv om det er vanskelig
GJØR DET DU ELSKER
NO MATTER
HOW YOU FEEL
GET UP,
DRESS UP,













Innhold

16
Kjøpesum og omkostninger

19
Om eiendommen

27
Plantegning

28
Viktig informasjon

33
Forsikring

34
Finansiering






HUSREGLER
VÆR GLAD I HVERANDRE
LE MYE SAMMEN
Rydd opp etter deg
SI SANNHETEN
Sett pris på hverandre
GI ALDRI OPP
Hold det du lover
VIS RESPEKT
Tilgi selv om det er vanskelig
GJØR DET DU ELSKER
NO MATTER
HOW YOU FEEL,
GET UP,
DRESS UP,
SHOW UP,
AND NEVER GIVE UP.

Pent enderekkehus, påbygget i 2022. Hage, terrasse og balkong som grenser til friareal. 2 bad

BOLIGTYPE

Rekkehus

BRUKSAREAL	INTERNT BRUKSAREAL	EIEFORM
168 m²	167 m²	Selveier

Kjøpesum og omkostninger

PRISANTYDNING

8 490 000,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

8 721 840,-

OMKOSTNINGER

Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,-
Dokumentavgift kr 212 250,-







Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
164251158

Eier
Jon Endre Flåtten

Eiendomstype
Rekkehus

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 23, Bnr. 916, Trondheim kommune.

Byggeår
2013

Arealer
Bruksareal: 168 m²
BRA-i: 167 m²
BRA-e: 1 m²
TBA: 53 m²

Tomtetype/areal
eiet tomt / 197 kvm

Peder Benum
Eiendomsmegler MNEF / Partner
ANSVARLIG MEGLER
414 72 596
peder.benum@privatmegleren.no

Innhold
Boligen går over tre etasjer, og har en praktisk planløsning tilpasset et aktivt familieliv. Boligen har gjennomgående høy standard. Fra tegnebrettet er det brukt ca. 1,000,000,- i oppgraderinger noe som vises i bl.a. tilbygg, lyssetting, dører, steinlagt gårdsplass, større terrasse m.m.

Første etasje består av flislagt gang/entré med trapp opp til boligens andre etasje. Om man har barn eller har dyr er det spesielt praktisk med vaskerom ved inngangspartiet. Vaskerommet har dusjhjørne WC, servant/utslagsvask med underskap.

Romslig og praktisk bod gir mulighet til masse lagring, noe som bidrar til å holde øvrige rom og etasjer ryddig. Rommet kan brukes etter egne plassbehov til f.eks. kontor.

Tilbygget har gitt etasjen 2 ekstra stuer/ soverom. Her har man varmekabler i gulv samt led-belysning i himling.

Andre etasje består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til 2 balkonger, en på hver side av boligen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har store vindusflater som gir godt med lysinslipp. Videre er det plass til både romslig sofagruppe og større spisestuemøblement. Sigdal kjøkkeninnredning, her har man funksjoner som dampovn. Vaskekummen er underlimt noe som bidrar til enklere rengjøring.

Boligens tredje etasje er familietilpasset med bl.a. 4 gode soverom, det ene med utgang til luftebalkong.
I tillegg består etasjen av et flott flislagt bad med uttak for badekar og dusjhjørne med glassvegger.

Huset er levert med både balansert ventilasjon og fjernvarme.

Ytterligere lagringsplass har man i utebod med strømuttak, denne er like utenfor inngangsdøra.

Beliggenhet
Et nyere boligfelt der de familietilpassede rekkehusene ligger få meter fra fjorden og Ladestien. Ranheimsfjæra er en blindvei og området beskrives best som rolig, maritimt og svært barnevennlig. Rekkehusets beliggenhet er blant de beste i feltet da man er vestvendt og grenser til åpent areal.

Ranheimsfjæra og Grilstad Marina ligger i nabolaget. Her finner man dagligvarebutikk, treningssenter, bakeri, marina og næringslokaler like utenfor døra. Videre ligger det to bydelsrestauranter innenfor kort gangavstand. Det er også etablert enn strand og et flott parkanlegg kun 5 minutters rusletur unna.
Det er 3 minutts gange til offentlig kommunikasjon, metrobuss linje 1 til sentrum, hvert 10 minutt i rushen.

Lade og Solsiden er kun en liten sykkeltur unna. Hurtigsykkeltrassé fra Rotvoll gjør det enkelt å være urban uten bil. Idrettshall og store utendørs treningsanlegg ligger rett utenfor døra, og studiesteder/arbeidsplasser som Dragvoll og Equinor ligger en kort sykkeltur unna.

Det er kort og trygg skolevei til Ranheim barneskole (2 min. gange), ungdomsskole, videregående skole og flere barnehager. Steinerskolen ligger også i gangavstand på Rotvoll gård.

Boligen ligger nære sjøen og frodig turterreng. Ladestien ser du fra stua. Der finner du flere badestrender/badeplasser i umiddelbar nærhet. Østover langs Ladestien, et par minutters gange, ligger Hansbakkfjæra. Vestover finner du Rotvollfjæra, Devlebukta, Sponhuset, Djupvika, nye Ladekaia restaurant, og Korsvika. Plutselig er du i sentrum. Likeså er det en kjapp kjøretur til Reppemarka og Estenstadmarka.

Trivelig nærområde for barn, med idrettsbane og lekeplasser. Nye Ranheim skole, treningshall og idrettsanlegg som nylig er ferdigstilt ligger i umiddelbar nærhet. Nytt bydelsbibliotek er etablert i tilknytning til tribuneanlegget ved fotballbanene. Her finner du også både tannlege og treningssenter.

Areal
Totalt BRA 168,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
164251158

Betegnelse
Matrikkel gnr. 23, bnr. 916 i Trondheim kommune

Oppdragsansvarlig
PrivatMegleren Benum & Johansen (Benum & Johansen AS) / Peder Benum

Eier
Jon Endre Flåtten

Eiendomstype
Rekkehus

Eierform
Fast

Byggeår
2013

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 168,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 167,0 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 1,0 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 53,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
1. etasje inneholder
- BRA: 50 kvm
- BRA-i: 49 kvm, Entre, 2 soverom og vaskerom med dusj samt bod
- BRA-e: 1 kvm, bod
- TBA: 43 kvm, 2 terrasser

2. etasje inneholder
- BRA: 58 kvm
- BRA-i: 58 kvm, stue, trapp og kjøkken
- TBA: 8 kvm, 2 balkonger

3. etasje inneholder
- BRA: 60 kvm
- BRA-i: 60 kvm, gang/trapp, bad og 4 soverom
- TBA: 2 kvm, balkong

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

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / 197,00 kvm

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler 197,00 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

Byggemåte
Rekkehus fra 2013. Bygningen består av første etasje, andre etasje og tredje etasje. Grunnmur/ringmur er oppført i støpt betong og gulv mot grunn er støpt. Etasjeskillere består av trebjelkelag. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående/liggende trekledning. Takkonstruksjonen er bygd med flatt tak og er oppbygd som en lukket konstruksjon. Det er etablert veranda i andre og tredje etasje.

Utstyr
Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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

Fjernvarme via radiator samt elektriske varmekabler i hele tilbygget, gang, bad og vaskerom.

Parkering / Garasje
2 parkeringsplasser på egen tomt.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Vidar F. Olsen med dato: 06.11.2025.

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:

TG0: 1
TG1: 16
TG2: 2
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2:
- Vaskerom med dusj - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

- Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen

Bygningsdeler med TGIU:
- Vaskerom med dusj - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner

Tilstandsrapport med nærmere detaljer følger som vedlegg til salgsoppgave.

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:

Dagboknummer 256488, tinglyst 27.03.2013 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknummer 256488, tinglyst 27.03.2013 - Best. om adkomstrett
Gjelder vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 har adkomst via privat vei.

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.01.2014.

Det foreligger godkjent bruksendring av carport-areal og nytt inngangsparti datert 08.09.2021. Tiltaket mangler ferdigattest.

Verdi ved skattefastsetting
Verdien ved skattefastsetting som primærbolig er kr 1 694 832,00 pr. 2023.
Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig er kr 6 779 326,00 pr. 2023.

Reguleringsforhold
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034, stadfestet 27.03.2025. Eiendommen ligger i et område avsatt til "annen fare", "byggegrenser, "utbyggingsvolum og funksjonskrav", "nåværende sentrumsformål".

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r479b "Ranheim Vestre. Strandområde 4" stadfestet 28.01.2010.



Reguleringsformål - Konsentrert småhusbebyggelse.

Energimerking
Boligen/fritidsboligen er energimerket med oppvarmingskarakter Grønn og energikarakter C.

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

Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal
Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal org.nr. 912 620 395.

Sameiets formål er, på vegne av sine medlemmer, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Sameiet skal også ivareta sameiernes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Nåværende eier har brukt 15 694 kWh strøm i året som tilsvarer kr 18.797,-

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. oppgradering av internett, alarm, kabel-TV kommer i tillegg.

Faste kostnader
Sameiet Ranheimsfjæra Fellesareal: Årsavgift på kr. 2.460,-. Inkluderer snømåking, plenklipping.

Andre faste kostnader:
- Kommunale avgifter kr 22 944,- pr. år. Beløpet gjelder for 2025 .
- Forsikring gjennom Watercircle Forsikring, kr 5 948,- (polisenummer 101346388) pr. år.
- Estimert årlig strømforbruk 15 694 kWh.
- Øvrige kostnader, som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og TV, kommer i tillegg
- Fellesavtale om via Sameiet Fjæresteinan kr 1.000,- pr år.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

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 8 490 000,-

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

Dokumentavgift kr 212 250,00

Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 8 721 840,-.

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

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja, e Flisgulv i dusj sone på bad oppe ble skiftet i 2016. Reklamasjon som ble utbedret av Skanska AS.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært, Nordic Entreprenør AS. Tett avløp juni -25. Brudd på avløpsledning utenfor huset som ble skiftet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja, Montert hjemmelader og lagt fram ny 40A kurs fra sikringsskap i 2020. Montasje av 40A jordfeilautomat i sikringsskapet.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har skiftet bord på terrasse mot vest. Justert bjelker og lagt på royal terrassebord. Samt laget en terrasse mot nord.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja, 1. etasje er bygget på.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja, Påbygget var søknadspliktig og ble godkjent.

Kopi av selgers egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

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.

Konsesjon / Odel
Det er ingen konsesjonsplikt eller odelsforhold knyttet til eiendommen.

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 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 25 900,00
Tilrettelegging: 18 900,00
Oppgjør: 6 990,00
Foto: 6 500,00
Innhenting kommunale opplysninger: 5 000,00
Visninger per stk: 3 490,00
Overtagelse: 3 490,00
Innhenting servitutter pr stk: 500,00
Taksrapport: 12 000,00

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19.000 + dokumenterte utlegg og tillegg. Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Opplysningsbrev fra forretningsfører
Årsregnskap / budsjett
Protokoll
Vedtekter og eventuelle husordensregler
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Reguleringskart og bestemmelser
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema



Viktig informasjon til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 25. september 2025.

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.
Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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 IDkontroll 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 personvern-policy 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.

Boligkjøperforsikring

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

Ønsker du å by på boligen?

Sjekk finansiering med oss.

PrivatMegleren eies av Nordea. Dette er et samarbeid som gir deg som kunde flere fordeler. Sammen kan vi dekke de fleste av dine behov ved kjøp og salg av eiendom. Ved hjelp av Nordea kan vi også sette interessenter som ikke har ordnet finansiering i stand til å by.

Snakk med Nordea om finansieringen. Sammen med en rådgiver, finner dere en god løsning som er tilpasset ditt behov og din økonomi. Kontakt Nordea på 232 06001, avtal et videomøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet. Du kan også søke om et finansieringsbevis direkte på nordea.no/finansieringsbevis.

PRIVATMEGLEREN | Nordea

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