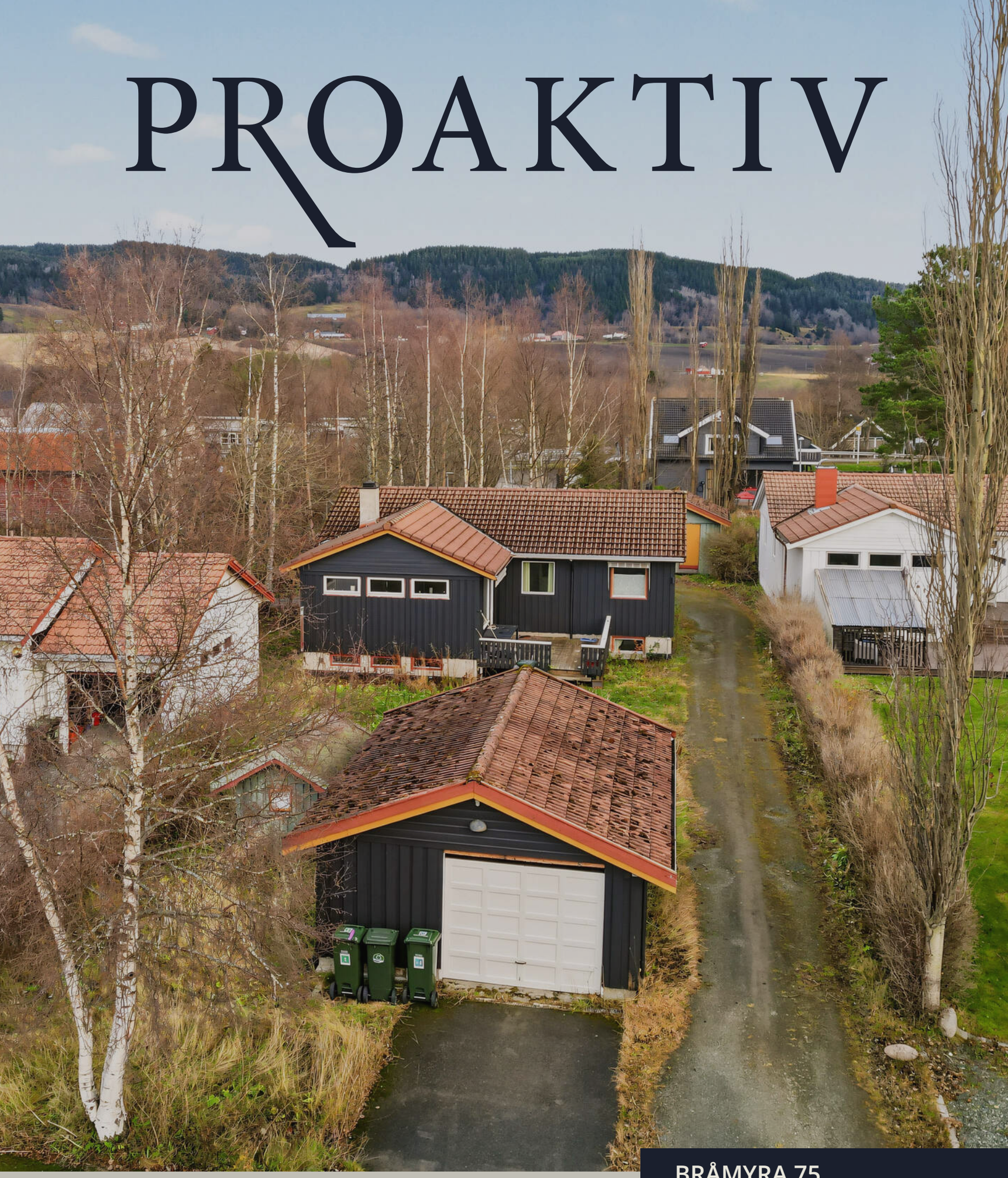
PROAKTIV



BRÅMYRA 75



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

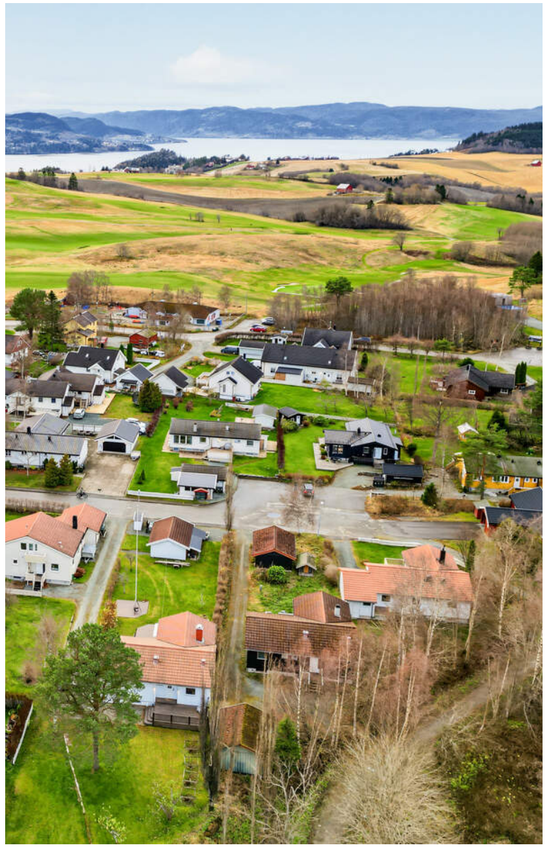




SPONGDAL

Innholdrik enebolig i
familievennlig område.
Garasje og uthus. Blindgate.
Nært golfbane.
Oppgradering må påregnes.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 221, bnr. 55, i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 94.840,-

Totalpris: 3.844.840,-

Kommunale avgifter: 35.541,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 4/3

BRA: 240 m²

BRA-i: 190 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 796 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransj E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

26 Plantegninger

28 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

34 Tilstandsrapport

59 Energiattest

72 Vedtekter velforening



SPONGDAL

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *SPONGDAL*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
I nærområdet har man mange fasiliteter man trenger i det daglige innen gåavstand. Herunder dagligvarebutikk med Post Nord, legekontor, frisør, tannlege og legekontor.

Heimdal sentrum og Tillerflata nås med en kjøretur på under 20 minutter. Her finner man et bredt utvalgt av butikker og fasiliteter. Tillerflata florerer av kjøpesentre med butikker, fasiliteter og spisesteder i mange kategorier. Her finner man blant annet City Syd som har ca. 70 butikker.

Nærområdet byr på flere barnehager, blant annet Spongdal barnehage som ligger ca. 800 meter fra boligen, Snillet Gård Friluftsbarnehage AS, Ringvålskogen barnehage med flere.

Byneset Golfklubb i umiddelbar nærhet. Byneset Golfklubb er Trøndelags største og mest profilerte golfanlegg, vakkert plassert



OFFENTLIG TRANSPORT

Spongdal skole Linje 75, 76, 77, 78	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 13.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 25 km
Trondheim Værnes	48 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Byneset PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	18 min
Boots apotek Heimdal	16 min

SPORT

Spongdal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Stormyra ballbane Fotball	8 min 0.7 km
Impuls Treningssenter Granåsen	14 min
Feel24 Heimdal	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





på Byneset-halvøya omtrent 30 minutter vest for Trondheim sentrum. Klubben ble stiftet i 1995 og byr på totalt 27 hull fordelt på to baner designet av den anerkjente britiske arkitekten Donald Steel.

Boligen sogner til Spongdal skole, en kombinert barne- og ungdomsskole. Skolen er ny og sto ferdig med tilhørende idrettshall og fotballbane i 2014. Fra boligen er det kort kjøretur til skolen og hallen som har stor aktivitet både

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

hverdag og helg.

Byneset kan skilte med herlig natur og mange fine turområder for de som er glade i friluft. Boligen har umiddelbar nærhet til fantastiske Bymarka, med flotte turmuligheter både for sommer og vinter.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Spongdal hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger

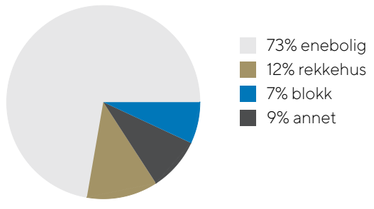
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Barnehage/Skole/Fritid
Spongdal barnehage som ligger ca. 800 meter fra boligen, Snillet Gård Friluftsbarnehage AS, Ringvålskogen barnehage

Skolekrets
Spongdal Barneskole
Spongdal Ungdomsskole

BOLIGMASSE



SKOLER

Spongdal skole (1-10 kl.) 286 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	10 min 10.2 km
Heimdal videregående skole 730 elever	18 min 14.7 km

BARNEHAGER

Spongdal barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Snillet Gård friluftsbarnehage (1-5 år) 22 barn	4 min 3 km



VELKOMMEN TIL BRÅMYRA 75

Vi starter utendørs – boligen har garasje, uthus og flere biloppstillingsplasser.

Parkering
Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse
796,00 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i lecastein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med
betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (3) stk. TG3, (17) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Balkong, terrasse, platting: omfattende skjevheter i konstruksjonen (TG 3)
Kjøkken - Avtrekk: avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke) (TG 3)
Våtrom: Bad: påvist fukt og konstatert fuktskade (TG 3)

Boligen har fått følgende TG2:
Fuktsikring og drenering
- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)

Rom under terreng
- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2)
- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)

Terrengforhold
- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)

Yttervegg og fasade
- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)



- stedvis værslitt og oppsprukket kledning. (TG 2)
- stedvis råteskader i nedre del av vindskibord (trepanel langs skrå på tak).

Vinduer og dører: Eldre
- punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2)
- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
- skjevheter balkongdør med behov for justering. (TG 2)

Takkonstruksjon og loft
- fuktmerker på innvendige overflater (TG 2)
- observert spor etter skadedyr (TG 2)
- ikke tilfredstillende tetting mellom dampsperre, spotter og rørgjennomføringer i tak med risiko for kondensering på loft.

Taktekking
- enkelte takstein er skadet (TG 2)
- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Renner og nedløp
- rust / korrosjon på takrenner/nedløp (TG 2)
- tette takrenner.

Skorstein over tak
- riss eller sprekker i skorsteinen (TG 2)

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- riss / sprekker i overflater på skorsteinen (TG 2)
- kort avstand til brennbart materiale (TG 2)

Kjøkken
- Overflater og innredning det er påvist skader og slitasje utover det som forventes ved normal bruk. (TG 2)

Toalettrom
- Toalettrom/innredning svelling i overflater på innvendig tak. (TG 2)

Toalettrom
- Ventilasjon kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Avløpsrør
- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- redusert avløpskapasitet/avrenning (TG 2)

Vannledninger
- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
- elldre stoppekran ikke funksjonstestet pga. risiko for lekkasjer pga. alder.(TG 2)

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- det registreres spor etter gnagere/mus på loft. (TG 2)

Vaskerom
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standard med manglende tettesjikt og kun støpt betong eller murpuss på overflater, noe som ikke tilfredstiller
dagens krav til våtrom.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Grunnmur og fundament
- begrenset kontroll pga. innvendig tildekt grunnmur og mye løsøre/innbo lagret langs grunnmur med begrenset kontroll for vurdering av tilstand. (TG IU)

Etasjeskille og gulv på grunn
-begrenset kontroll av overflater pga. mye innbo og løsøre. (TG IU)

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med flere alvorlige feil og mangler som krever strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Tommy Sandersen (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.











VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Enebolig:
1. etg: Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, 3 soverom, bad, stue og kjøkken
Kjeller: Gang/trapp, gang, 2 boder, soverom, kjellerstue, kontor og vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at soverom, kjellerstue og kontor i kjeller i er følge tegninger angitt som sekundærareal og er tatt i bruk som oppholdsrom. Dette er et søknads pliktig tiltak.

Garasje og uthus med 2 innredet rom.

Areal
Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

1. etasje
BRA-i: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Standard:
Boligen har i hovedsak gulv med parkett, laminat og teppe.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater eller panel.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer.

Våtrom
Bad har flislagte overflater og utstyrt med innfellbare åpen dusj, baderomsinnredning og klosett.
Vaskekjeller med støpte gulv/vegger og utstyrt med opplegg for vaskemaskin.





Oppvarming og tekniske installasjoner
Oppvarming via vedovn og elektriske varmekilder. Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.








Let's Cook!
Kellogg's















KJELLERSTUE, SOVEROM OG KONTOR I KJELLER

Arealet er opprinnelig disp.rom/sekundærareal og ikke byggemeldt/godkjent.



PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Bråmyra 75
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Bråmyra 75
1.Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
796,00 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.026.507,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.106.029,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
35.541,- for 2026

Eiendomsskatt
5.296,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor månedlig medlemskontigent på 650,- pr mnd og dugnadsplikter må forventes. Kosnaden dekker: Vedlikeholde fellesarealer og brøyting, det spares også opp midler for å ha til uforutsette utgifter.

Diverse
Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 25.05.79.
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. I kjeller er arealer som på godkjente tegninger er angitt som sekundærareal, tatt i bruk som oppholdsrom. Dette gjelder blant annet etablering av flere rom som benyttes som blant annet soverom, kjellerstue og kontor.
I 1. etasje ved vindfang er det registrert endringer i leilighetens størrelse og utforming sammenlignet med godkjente byggetegninger, dette er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.09.79, men det er registrert bygningsmessige endringer i boligen som er utført etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde
I kjeller har oppholdsrom for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys, og rommene mangler godkjent rømningsvei, da vindu ikke tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning. Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.
Trapp ned til kjeller mangler håndløper og rekkverk og tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for bedre personsikkerhet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Det anbefales å en utbedring av rekkverket i henhold til dagens krav for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift.
Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.
Boligen mangler slokkeutstyr (brannslokker/brannslange). Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.01.1981 for frittstående enkeltgarasje.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.09.1979 for enebolig.
Det foreligger melding om mindre byggearbeid (Uthus) datert 19.10.1988.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Søndag, 2. september 1979

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1979/8379-2/107 25.05.1979 ERKLÆRING/AVTALE PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r328. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det er planlagt boligbebyggelse på nærliggende tomt "Spongdalsvegen 803". Tomten utgjør ca. 8,6 mål. I følge dokumenter funnet i kommunens innsynportal. Skal eksisterende bebyggelse skal rives. Området er planlagt bygd ut med totalt 35 boenheter fordelt på 19 rekkehus og 3 flermannsboliger. 4 av rekkehusene er planlagt med flate tak, resterende bebyggelse skal ha skråtak. Bebyggelsen skal ikke ha kjeller. Parkering til boligene skal være overflateparkering og i garasjer tilhørende rekkehus. Det er også planlagt en

intern vei gjennom planområdet og grøntområder.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 26. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 750 000,00 (Prisantydning)

_____
3 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
_____
94 840,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

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.

Lovanvendelse
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som

også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.
For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Spongdalvelforening. Månedlig velforeningskontigent på kr 650,- og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift
7.800,-

Dato salgsoppgave
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Bråmyra 75
7074 SPONGDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1979
Hovedbygg BRA:	190 m^2
Hovedbygg BRA-i:	190 m^2
Sum alle bygg BRA:	240 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	190 m^2
Rapportdato:	8.10.2026 (Gyldig til 8.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	17	3	2

Supertakst
GNR: 221 BNR: 55
Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS
ts@tft.no
45228072
Bråmyra 75
7074 Spongdal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med flere alvorlige feil og mangler som krever strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	omfattende skjevheter i konstruksjonen (TG 3)
Kjøkken - Avtrekk	avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke) (TG 3)
Våtrom: Bad	påvist fukt og konstatert fuktskade (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)
Rom under terreng	- det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)
Terrengforhold	ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - stedvis værslitt og oppsprukket kledning. (TG 2) - stedvis råteskader i nedre del av vindskibord (trepanel langs skrå på tak).
Vinduer og dører: Eldre	- punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - skjevheter balkongdør med behov for justering. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - observert spor etter skadedyr (TG 2) - ikke tilfredstillende tetting mellom dampsperre, spotter og rørgjennomføringer i tak med risiko for kondensering på loft.
Taktekking	- enkelte takstein er skadet (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Renner og nedløp	- rust / korrosjon på takrenner/nedløp (TG 2) - tette takrenner.

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	riss eller sprekker i skorsteinen (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- riss / sprekker i overflater på skorsteinen (TG 2) - kort avstand til brennbart materiale (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	det er påvist skader og slitasje utover det som forventes ved normal bruk. (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	svelling i overflater på innvendig tak. (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - redusert avløpskapasitet/avrenning (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - eldre stoppekran ikke funksjonstestet pga. risiko for lekkasjer pga. alder. (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	det registreres spor etter gnagere/mus på loft. (TG 2)
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standard med manglende tettesjikt og kun støpt betong eller murpuss på overflater, noe som ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	begrenset kontroll pga. innvendig tildekt grunnmur og mye løsøre/innbo lagret langs grunnmur med begrenset kontroll for vurdering av tilstand. (TG IU)
Etasjeskille og gulv på grunn	begrenset kontroll av overflater pga. mye innbo og løsøre. (TG IU)

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 25.05.79.

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. I kjeller er arealer som på godkjente tegninger er angitt som sekundærareal, tatt i bruk som oppholdsrom. Dette gjelder blant annet etablering av flere rom som benyttes som blant annet soverom, kjellerstue og kontor.
I 1. etasje ved vindfang er det registrert endringer i leilighetens størrelse og utforming sammenlignet med godkjente byggetegninger, dette er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.09.79, men det er registrert bygningsmessige endringer i boligen som er utført etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

I kjeller har oppholdsrom for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys, og rommene mangler godkjent rømningsvei, da vindu ikke tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning. Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trapp ned til kjeller mangler håndløper og rekkverk og tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for bedre personsikkerhet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Det anbefales å en utbedring av rekkverket i henhold til dagens krav for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon.

Boligen mangler slokkeutstyr (brannslokker/brannslange). Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2026

Rapportdato
8.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørg Drettvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Selger var ikke til stede.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45228072**
Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Egne premisser:
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er kun utført en enkel kontrollert av tilleggsbygginger i forbindelse med arealoppmåling, bygningene er ikke tilstandsvurdert.

Grunnet mye innbo og løsøre i boligen så er det begrenset visuell kontroll av overflater på blsnt annet etasjeskiller, rom under terreng og grunnmur, det ble derfor ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bråmyra 75, 7074 Spongdal**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **221** Bruksnr: **55** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1979** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i lecastein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	190	190	0	0	16
Garasje	31	0	31	0	0
Uthus	19	0	19	0	0
Totalt m²	**240**	**190**	**50**	**0**	**16**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**100**	**100** Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**16**
Kjeller	**90**	**90** Gang/trapp, gang, 2 boder, soverom, kjellerstue, kontor og vaskerom.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**190**	**190**	**0**	**0**	**16**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**31**	**0**	**31** Garasje.	**-**	**-**
Totalt m²	**31**	**0**	**31**	**0**	**0**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**19**	**0**	**19** 2 innredet rom.	**-**	**-**
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 25.05.79. Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. I kjeller er arealer som på godkjente tegninger er angitt som sekundærareal, tatt i bruk som oppholdsrom. Dette gjelder blant annet etablering av flere rom som benyttes som blant annet soverom, kjellerstue og kontor. I 1. etasje ved vindfang er det registrert endringer i leilighetens størrelse og utforming sammenlignet med godkjente byggetegninger, dette er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.09.79, men det er registrert bygningsmessige endringer i boligen som er utført etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
I kjeller har oppholdsrom for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys, og rommene mangler godkjent rømningsvei, da vindu ikke tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning. Oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Trapp ned til kjeller mangler håndløper og rekkverk og tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper for bedre personsikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrasser er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Det anbefales å en utbedring av rekkverket i henhold til dagens krav for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**
Boligen har ikke tilstrekkelig antall røykvarslere. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall røykvarslere med korrekt plassering og funksjon. Boligen mangler slokkeutstyr (brannslokker/brannslange). Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.	
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-IU

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Registrerte avvik

- Begrenset kontroll pga. innvendig tildekt grunnmur og mye løsøre/innbo lagret langs grunnmur med begrenset kontroll for vurdering av tilstand.

Oppsummering — **TG-IU**

Grunnmuren er i hovedsak innvendig tildekket/påforet og ikke synlig for kontroll av riss eller sprekker i disse områdene. Ved utvendig kontroll ble det ikke registrert vesentlige avvik på synlig grunnmur. På befaringsdagen så er det mye innbo og løsøre lagret langs grunnmur, noe som gir begrenset kontroll av synlig grunnmursoverflater i kjeller. Det registreres noe mindre riss/sprekk i innvendig grunnmur ved vaskerom, forholdet framstår ikke av konstruksjonsmessig betydning slik det framsto på befaringsdagen. Videre så registreres det riss/sprekker i støpt gulv på vaskerom med ukjent årsak, dette gjelder kun deler av gulvet som er synlig.

TG-IU er gitt med bakgrunn i innvendig tildekt grunnmur med begrenset mulighet for å vurdere tilstand.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-2**

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og har nådd en alder som erfaringsmessig gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på nedre del av synlig murpuss på vaskerom, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i drenering/fuktsikring som har nådde en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og registrerte avvik med punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på grunnmur.

Med bakgrunn i påviste forhold og alder på dreneringen må det påregnes tiltak eller utskifting av utvendig fuktsikring/drenering.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Eksempel på salt- kalkutslag på nedre del av vegg i vaskekjeller.



Eksempel på salt- kalkutslag på nedre del av vegg i vaskekjeller.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av utforet vegg i soverom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Deler av kjeller er innredet som oppholdsrom, når dette er gjort er ukjent.

Registrerte avvik

- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledte yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-2**

Deler av innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det er eldre drenering fra byggeår med usikker restlevetid, det er risiko fuktgjennomtrening mot grunnmur i tiden som kommer. Det registreres punktvis avflassing eller utfelling av salt- og kalkutslag på grunnmur i vaskerom som kan tyde på fuktgjennomtrenging.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved hulltaking så registreres det feil oppbygging med asfaltpapp (organisk materiale) mot grunnmur, noe som gir risiko for utvikling av svertesopp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Selv om det ikke registreres fukt ved hulltaking, så kan det med bakgrunn i alder på drenering og utforede vegger ikke utelukkes at det er skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur med oppbygging som ikke er anbefalt, kombinert med eldre drenering, i tillegg til registrering av punktvis salt- og kalkutslag på nedre del av grunnmur.

Med bakgrunn i registrerte avvik med utforet vegg, eldre drenering, bruk av organisk materiale mot grunnmur, samt punktvis avflassing eller utfelling av salt- og kalkutslag, så anbefales jevnlig kontroll av overflater. Skulle forholdet videreutvikles så må det påregnes tiltak med utvendig drenering/fuktsikring. Ved en framtidig oppgradering av påforede vegger så anbefales pappen som er etablert mot grunnmur og fjernes.

6.5 Terrengforhold — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering TG-2

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det er registrert områder med flatere terreng der det er risiko for vannansamling mot grunnmuren. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2



Eksempel på råte i nedre del av vindskibord.

Type fasade/kledning **Stående kledning**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Stedvis værslitt og oppsprukket kledning.
- Stedvis råteskader i nedre del av vindskibord (trepanel langs skrå på tak).

Oppsummering TG-2

Ved stikkprøvekontroll av lufting og musesperre så registreres bruk av musekloss som stedvis hindrer den tiltenkte luftespalten. Kledningen fremstår videre stedvis værslitt og oppsprukket. Utilstrekkelig lufting kan over tid redusere uttørkingen bak kledningen og øke risikoen for fuktopphopning og råteskader, mens værslitt kledning reduserer kledningens beskyttende funksjon. Det registreres også stedvis råteskade i nedre del av vindskibord.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis værslitt og oppsprukket kledning, lokal råte i nedre del av vindskibord, i tillegg til begrenset lufting bak kledning.

Det anbefales utbedring av lufteforhold, og det er påregnelig med stedvis vedlikehold og utskifting av kledning for å begrense videre nedbrytning.

6.7 Vinduer og dører: Eldre TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Når ble arbeidet utført? **1979 og 2007**

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass er datostemplet 1979 og det registreres flere 2-lags vinduer uten datostempling som er vurdert som 80/90-talls vindu. Balkongdør er datostemplet 2007.

Registrerte avvik

- Punktert glass (3 stk eller mindre)
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Skjevheter balkongdør med behov for justering.

Oppsummering TG-2

Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass av varierende alder, hvor de eldste er datostemplet 1979. Det registreres værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon. Balkongdøren har skjevheter og har behov for justering, skjevheter kan føre til utettheter og luftlekkasjer, samt redusere funksjon på åpne/lukkemekaniske. På grunn av alder er enkelte pakninger noe harde/uttørket med redusert tettefunksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje med usikker framtidig funksjon.

Avvikene medfører redusert funksjon og tetthet, og det må påregnes vedlikehold og utskiftning av enkelte vinduer og tetningslister må påregnes på sikt. Balkondør bør justeres slik at overgang karm og dør tetter bedre, og lukke/åpne mekaniske vil fungerer bedre med justering.

6.8 Vinduer og dører: Nyere TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Når ble arbeidet utført? **2022**

Beskrivelse

Tre vinduer på stuer med 2-lags glass, har glass som er datostemplet 2022.

Oppsummering TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at beslag og omramming utvendig fremstår av eldre dato. Utvendig kontroll av beslag under vinduene lot seg ikke gjennomføre, da vinduene er plassert høyt på veggen og ikke var tilgjengelige for tilfredsstillende inspeksjon.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-3



Store skjevheter på terrasse.

Type **Terrasse**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Omfattende skjevheter i konstruksjonen

Oppsummering TG-3

Boligen har en utvendig terrasse og inngang med trapp som bærer preg av aldringsmessig slitasje. Ved befaringen ble det registrert omfattende skjevheter i konstruksjonen på terrasse og inngang med trapp. Skjevhetene kan indikere svekkelser i bæresystem eller for dårlig fundamentering, og det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig for å avklare årsak og omfang. Dersom forholdet ikke utbedres, vil terrassens bæreevne og bruksfunksjon kunne bli ytterligere redusert over tid.

Tilstandgrad 3 er satt med bakgrunn i omfattende skjevheter i konstruksjonen.

Det må påregnes utbedring av fundamenteringen eventuelt utskifting/oppgradering av terrasse og inngangsparti.



Eksempel på dårlig fundamentering på trapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Utbedringskostnad er kun for utbedring av fundamentering til terrasse og trapp ved inngang.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Eksempel på fuktmerker i undertak.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Registrerte avvik

- Fuktmerker på innvendige overflater
- Observert spor etter skadedyr
- Ikke tilfredstillende tetting mellom dampsperre, spotter og rørgjennomføringer i tak med risiko for kondensering på loft.

Oppsummering — **TG-2**

Ved inspeksjonen ble det registrert det stedvis fuktmerker på innvendige overflater (undertak) og svertesopp i plater ved kilrenner. Det er ikke registrert fukt i tilliggende trekonstruksjoner. Forholdet kan indikere på påbegynnende utettheter i tekking og undertak. Det er ikke uvanlig med noe fuktinndriv ved mye vær og vind. Videre er det ikke tilfredsstillende tetting mellom dampsperre, spotter og rørgjennomføringer, noe som gir risiko for at fuktig inneluft trenger opp og kondenserer på loftet. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktopphopning over tid føre til råte- og muggskader i konstruksjonen. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis fuktmerker i undertak, ikke tilfredsstillende tetting mellom dampsperre og gjennomføringer mot loft. I tillegg til spor etter mus på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater på loft for å se om forholdet med fuktmerker er under utvikling, dette gjelder spesielt i område med svertesopp i undertak ved kilrenner. Videre anbefales det en kontroll og utbedring/tetting av dampsperre ved spotter og gjennomføringer mot loft. Ytterligere undersøkelser/kontroll anbefales vedrørende spor etter mus på loft.



Eksempel på fuktmerker og svertesopp i undertak ved kilrenne.



Eksempel på manglende tetting av gjennomføring i damsperre og synlig spor (avføring) etter mus.

6.11 Taktekking — TG-2



Eksempel på rust/slitasje på beslag, mose på tekking og knekt takstein ved kilrenne.

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Enkelte takstein er skadet
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Det registreres enkelte skadede takstein ved kilrenne og det er registreres rust/slitasje på beslagsløsninger. Det er mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Tekkingen har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Skadede takstein, manglende vedlikehold og høy alder på tekkingen kan over tid gi redusert tetthet og økt fare for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer. I tillegg til stedvis knekt stein og mose på tekking.

Det anbefales utskifting av skadede stein og renhold av tekkingen. Med bakgrunn i alder og slitasje så er det påregnelig med en utskifting av taktekkingen på sikt.

6.12 Renner og nedløp — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Rust / korrosjon på takrenner/nedløp
- Tette takrenner.

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert rust og korrosjon på takrenner og nedløp. Dette er tegn på normal aldring og slitasje, og tilstanden tilsier at det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid. Dersom avviket ikke utbedres, kan det på sikt føre til redusert bortledning av takvann og fare for fuktpåkjenning mot fasade og grunnmur. Det registreres manglende rengjøring av takrenner, det er fuktskader på vindskibord som følger av fuktbelastning da vann renner over mot takkonstruksjonen.

Tilstandgrad 2 er satt med bakgrunn i rust/slitasje og alder med usikker framtidig funksjon. I tillegg til manlgende rengjøring av takrenner.

Renner og nedløp må rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Pga. alder og slitasje er det påregnelig med en framtidig utskifting.

6.13 Skorstein over tak — TG-2



Slitt murpuss med riss/sprekker og rustdannelse på beslag.

Inspisert fra	**På tak**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Riss eller sprekker i skorsteinen

Oppsummering — **TG-2**

Det er påvist riss og sprekker i skorsteinen, samt høy slitasje på skorsteinsbeslaget. Slike avvik kan over tid gi fare for fuktinntrengning og ytterligere nedbrytning av skorstein og tilstøtende tekking dersom de ikke utbedres.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje på murpuss og beslag over tak.

Pga. registrerte avvik så må det påregnes utbedring/utskifting på skorstein og beslag over tak for å hindre fuktinntrenging.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Riss / sprekker i overflater på skorsteinen
- Kort avstand til brennbart materiale

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert riss og sprekker i overflaten på skorsteinen ved ildsted og ved ubrannbart materiale mot vegg, samt for kort avstand fra ildsted og sotluke til brennbart materiale på gulvet. Det er også observert svimerker på gulvet i 1.etg etter glød, avstanden til ubrennbart dekke ved vedovnen er utilstrekkelig. Det er ikke godkjent tetting/blending av pipeløp/røykrør inn til kontor.Forholdene medfører økt brannrisiko.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i for kort avstand til brannbart materialer forn ildsted og sotluke, samt registrerte riss/sprekker i overflaten på skorsteinen ved ildsted. Og ikke godkjent tetting/blending av pipeløp/røykrør til kontor.

Forholdene medfører økt brannrisiko, og det anbefales at skorstein og ildsted kontrolleres av kvalifisert fagperson med påfølgende utbedring av avvikene.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Det er påvist skader og slitasje utover det som forventes ved normal bruk.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredningen og overflatene bærer preg av skader og slitasje utover det som forventes ved normal bruk. Slik slitasje reduserer kjøkkenets funksjonalitet og estetiske standard, og det må påregnes utskifting eller oppgradering av innredning og overflater på sikt. Dette gjelder blant annet skadet/manglende dør/front, manglende sokkellist, slitte overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i skader/slitasje utover normal aldringsmessig slitasje.

Det må påregnes stedvis utskifting og oppgradering pga. skader/slitasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ingen**

Registrerte avvik

- Avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke)

Oppsummering avtrekk — **TG-3**

Kjøkkenet mangler fungerende avtrekk. Manglende avtrekk over komfyr gir ingen mekanisk fjerning av matos, fukt og os fra matlaging, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og nedsmussing på overflater i kjøkkenet.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende avtrekk over stekesonen.

Etablering av avtrekksløsning anbefales.

Kostnadsestimat — **Under 20 000**

Det er tilgjengelig tilkobling fro avtrekk i innvendig tak, utbedringskostnad er for tilkobling av avtrekksvifte på eksisterende anlegg.

6.16 Innvendig trapp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-1**

Trapp framstår med normal tilstand i forhold til alder.

6.17 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Svelling i overflater på innvendig tak.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Det er registrert svelling i overflater på innvendig tak ved koblingspunkt til taklampe, noe som indikerer at taket har vært utsatt for fukt/kondensering. Det er målt med fuktmåler i området, og det ble ikke registrert aktiv fukt på befaringsdagen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt føre til ytterligere nedbrytning av overflatene.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fuktmerker i innvendig tak ved koblingspunkt til taklampe.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før utbedring.

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon, noe som ikke fullt ut tilfredsstiller standardens krav til luftutskifting.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av naturlig ventilering.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn TG-IU

Type	**Trebjelkelag**

Registrerte avvik

- Begrenset kontroll av overflater pga. mye innbo og løsøre.

Oppsummering **TG-IU**

Ved kontroll av tilgjengelige overflater på stue så registreres ingen vesentlige avvik. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Øvrige rom har mye innbo og løsøre uten mulighet for tilfredsstillende kontroll.

TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll uten mulighet for å vurdere tilstand.

Det anbefales en kontroll av etasjeskiller når forholdene ligger til rette for det.

6.19 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på innvendige avløpsrør eller utvendige avløpsrør/stikkledninger.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Redusert avløpskapasitet/avrenning

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert redusert avløpskapasitet/avrenning på deler av anlegget ved kontroll. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at deler av avløpsanlegget som er eldre og har nådd en alder som gir usikker framtidig funksjon, og skader eller lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det er påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer, ved en eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Er det fortsatt sen avrenning etter dette så må det påregnes en kontroll og utbedring utført av rørlegger.

6.20 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, det er ikke utført funksjonstest pga. alder på stoppekran og risiko for lekkasjer ved test.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på innvendige vannrør eller utvendige vannrør/stikkledninger.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Elldre stoppekran ikke funksjonstestet pga. risiko for lekkasjer pga. alder.

Oppsummering **TG-2**

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, men er ikke funksjonstestet på grunn av alder og risiko for lekkasje ved betjening. Deler av vannrør er fra byggeåret, eller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, eller har nådd en alder som tilsier usikker framtidig funksjon slik at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Pga. alder er det påregnelig med tiltak utskifting i tiden som kommer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Beskrivelse

Det er ukjent alder og historikk på anlegget. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod i kjeller.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Ja**

Det er observert tegn på varmgang (termiske skader) på downlight i stue. Dette kan indikere overbelastning, dårlig kontakt eller feil ved installasjonen.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ikke kontrollerbart**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon på hva som er utført av arbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å fastslå om installasjonen er utført av autorisert fagperson og i henhold til gjeldende regelverk. Det registreres flere løse eller dårlig festede kabler kan være utsatt for mekanisk belastning og skade. Dette kan føre til funksjonssvikt, økt slitasje og i verste fall risiko for kortslutning eller brann. Det er flere uisolerte ledninger og åpne koblinger med risiko for berøringsfare og risiko for liv og helse. Det er observert tegn til varmgang (termiske skader) på downlight i stue, noe som kan indikere overbelastning, dårlig kontakt eller feil ved installasjonen. Manglende dokumentasjon og tegn til varmgang gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med flere alvorlige feil og mangler som krever strakstiltak.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	**190**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022 datostempling.**

Beskrivelse

Bereder er lokalisert i vaskekjeller.

Oppsummering **TG-1**

Bereder er lokalisert i en vaskekjeller uten tettesjikt. Det registrert fall til sluk, og alle overflater er av betong/murkonstruksjon uten risiko for fuktskader på treverk. Lekkasjesikring er derfor vurdert ivaretatt.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Registrerte avvik

- Det registreres spor etter gnagere/mus på loft.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert spor etter gnagere i loft på boligen. Dette indikerer at det er eller har vært aktivitet av skadedyr, og slik aktivitet kan medføre skader på konstruksjon, isolasjon og elektriske installasjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å kartlegge omfanget nærmere, tette eventuelle inntrengningsveier og iverksette bekjempende tiltak ved behov.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte spor etter mus/gnagere på loft.

6.24 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.25 Våtrom: Bad



Synlig fuktmerker under sluk og det er etablert en provisorisk bøtte for å samle opp vann som lekker fra utett bad.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og vegger, åpen dusjløsning, servantskap og naturlig avtrekk.

Registrerte avvik

- Påvist fukt og konstatert fuktskade

Oppsummering **TG-3**

Det er påvist fukt og konstatert fuktskade på gulv som følger av utettheter ved sluk. Tilstanden tilsier at det foreligger risiko for ytterligere fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Våtrommet er utett og vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater. Våtrommet må totalrenoveres. Øvrige punkter på våtrommet er derfor ikke vurdert.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i utett bad, våtrommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann på overflater.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Utbedringskostnaden er for totalrenovering av våtrommet etter dagens krav til våtrom.

6.26 Vaskerom — TG-2

Beskrivelse

Vaskekjeller er i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Vaskekjeller med støpt gulv og vegg på overflater. Det er ikke etablert membran/tettesjikt og det er et plastsluk fra byggeår. Det er registrert fall til sluk. Det er naturlig ventilering av våtrommet.

Oppsummering **TG-2**

På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet støpt betong på overflater og utett overgang gulv/vegg. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater. Sprekker i gulvstøyp med ukjent årssak. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og størretemperaturforskjeller inne og ute. Hulltaking er ikke mulig da alle vegger er betong/mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell lekkasje vil vann renne til sluk pga. tilfredsstillende fall, og gulv/vegger er av mur/betongkonstruksjon og det vil ikke bli fuktskader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje. Rommet vil fungere som en grov vaskekjeller, men må brukes med forsiktig bruk med jevnlig kontroll av overflater. Pga. alder og utette løsninger så anbefales det og påregne og planlegge en framtidig oppgradering av vaskerommet i henhold til dagens krav til våtrom.

6.27 Garasje

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt plate. Vegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Det er etablert en leddport i tre.

Det er skader på den støpte gulvplaten, det er stedvis løsnet støyp med synlig armering. Det må påregnes en utbedring av skader på gulvstøyp. Utover dette framstår garasjen med en del aldringsmessig slitasje og behov for vedlikehold utskifting i tiden som kommer.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

6.28 Uthus

Beskrivelse

Uthus er oppført på åpen søylefundamentering. Veggkonstruksjon av tre som er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak som er utvendig tekket med betongstein.

Det bemerkes store skjevheter/setninger, det må påregnes tiltak med fundamenteringen for å hindre videre utvikling av forholdet. Det registreres et knust vindusglass. Anneks framstår utover dette med behov for vedlikehold og utskifting i tiden som kommer.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369113**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182715573**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
267,40

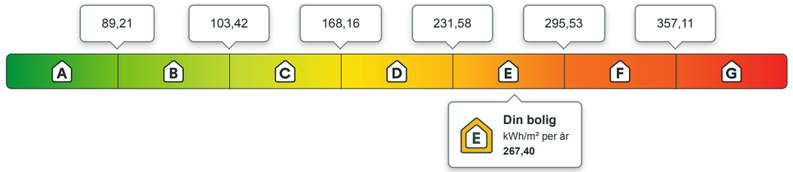
Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
52 780,49	**277,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 855 000,00 kr
Skatt	5 296,00 kr
Bunnfradrag	700 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2023
Eiendomsstype	Bolig MLM
Promillesats	2.65 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **01.10.2026**

ORDRENR: 9513650

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**221**	**Bnr:**	**55**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Bråmyra 75, 7074 SPONGDAL						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2887,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 2887,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 2967,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 2509,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 2509,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 3916,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 2950,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 2950,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 3033,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 2950,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 2950,00,- i august 2026

BELØP (norske kroner): 3033,00,- i september 2026

SUM (norske kroner): 35541,00

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Vedlegg

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bråmyra 75 7074 SPONGDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



29.09.2026 12:40:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

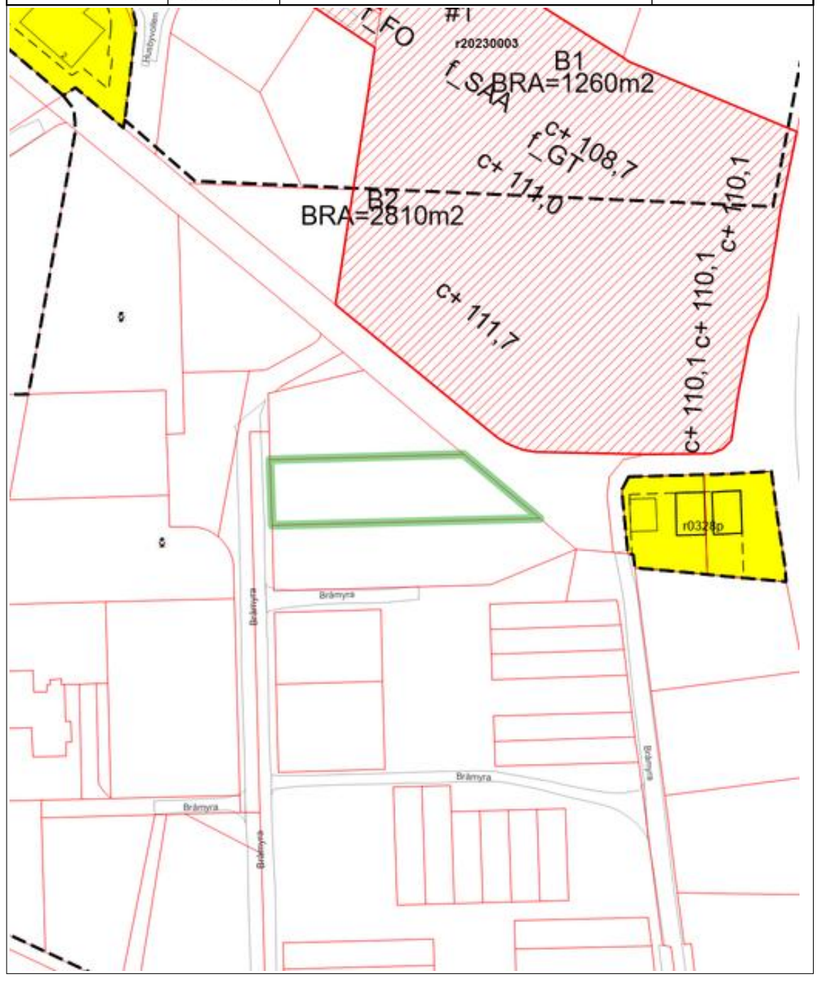
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg undergang
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom

Eiendomsinfo

29.09.2026 12:40:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Vedlegg

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bråmyra 75 7074 SPONGDAL			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bolig
- Kjøreveg

29.09.2026 12:41:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Vedtekter for Spongdal velforening

(organisasjonsnummer 895 278)
revidert januar 2021

1 Formål. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealer, lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser og lignende som eies av velforeningen og fellesanlegg som er eller måtte bli opprettet på Spongdal velforening sin felleseiendom, G.nr. 221 Br.nr 57.

2. Pliktige medlemmer er de som til enhver tid er tomteeiere i området med pliktig medlemsskap som tinglyst heftelse i skjøtet på sine eiendommer.

2.1 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktig til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøte. Medlemmene plikter å sørge for at styret til enhver tid har korrekt e-postadresse og telefon-nummer.

2.2 Ved eiendomsoverdragelse skal styret få informasjon om ny kjøpers navn og adresse. Den nye eier plikter å betale sin andel av fellesutgiftene f.o.m overtakelse av eiendommen.

3. Frivillige medlemmer. Beboere som bor i umiddelbar nærhet kan være medlemmer av foreningen og betaler ordinær kontingent. Frivillige medlemmer har møterett, men ikke stemmerett i medlemsmøte eller årsmøte.

4 Foreningens høyeste organ er årsmøtet og medlemsmøtet der hver tomteeier har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.

5 Ordinært årsmøte holdes i februar eller mars måned. Medlemsmøter kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 5 medlemmer krever det, og samtidig opplyser hvilke saker som ønskes behandlet.

5.1 Styrets formann innkaller skriftlig til årsmøte og medlemsmøte med minst 8 og høyst 15 dagers varsel. Styreleder leder medlemsmøtene. Møtet kan også velge en annen møteleder.

6 Årsmøte

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

- Årsberetning, årsregnskap, og revisorenes rapport.
- Valg av styre
- Budsjett for kommende år (Økonomi og drift av foreningen).
- Valg av to revisorer.

6.1 Vedtak i årsmøte og medlemsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de fremmøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

6.2 Årsmøtet skal velge et styre med fem medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Varamedlem velges for ett år av gangen. Styret konstituerer seg for ett år av gangen med styreleder, sekretær, kasserer, hovedansvarlig for lekearealene og hovedansvarlig for gangveier/arealer.

6.3 Årsmøtet skal med utgangspunkt i forslag til budsjett vedta kommende års kontingent (likt beløp fra hver av medlemmene) for å dekke daglige driftsutgifter inkl nødvendig kjøp av regnskapstjenester, sommer – og vintervedlikehold, midler for avsetting til fremtidig vedlikehold og oppgradering av infrastruktur (asfaltering, grus,rør og kabler mm), utstyr på lekeplassene (lekeapparat, sandkasser). Disse midlene kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål.

6.4 I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr pkt 8.3. kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer. Utgiftene skal fordeles likt på beboerne som nyter godt av tiltaket.

7 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglige ledelse.
- Ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte velforeningens eiendeler/eiendom og føre kontroll over foreningens økonomi.
- Representere foreningen utad.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldene regler.»

7.1 Vedtak i styret er gyldig når minst tre av medlemmene er tilstede og stemmer for.

7.2 Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg jfr pkt 9. Den daglige drift og vedlikehold som her nevnt, bør i størst mulig utstrekning overlates til de enkelte tungrupper eller garasjelag.

7.3 Styret iverksetter slike tiltak, og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltakene.

8 Eiendommer. Som grunneier står foreningen som koordinator av fellesanlegg.

9 Bruk av fellesarealer

Styret forestår daglig drift av fellesarealene og skal påse at bruk av arealene skjer i henhold til vedtektene for foreningen. Etter forslag fra styret, kan velforeningens medlemmer med 2/3 flertall vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

9.1 Lekeapparater (disser, sandkasser mm) som monteres permanent på fellesarealene skal være i henhold til gjeldende forskrifter. Privat lagring på fellesarealene over lengre tid kan bare skje etter vedtak i styret.

10 Fellesgarasjene. Garasjene på velforeningens grunn eies av de aktuelle tomteeierne. Utgifter til vedlikehold og nødvendig oppgradering knyttet til byggene skal fordeles likt på de aktuelle tomteeierne. Dette organiseres av hvert garasjelag. Nybygging og andre større prosjekter kan iverksettes etter minimum 3/4 flertall av de impliserte garasjeeierne og vedtak i styret. Utgiftene til slike tiltak inklusive utbedringer av grunnen under og foran garasjene skal fordeles likt på de aktuelle garasjeeierne. Ved dissens skal saker avgjøres av styret.

11 Dersom det anses som nødvendig, for å bevare området som attraktivt boligområde, kan velforeningen, etter vedtak i medlemsmøte, ta initiativ til nybygging av garasjer og /eller nødvendig vedlikehold. Utgiftene skal fortsatt fordeles likt på de aktuelle garasjeeierne i henhold til skriftlig avtale mellom styret og de aktuelle garasjeeierne.

12 Vedtektene kan endres etter vedtak av 2/3-deler av medlemmene. Oppløsning av foreningen kan ikke skje så lenge foreningen står som grunneier av fellesarealene.

SPONGDAL VELFORENING

ÅRSMØTE 2026

LEKEPLASS: (OPPUSSING)
- DISSE M/ALT: 3600,- PR. STK
- RUTSEBANE: 2000,-
- PÅFYLL SANDKASSE
- TREVIRKE TIL PLATÅ FOR RUTSJEBANE/SANDKASSE (IKKE REKVIRERT)

RESTAVFALL:
- OVERFYLTE RESTAVFALLDUNKER VED FLERE ANLEDNINGER
- MULIG Å BESTILLE STØRRE DUNK/CONTAINER

TRÆR OMRÅDE SØR:
- KORTE NED/TYNNE UT FOR Å FÅ MERE LYS/SOL
- TYNNES SNAREST (SIVERT/CO)

VEDLIKEHOLDSKONTO
190000,-
+ 40000,-
= 230000,-

100,- ØKNING FRA JUNI 2026 I MEDLEMSKONTINGENT
FRA 550,- - 650,- PR. MND

Hilde Rausch
Harald Bjørkøy

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000 99000

SAK NR.: B 135/79
Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Håvard Lie
Postboks 19

7074 SPONGDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Spongdal boliggt. A nr. 75
BYGGHERRE	Håvard Lie
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 30.1.1979
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 25.5-79
Arbeidet er besiktiget 3-9-79
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☑ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 5/9-79

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1452/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Håvard Lie
7074 SPONGDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Spongdal gt. A nr. 75
BYGGHERRE	Håvard Lie
BYGGEARBEIDETS ART	Frittstående enkeltgarasje

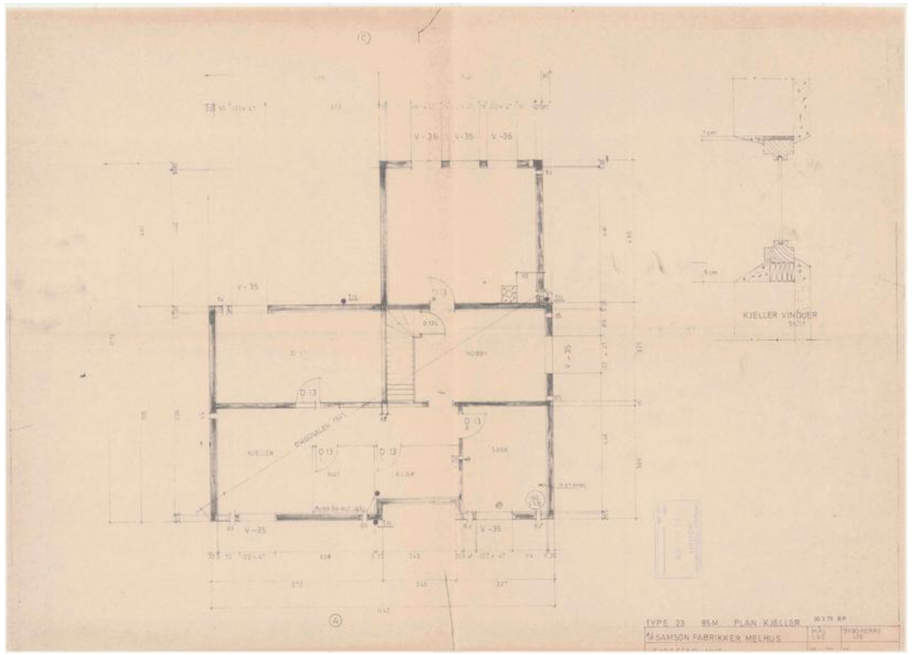
Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 30.9.1980
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget .....
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

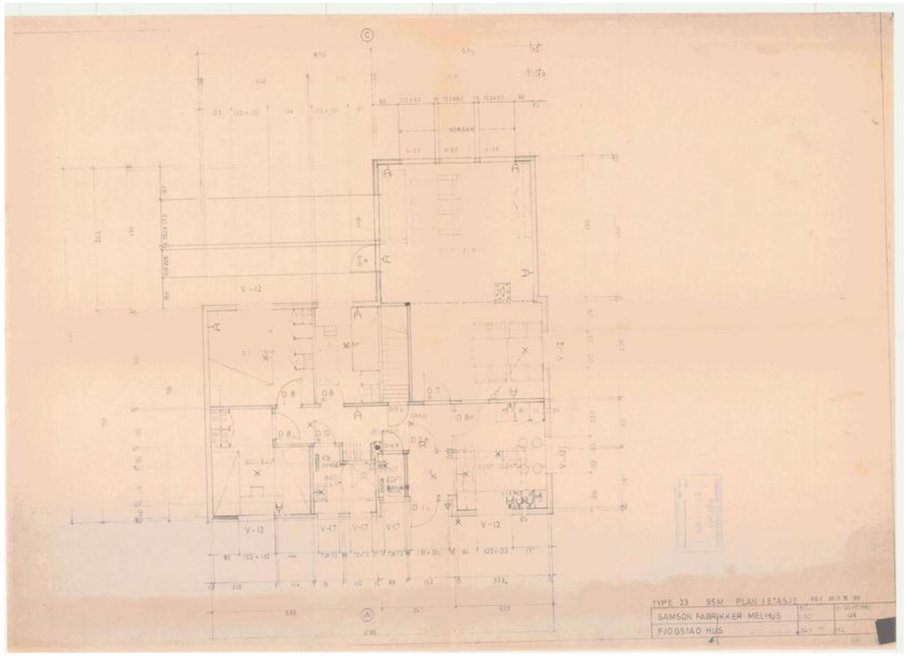
☒ for nevnte: enkeltgarasje.
☐ for følgende del av bygg:

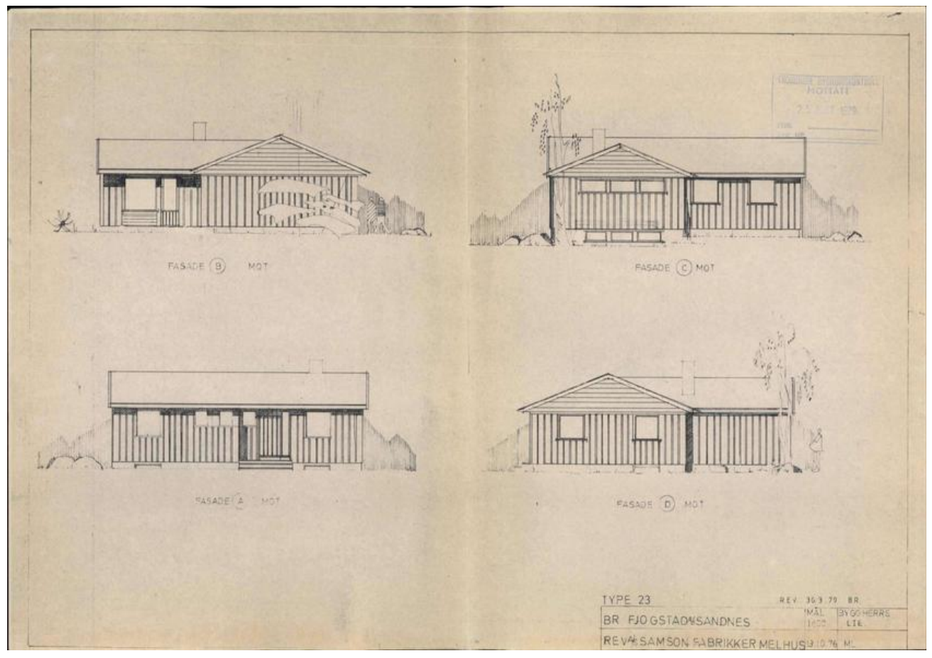
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

Seksjon for bygningskontroll 27/1 - 81.
L. Singsaas.




TYPE 23 95M² PLAN 1ETASJE
SAMSON FABRIKKER MELHUS
FJOGSTAD HUS


FASADE B MOT
FASADE C MOT
FASADE A MOT
FASADE D MOT
TYPE 23
BR FJOGSTADSANDNES
SAMSON FABRIKKER MELHUS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. 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 å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260396

Megler: Lasse Bøen

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Bråmyra 75, 7074 Spongdal
Matrikkel: gnr. 221, bnr. 55 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Lasse Bøen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av		Dato/kl.

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260396

Megler: Lasse Bøen

Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no