# Jørgen Hegstads veg 15
# Lundåsen

PRIVATMEGLEREN

# Innhold


6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

29
Viktig informasjon

35
Råd til deg på boligjakt

36
Forsikring

37
Finansiering










# Familiebolig på 186 BRA over 2 plan + kjeller. Carport. Badstue. Barnevennlig beliggenhet. Hage og 3 uteplasser.

Velkommen til Jørgen Hegstads veg 15 - En innholdsrik familiebolig beliggende i et svært populært og etablert boligområde på Lundåsen i Heimdal. Boligen har en sentral beliggenhet med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Både Lundåsen barnehage og Lund barnehage ligger kun få minutters gange unna, mens Torsvletta barnehage også er lett tilgjengelig. For skolebarn ligger både Åsheim barneskole, Kattem skole og Stabbursmoen skole innen gangavstand. Området har meget gode kollektivforbindelser med busstopp (metrobuss) på Lundåsen kun 2 minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer som tar deg raskt til sentrum, Trondheim S eller Heimdal stasjon.

BOLIGTYPE

Enebolig

| BRUKSAREAL | INTERNT BRUKSAREAL | EIEFORM |
|---|---|---|
| 186 m² | 182 m² | Selveier |

# Kjøpesum og omkostninger

**PRISANTYDNING**

5 000 000,-

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

5 144 590,-

**OMKOSTNINGER**

Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,-
Dokumentavgift kr 125 000,-









# Informasjon om eiendommen

**Oppdragsnummer**
114251177

**Eier**
Liv Marit Sakshaug

**Eiendomstype**
Enebolig

**Eierform**
Selveier

**Betegnelse**
Gnr. 177, Bnr. 220, Trondheim kommune.

**Byggeår**
1981

**Arealer**

Bruksareal: 186 m²
BRA-i: 182 m²
BRA-e: 4 m²
TBA: 57 m²

**Tomtetype/areal**
eiet tomt / 562 kvm


Kjell Morten Bloch Lie
ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmeglerfullmektig
413 18 819
kjell.morten@privatmegleren.no

**Areal**
Totalt BRA 186,0 kvm

**Nøkkelinformasjon**

**Oppdragsnummer**
114251177

**Betegnelse**
Matrikkel gnr. 177, bnr. 220 i Trondheim kommune

**Oppdragsansvarlig**
PrivatMegleren Trondheim (Trondheim Eiendomsmegling AS) / Kjell Morten Bloch Lie

**Eier**
Liv Marit Sakshaug

**Eiendomstype**
Enebolig

**Eierform**
Fast

**Byggeår**
1981

**Arealer og fordeling per etasje**
Totalt BRA 186,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 182,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4,0 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
1. etasje inneholder
- BRA: 67 kvm
- BRA-i: 63 kvm (Entre, 3 soverom, hall og bad)

2. etasje inneholder
- BRA: 63 kvm
- BRA-i: 63 kvm (Stue og kjøkken)

Under. etasje inneholder
- BRA: 56 kvm
- BRA-i: 56 kvm (Kjellerstue, gang, badstue og vaskerom)

Rommene i kjelleren er ikke godkjent bruksendret, se punkt ferdigattest.

Det er avvik fra opprinnelige plantegninger, alle etasjer til dagens bruk. Se vedlagte tegninger.

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 / 562,00 kvm

**Beliggenhet**

**Beliggenhet / servicetilbud**
Jørgen Hegstads veg 15 ligger i et svært populært og etablert boligområde på Lundåsen i Heimdal. Området er spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og dyreeiere - her får du en trygg og trivelig hverdag med nærhet til alt du trenger i det daglige. Boligen har en sentral beliggenhet med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Både Lundåsen barnehage og Lund barnehage ligger kun få minutters gange unna, mens Torsvletta barnehage også er lett tilgjengelig. For skolebarn ligger både Åsheim barneskole, Kattem skole og Stabbursmoen skole innen gangavstand. Området har meget gode kollektivforbindelser med busstopp på Lundåsen kun 2 minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer som tar deg raskt til sentrum, Trondheim S eller Heimdal stasjon. For deg som kjører bil er det enkel adkomst til hovedveinettet via Ringvålvegen. Innen kort rekkevidde finner du dagligvarebutikker som Coop Extra

Ringvålveien og Coop Prix Kattem, samt City Syd med et stort utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud kun 8 minutter unna med bil. I tillegg finner du apotek, vinmonopol og treningssentre i nærområdet. I nærområdet finnes både idrettsanlegg og treningssentre. Lundåsen og Åsheim idrettsplass ligger kun noen minutters gange unna, mens Feel24 og EasyFit Heimdal kan nås til fots på rundt 17 minutter.

**Eiendom / Hage**

**Tomt**
Tomten er eiet og måler 562,00 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**
Eneboligen er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass

**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**
Oppvarmning består av elektrisk, ovn og varmepumpe.

**Parkering / Garasje**
Carport

**Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten**

**Sammendrag av tilstandsrapport**
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra  med dato: 16.09.2025.

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:

TG2:

Drenering: Oppsummering
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering

anslås til å være ca 30 år. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Anbefalte tiltak For videre omtale se "rom under terreng"

Vinduer og dører: Oppsummering TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Vindu i kjellerstue har det tidligere vært noe problem med at løsner når det åpnes. Vindu på terrasse ved garasje er punktert. Anbefalte tiltak jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger: Oppsummering Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Renner og nedløp: Oppsummering Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Taktekking: Oppsummering Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Ved befaring ble det observert mose- og algevekst på deler av takflaten. Moseansamlinger kan holde på fuktighet, som over tid kan føre til forringelse av taktekking og redusert levetid på undertak og taktekke. Dette gjelder særlig i overganger, skjøter og rundt takgjennomføringer der fukt lettere kan trenge inn. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Anbefalte tiltak Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

Trapp: Oppsummering Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Anbefalte tiltak Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør: Oppsummering Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger: Oppsummering Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom: Bad: Oppsummering av overflater Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav

økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere et dusjkabinett og fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Oppsummering av sanitærutstyr Det registreres en sprekk i servant/emalje.

Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Ventilering av rommet bør etableres.

## 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.

**Ferdigattest eller midl. brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Jørgen Hegstads veg 15 datert 16.12.1980

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

Det gjøres oppmerksom på at rom ( kjellerstue, vaskerom og badstue ) i kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold. Bruksendring av rommene er søknadspliktige tiltak og kommunen kan kreve ferdigattest. Kjøper overtar risikoen knyttet til manglende ferdigattest.

**Verdi ved skattefastsetting**
Verdien ved skattefastsetting som primærbolig er kr 1 386 750,00 pr. 2023. Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig er kr 5 547 001,00 pr. 2023.

**Reguleringsforhold**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan med ID r0095/0095c/r20200005 Lundvegen (4.2.2021)

Reguleringsbestemmelser med tilhørende kart ligger som vedlegg til salgsoppgaven

**Energimerking**
Boligen er energimerket med

oppvarmingskarakter Gul og energikarakter E.

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

## Økonomi

**Energiforbruk og strømkostnad**
Nåværende eier har brukt 15 000 kWh strøm i året som tilsvarer kr. 1000/Mnd

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**
Fellesutgifter kr ,- pr. mnd.
Fellesutgiftene inkluderer: .

Andre faste kostnader:
- Kommunale avgifter kr 27 036,- pr. år. Beløpet gjelder for 2025, hvorav kr ,- utgjør eiendomsskatt
- Forsikring gjennom , kr ,- (polisenummer ) pr. år.
- Estimert årlig strømforbruk 15 000 kWh.
- Øvrige kostnader, som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og TV, kommer i tillegg
- Årlig festeavgift kr ,-

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 5 000 000,-

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

Dokumentavgift kr 125 000,00

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 5 144 590,-.

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 bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. WC og bad demontering av ovn, samt montering av lampe og ovn.

Fallrø elktro

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Montering av ovn, lampe, jordfeilbryter og nye stikkontakter. Fallrø elektro.

**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.

**Konsesjon / Odel**
Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det hefter ikke odel på 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 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 25 900,00
Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjør: 7 490,00
Fotograf: 6 000,00
Kommunale opplysninger: 5 000,00
Visninger / Overtagelse per stk.: 2 990,00
Innhenting servitutter per stk. : 500,00
Markedspakke: 6 500,00

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 900 + dokumenterte utlegg og tillegg med til sammen kr 63780.
Alle beløpene er inkl. mva.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema


15








THE RULES OF THE UNIVERSE















# 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/sporsmalog-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 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 oligkjøperforsikringer
- 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.

PRIVATMEGLEREN | KJØP

# Stå sterkere

**KJØP** er en tjeneste for deg som skal kjøpe bolig.

La en av Norges beste eiendomsmeglere bistå deg med strategi og taktikk når du skal kjøpe bolig. Vi vurderer aktuelle boliger sammen med deg og er din rådgiver helt frem til overtakelse.

Les mer om tjenesten på *privatmegleren.no/kjop*



# 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 (eierskifte-forsikring) 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.**

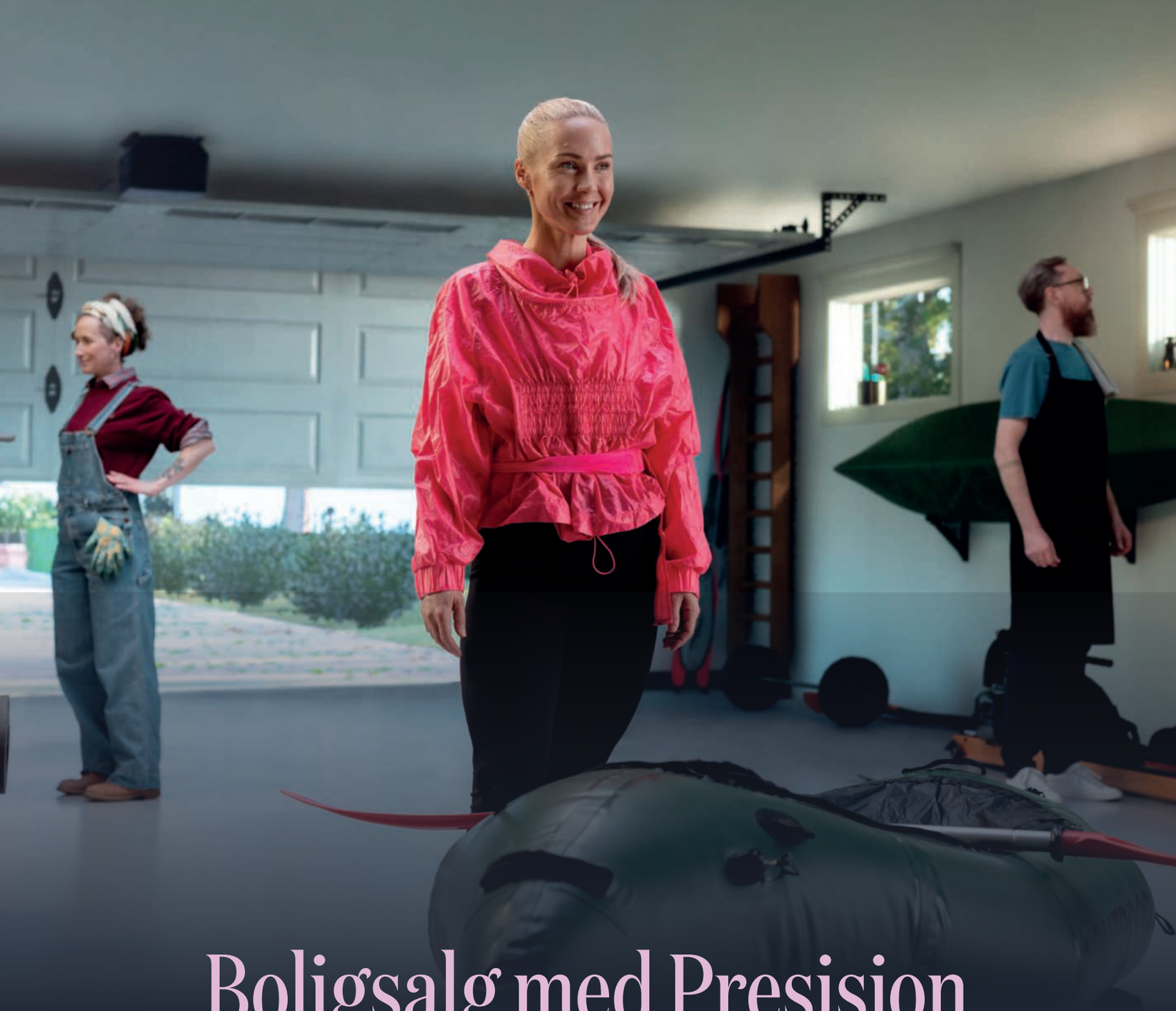
Vi i Nordea har et team av rådgivere spesielt dedikert til PrivatMeglerens boligsalg. Sammen gir vi deg som boligkjøper mulighet for skreddersydd veiledning mot et riktig kjøp og et godt salg, som passer ditt behov og økonomiske situasjon.

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