

Slettaunåsen 13

Takst kr 3.150.000,-

- Innholdsrik enebolig
- 5 soverom
- Vestvendt med gode solforhold
- Stor tomt
- Garasje



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no

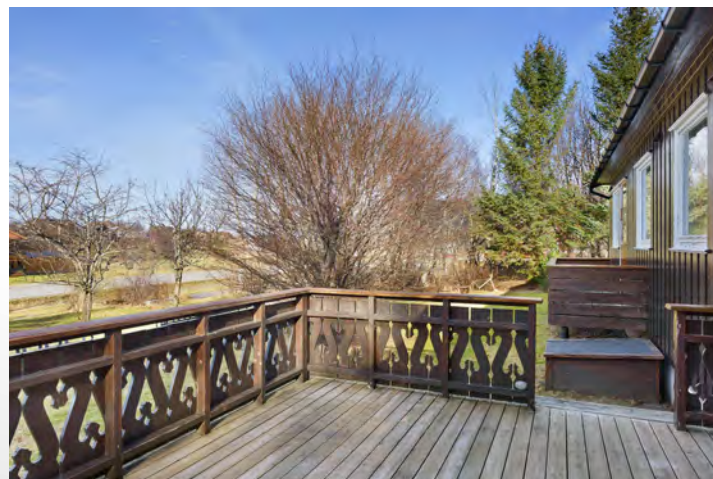


SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Ferdigattest
- Planskisser
- Skylddelingsforretning
- Regulering
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



Slettaunåsen 13



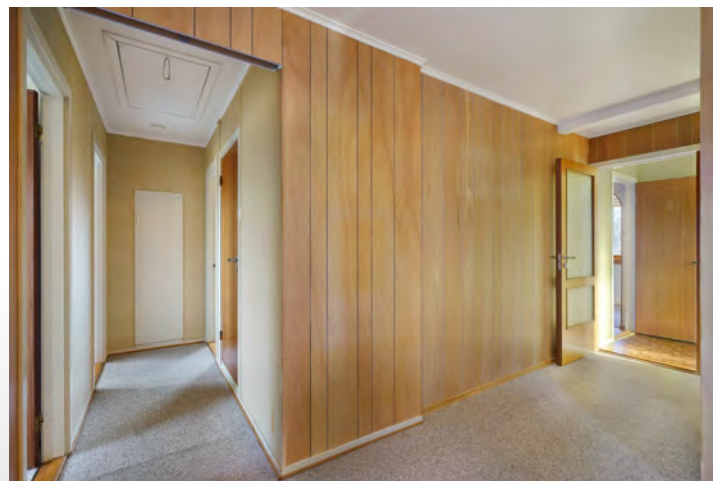
Slettaunåsen 13



Slettaunåsen 13



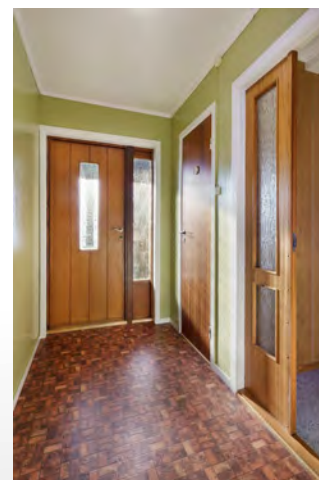
Slettaunåsen 13



Slettaunåsen 13



Slettaunåsen 13



Slettaunåsen 13

8907 Brønnøysund

Innholdsrik enebolig med garasje på stor tomt.

Åpent område på Salhus/Mosheim, vestvendt med gode solforhold.

Romslig enebolig med 5 soverom.
Hovedfunksjoner på ett plan og teknisk/bodareal i kjeller. Byggeår 1970 med tilbygg fra 1975.
Frittstående garasje.

Hybel-løsning i tilbygget del av boligen, med 2 rom, kjøkkenkrok og et lite bad.

Boligen fremstår hovedsaklig med godt vedlikeholdt standard fra byggeår og noen tidvise oppgraderinger.
Forventet behov for modernisering.

Montert varmepumpe 2015, nytt gulv i stue 2016, nytt taktekke og oppgradert sentralfyring 2019.

1743 m2 selveiertomt, opparbeidet med parkeringsareal og stor hage. For nøyaktig anvisning av grenser, kreves det oppmåling.

Tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløpsanlegg.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/105/237
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Ingveig Pauline Blomstervik dødsbo
- **TOMT**
1743 m2 selveiertomt.
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, (B10), jf. Reguleringsplan Salhus nordre del
- **BYGGEÅR**
1970 – tilbygg 1975
- **AREAL**
BRA 227 m2
- **FERDIGATTEST**
18.01.1976 etter tilbygg
- **ENERGIMERKING**
F - ORANGE
- **TAKST**
kr 3 150 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 78 750,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 229 840,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 16 070,- pr. år for 2025
Boligen har vannmåler
Tømming septik hvert 2. år tilkommer
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 787 500,- for 2024 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

- | | | | |
|---|--------|-----|---------------------------|
| - | BRA-i: | 196 | Internt bruksareal |
| - | BRA-e: | 31 | Eksternt bruksareal |
| - | BRA-b | - | Innglasset balkong |
| - | TBA: | 38 | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH: | 3 | Ikke måleverdig areal * |
-
- Hovedplan: Vindfang, Hall, Toalettrom, Bad, 5 soverom, Kjøkken, Stue, Minikjøkken, hybel/oppholdsrom.
 - Kjeller: 2 kryperom 2, Trapperom, Gang, Vaskerom, Matkjeller, Teknisk
 - Garasje

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Inventar/hvitevarer som er gjenværende på visning, følger med.

OPPVARMING

Elektrisk fyrt vannvarme via radiatorer.
Luft-luft varmepumpe

ADGANG TIL UtleIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1969/1960-3/70 Bestemmelse om veg
03/10-1969 Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Kommentar: Gjelder forhold til fylkesvei

1969/1961-1/70 Bestemmelse om bebyggelse
03/10-1969 Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område
Kommentar: Gjelder byggeavstand til fylkesvei

Eiendommens rettigheter

-1969/1960-2/70 Bestemmelse om veg
03/10-1969
Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:105 Bnr:2
Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:105 Bnr:827
Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:105 Bnr:831
Rettighet hefter i:Knr:1813 Gnr:105 Bnr:832
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Boligen er bygget i 1970, med tilbygg fra 1975. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Trapper: Rekkverk mangler eller er lavere enn dagens krav.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er oljefyringsanlegg i kjelleren. Fra 1.1.2020 er det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetanker.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Våtrom: Generelt utdatert som følge av alder.
- Brann tekniske forhold: Brannslukningsapparat er utdatert.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Dagens planløsning på hovedplan stemmer i hovedsak med tegninger i kommunens arkiv. Det er innredet hybel-løsning i tilbygg, som ikke stemmer med innhentede tegninger.

Tegninger har ikke stempel godkjent, og det er ikke levert tegninger for kjeller. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver på byggesaker fra aktuelle byggeår.

Det er gitt ferdigattest etter tilbygg i 1975.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke bebodd eiendommen har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgersrettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSUVIFTER 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 spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvorladeren 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 stigermedfølger 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles

til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Slettaunåsen 13, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 237

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 13960-1611

Referansenummer: HW6858

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalg rapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan med kjeller på deler av boligen. Eldre bolig på stor eiendomstomt. Garasje. Noe vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Plassert langs innfarten til Brønnøysund.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon som W-takstoler med kaldt luftet loft. Undertak av sponplater fra byggeår.

Taktekking som metallplater fra 2019. Taket var snødekket ved befaring og lite synlig for skader i overflaten.

Takrenner fra forskjellige år og typer. Plast og metall.

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår.

Liggende kledning i gavler og stående kledning ellers.

Vinduer som trevinduer med 2-lags glass.

Hoveddør med sidefelt i teak, antatt fra byggeår.

Kjellerdør i tre med glass.

Balkongdører i teak fra byggeår.

Balkonger i tre ved inngangsdør, utenfor soverom og utenfor stue. Utenfor stue er det en "betongkloss" under balkongen.

Rekkverk i tre.

Trapp til kjeller som støpt trapp med rekkverk i tre på topp av vegger.

Trapper til balkonger som trapper i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater som eikparkett, gulvbelegg, teppegulv. Himlinger som malte himlinger. Vegger som panel, tapet og malte vegger. Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller og krypekjeller.

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav" .

Pipe som elementpipe fra byggeår.

Fyrkjele i kjeller og feieluke i kjeller.

I kjelleren er de fleste vegger murvegger. Ikke mulig med hulltaking i yttervegger siden vegger er i mur.

Gulv som sponplater og betong.

Krypekjeller under trebjelkelag. Det er

krypekjeller i sør og nord på vestsiden av opprinnelige bolig.

Adkomst via dør og via luke på vegg.

Kjellertrapp som malt trapp i tre.

Innerdører som slette finerte dører. Noen dører med glass. Kjellerdør til fyr rom som EI30 dør fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad fra byggeår med belegg på gulv og vinyltapet på vegger. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

To stk takhatter, dusjkabinett og baderomsinnredning. Eldre sluk i støpejern, avløpsrør i kobber. Avløp fra dusj er koblet i rør i gulvet. Radiator på vegg og stråleovn over dør. Badet er 54 år og må renoveres for dagens bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt siden våtrommet må totalrenoveres.

Vaskerom:

Vaskerom i kjelleren fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Betong gulv og delvis betong vegger, noe trepanel. Skyllekum i stål. Sluk i støpejern Vaskerommet er 54 år og må renoveres for dagens bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt siden våtrommet må totalrenoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eik fronter og laminat benkeplate og oppvask kum i stål.

Nisje for kjøleskap og komfyr. Oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og vinyltapet på vegger. Servant. Avtrekksventil i tak, men ikke tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i boligen som kobber rør. Noen nyere rør ved bereder og fyrkjel.
Avløpsrør i plast, sluker i støpejern. Avløpslufting går ut i gavelvegg og over tak.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe luft/luft i stue.
Det er sentralfyr i kjeller som går til radiatorer på vegger i boligen. Fyren drives i dag av elektrisitet. Antatt montert i 2019.
Se også punkt under "pipe og ildsted".
Ca 200 ltr bereder fra 2017.

Elektriskanlegg fra byggeår med skrusikringer. 6kg brannslukker og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell
Ukjent drenering og ukjent fuksikring av kjeller/grunnmur.
Grunnmur som antatt støpte murer. Innvendig kledd med tresonite og delvis pusset på inn og utside.
Det er naturlig fall bort fra murer på boligen.
Utvendig vann og avløpsanlegg fra byggeår.
Vannrør av plast fra kjeller til kommunalt nett.
Avløpsrør av ukjent type, tilkoblet kommunalt nett.
Det er oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

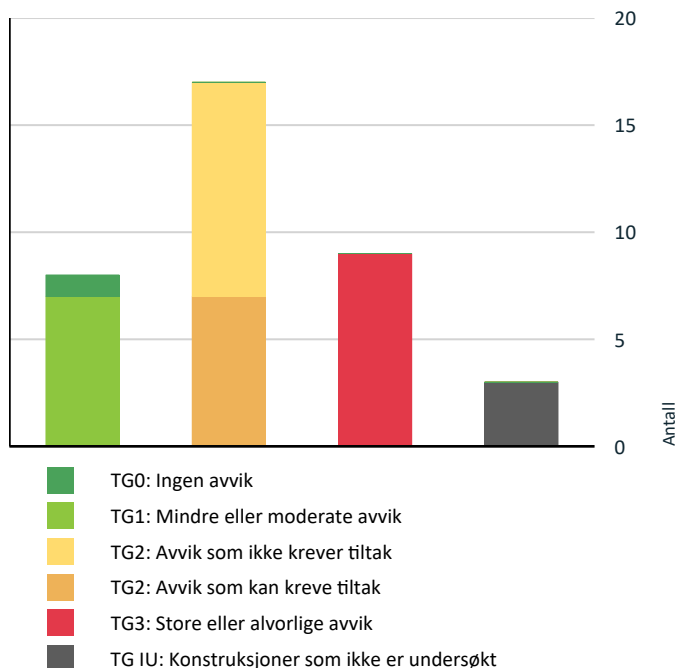
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

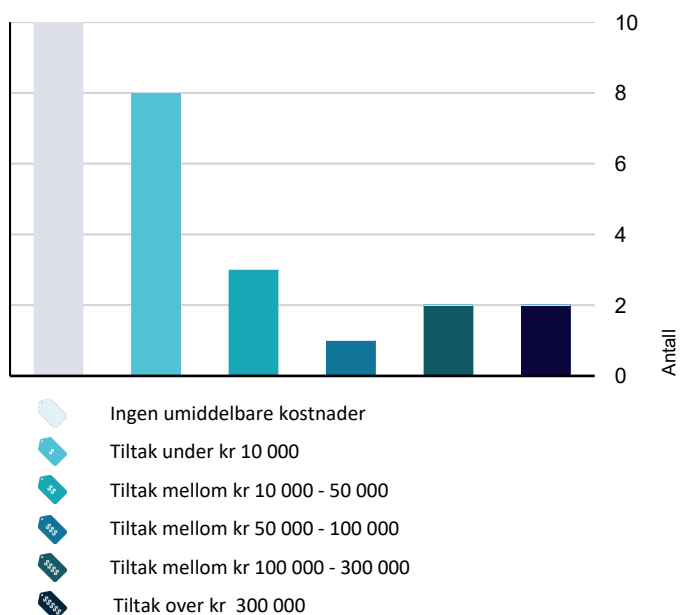
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca -4°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller - tilbygg i øst** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygget soverom og større entre
2015	Modernisering	Varmepumpe luft/luft
2016	Modernisering	Nytt gulv i stue
2019	Modernisering	Nytt taktekke
2019	Modernisering	Montert El-kasset på sentralfyr

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking som metallplater fra 2019. Taket var snødekket ved befaring og lite synlig for skader i overflaten.
Tg er satt basert på alder.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner fra forskjellige år og typer. Plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noen skader i takrenner.
Det virker som kasseledning er løs på siden mot nord-vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadde takrenner og takrenner med lekkasje bør skiftes.
Det er ikke krav om snøfangere, men det er anbefalt med snøfangere for bedre personsikkerhet.

Det må gjøres nærmere undersøkelser på kasseledning for å avdekke årsak eller feil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takstige, men ingen snøfangere

Tilstandsrapport



Skade i vinkel i takrenne



Noe mindre råteskader på kledning



Tak kasse virker å være løs mot nord-vest

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende kledning i gavler og stående kledning ellers.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Meget begrenset lufting bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som W-takstoler med kaldt luftet loft. Undertak av sponplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

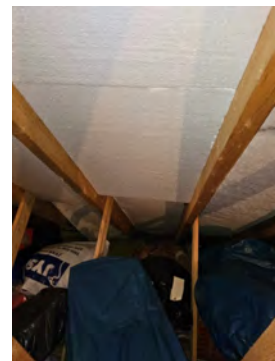
Det er registrert brennbar/isopor mot undertaket
Det er fuktmerke etter tidligere fuktskade ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Brennbar isolasjon må fjernes eller kles inn i hht gjeldende krav. Ved eventuell brann/varmeutvikling vil denne avgis giftige røykgasser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brennbar isolasjon/isopor mot undertak



Ingen lufting ved raft

Tilstandsrapport



Merke etter tidligere fukt ved pipe



Stuevindu

TG 2 Vinduer

Vinduer som trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen er i hovedsak fra Byggeår og er modne for utskifting.

Flere vinduer har lite vedlikehold og flasser maling

Vinduer i kjeller har ikke beslag under i muren.

Kort avstand fra vindu til bakken gir større fuktpåkjenning på vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellervindu uten beslag under



Kort avstand fra bakken til vindu



Dugg/fukt på vindu

TG 2 Dører

Hoveddør med sidefelt i teak, antatt fra byggeår.

Kjellerdør i tre med glass.

Balkongdører i teak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører og ytterdør er av eldre dato med lite isolasjon og dårlig tetting.

Kjellerdør er meget slitt og bør skiftes.

Beslag under ytterdør har skade og tetter ikke mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør vurderes skiftes for bedre tetting og bedre energiøkonomi (bedre isolerte dører)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkongdør soverom

Tilstandsrapport



Balkongdør stue



Kjellerdør



Hovedinngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre ved inngangsdør, utenfor soverom og utenfor stue. Utenfor stue er det en "betongkloss" under balkongen. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger mellom spiler er ikke i hht dagens krav. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillе krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillе krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales at rekkverkshøyden økes for bedre sikkerhet på laveste rekkverk. Enkelte rekkverk er enkle å klatre på for barn og avstand mellom spiler bør endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkong ved inngang



Rekkverkshøyde på 81cm



Balkonger mot vest



Rekkverkshøyde på 71cm

Tilstandsrapport

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp til kjeller som støpt trapp med rekkverk i tre på topp av vegger.
Trapper til balkonger som trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Trapp til balkong i vest har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til balkong i vest



Trapp til kjeller



Rekkverkshøyde på 30cm



Trapp til inngang

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater som eikparkett, gulvbelegg, teppegulv. Himlinger som malte himlinger.
Vegger som panel, tapet og malte vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i kjeller er delvis slitt og har skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater er gjenstand for tidvise renoveringer alt etter ønsker og bruk av rommet og tidsintervallet for renovering vil dermed variere fra person til person.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller og krypekjeller.
Målt høydeforskjell i stue på 25mm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe som elementpipe fra byggeår.
Fyrkjele i kjeller og feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er Oljefyringsanlegg i kjelleren. Fra 1.1.2020 er det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at oljefyr saneres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Montert fyrkjele i kjeller



Pipen er ikke synlig på hovedplan

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er de fleste vegger murvegger. Ikke mulig med hulltaking i yttervegger siden vegger er i mur.
Gulv som sponplater og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

På murer er det skader etter fukt i konstruksjonen. På gulv i matbod var det ved måling indikasjon på fukt i gulv under gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

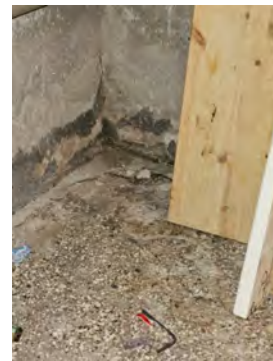
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales nærmere undersøkelser av kjellermurer og drenering. Må drenering skiftes er dette en kostnad på mellom 200 000 og 300 000,-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er synlig grunnmursplast under sponplater, usikkert hvor dette er lagt



Merker etter fukt



Merker etter fukt

Tilstandsrapport



Ved fuktsøk på gulvbelegg i matbod ga dette utslag på fukt i konstruksjonen.

! TG 2 Kryp Kjeller

Krypekjeller under trebjelkelag. Det er krypekjeller i sør og nord på vestsiden av opprinnelige bolig.
Adkomst via dør og via luke på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

I krypkjelleren er det påvist fuktighet/vann, dette gir økt fare for skader i konstruksjonen.

Krypkjelleren var meget full ved befaring, noe som gir meget begrenset adkomst og innsyn til konstruksjoner i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt/vann i krypkjeller

! TG IU Kryp Kjeller - tilbygg i øst

Krypkjeller under tilbygget del i øst har ikke adkomst. Det anbefales nærmere undersøkelser og at det eventuelt etableres adkomst til kryperommet.
Kryperommet er derfor ikke inspisert og tilstanden av denne delen er derfor usikker.

! TG 3 Innvendige trapper

Kjellertrapp som malt trapp i tre.

Vurdering av avvik:

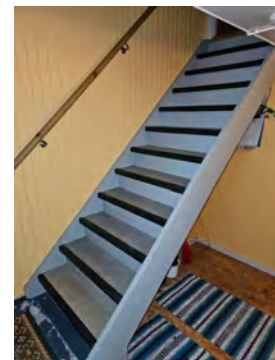
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er noe bratt

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



kjellertrapp

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører som slette finerte dører. Noen dører med glass. Kjellerdør til fyr rom som EI30 dør fra 2021.



Minikjøkken-servant

Tilstandsrapport

På tilbygget i øst er det montert inn ett minikjøkken og servant, samt plass for vaskemaskin.

Dette er ikke vurdert som våtrom. Det er sluk i rom for vaskemaskin og servant og gulvbelegg. Belegget er ikke tett rundt rørgjennomføringer i gulv.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med belegg på gulv og vinyltapet på vegger. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

To stk takhatter, dusjkabinett og baderomsinnredning. Eldre sluk i støpejern, avløpsrør i kobber. Avløp fra dusj er koblet i rør i gulvet. Radiator på vegg og stråleovn over dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i gulv

HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er 54 år og må renoveres for dagens bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt siden våtrommet må totalrenoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleren fra byggeår. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Betong gulv og delvis betong vegger, noe trepanel. Skyllékum i stål. Sluk i støpejern

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



Sluk i gulv

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er 54 år og må renoveres for dagens bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt siden våtrommet må totalrenoveres.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eik fronter og laminat benkeplate og oppvask kum i stål.
Nisje for kjøleskap og komfyr. Oppvaskmaskin.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut



SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og vinyltapet på vegger. Servant. Avtrekksventil i tak, men ikke tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør. Noen nyere rør ved bereder og fyrkjel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

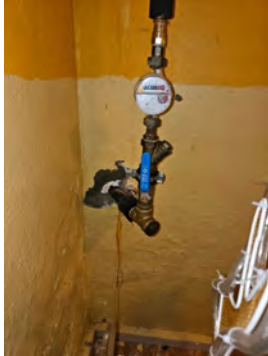
Vannrør i boligen er 54 år og er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, sluker i støpejern. Avløpslufting går ut i gavelvegg og over tak.

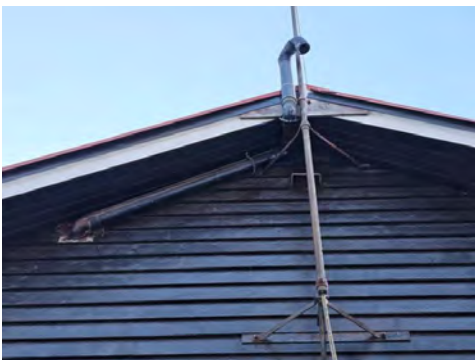
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpslufting

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmesentral

Det er sentralfyr i kjeller som går til radiatorer på vegger i boligen. Fyren drives i dag av elektrisitet. Antatt montert i 2019. Se også punkt under "pipe og ildsted".

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr bereder fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget 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.

Elektriskanlegg fra byggeår med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
bla.a. montert varmepumpe, fast kobling på bereder
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det foreligger ikke samsvarserklæringer på utførte arbeider.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kostnad for elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6kg brannslukker og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja brannslukker fra 2010
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 2010

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og ukjent fuksikring av kjeller/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ut fra observasjoner på gulv, grunnmur og fukt i krypekjeller har dagens drenering liten funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Drenering må skiftes.

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuksikring, samt vurdering av bruk av kjelleren.

Det kan ikke utelukkes at drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som antatt støpte murer. Innvendig kledt med tresonite og delvis pusset på inn og utside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er flere skader/sår i muren.

Det er riss/sprekk i muren over ett vindu

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss/sprekk over vindu

TG 0 Terrengforhold

Det er naturlig fall bort fra murer på boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg fra byggeår.

Vannrør av plast fra kjeller til kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type, tilkoblet kommunalt nett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Det er oljetank på eiendommen. Det er merker i murvegg i kjeller etter tidligere oljetank, samt at den ene tanken benevnes som "ny". Utfra dette kan det være to oljetanker på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også ditt ansvar å enten fjerne eller sikre tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fylling og lufting fra oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1973

Kommentar

Årstall tatt fra verditakst

Standard

Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje med støpte gulv og bindingsverk i vegger og sperretak. Metall taktekke og stående kledning på vegger. Dører i malt tre og garasjeporter som vippeporter i tre.

Noe vedlikehold må påregnes

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, Toalettrom, Bad, 6 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, 2 Kryperom, Trapperom, Vaskerom, Matkjeller, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Stor bolig på stor eiendomstomt. Noe vedlikeholdsbehov.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosheimsjøveien 11 ,8907 BRØNNØYSUND 187 m ² 1963 5 sov	27-06-2022	4 300 000	4 100 000		4 100 000	21 925
2 Salhusåsen 9 ,8907 BRØNNØYSUND 151 m ² 1970 3 sov	20-11-2023	3 250 000	3 200 000		3 200 000	21 192
3 Slettaunåsen 4 ,8907 BRØNNØYSUND 136 m ² 1963 4 sov	28-09-2021	2 130 000	2 392 000		2 392 000	17 588
4 Sommerslettveien 8 ,8907 BRØNNØYSUND 155 m ² 1972 4 sov		2 440 000	2 440 000		2 440 000	15 742

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 390 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

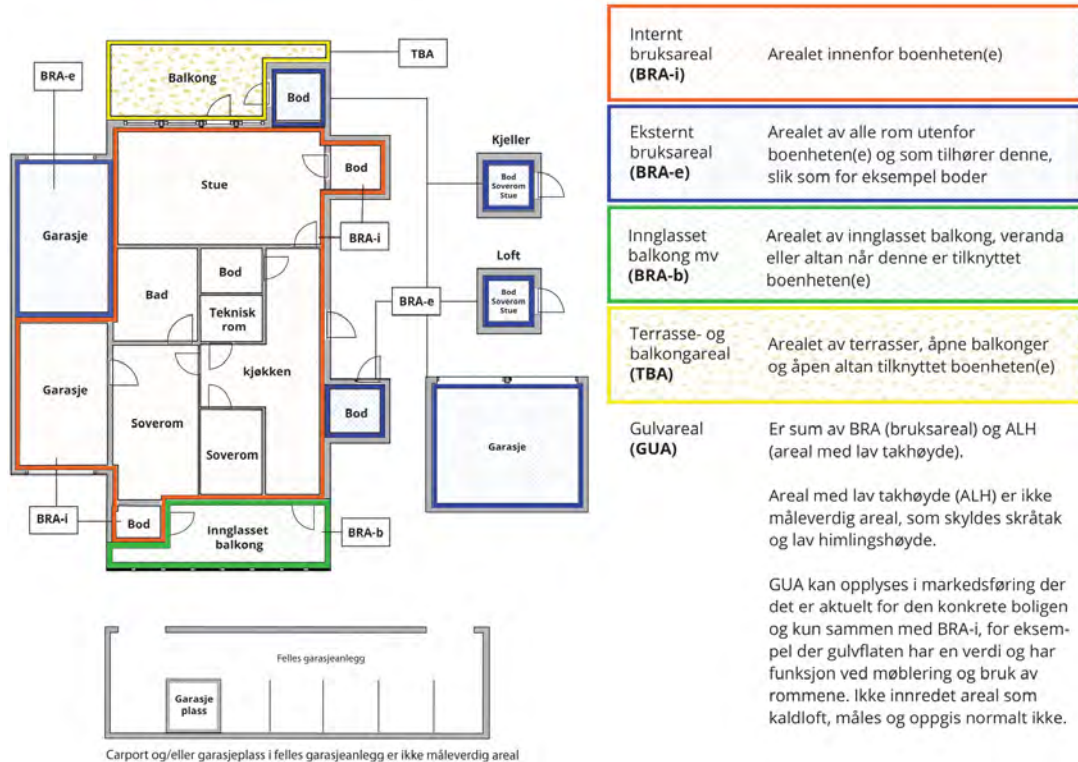
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	141			141	38		141
Kjeller	55			55		3	58
SUM	196				38	3	199
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang , Hall , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Kjøkken , Soverom 6, Stue , Minikjøkken		
Kjeller	Kryperom , Kryperom 2, Trapperom , Gang , Vaskerom , Matkjeller , Teknisk rom		

Kommentar

Platt ved inngang på ca 7m², luftebalkong utenfor soverom på ca 5m² og balkong utenfor stue på ca 26m²
Høyde i kjeller ca 210 til 220cm
Ett parti ved trapp med høyde på ca 180cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31		10	41
SUM		31				10	41
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	44
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Tom Ove Drevland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	237		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettaunåsen 13

Hjemmelshaver

Blomstervik Georg [død]

Kommentar

Areal er tidligere opplyst å være 1680m² men kan være endret etter utvidelse av hovedvei/mosheimkrysset. Ny oppmåling av gjeldende grenser anbefales.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Slettaunåsen nord på Salhus, langs innfartsveien til Brønnøysund. Kort avstand til butikker på Salhus. ca 2,9 km til Brønnøysund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus nordre del.
Formål: Boliger. %BYA=25%

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og bed, gruset oppkjørsel og steinheller ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen er det et eldre drivhus og ett eldre uthus. Dette er bygg som pr i dag er unntatt søknadsplikt og er ikke medtatt som "bygning" i denne rapporten.

Dette gjelder også en mindre tilbygget vedbod mot nord.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 162 000	2024	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skattemåte for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring siden boligen selges ved fullmakt	Finnes ikke	10	Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	19.08.2024		Gjennomgått	19	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW6858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mosheim, Brønnøysund					106 237
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Beligbygg	14.1.1976.	dato	13.2.1976.	sak 13/76.
Byggherrens navn		Adresse	Telefon		
Georg Blomstervik		Mosheim, Brønnøysund			
Anmelderens navn		Adresse	Telefon		
"	"	"	"		
Ansvarshavendes navn		Adresse	Telefon		
Arild Fagerland		Skille			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Brønnøysund den 13.1.1976.

For bygningssjefen

Bjørn Karlson

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Slettaunåsen 13

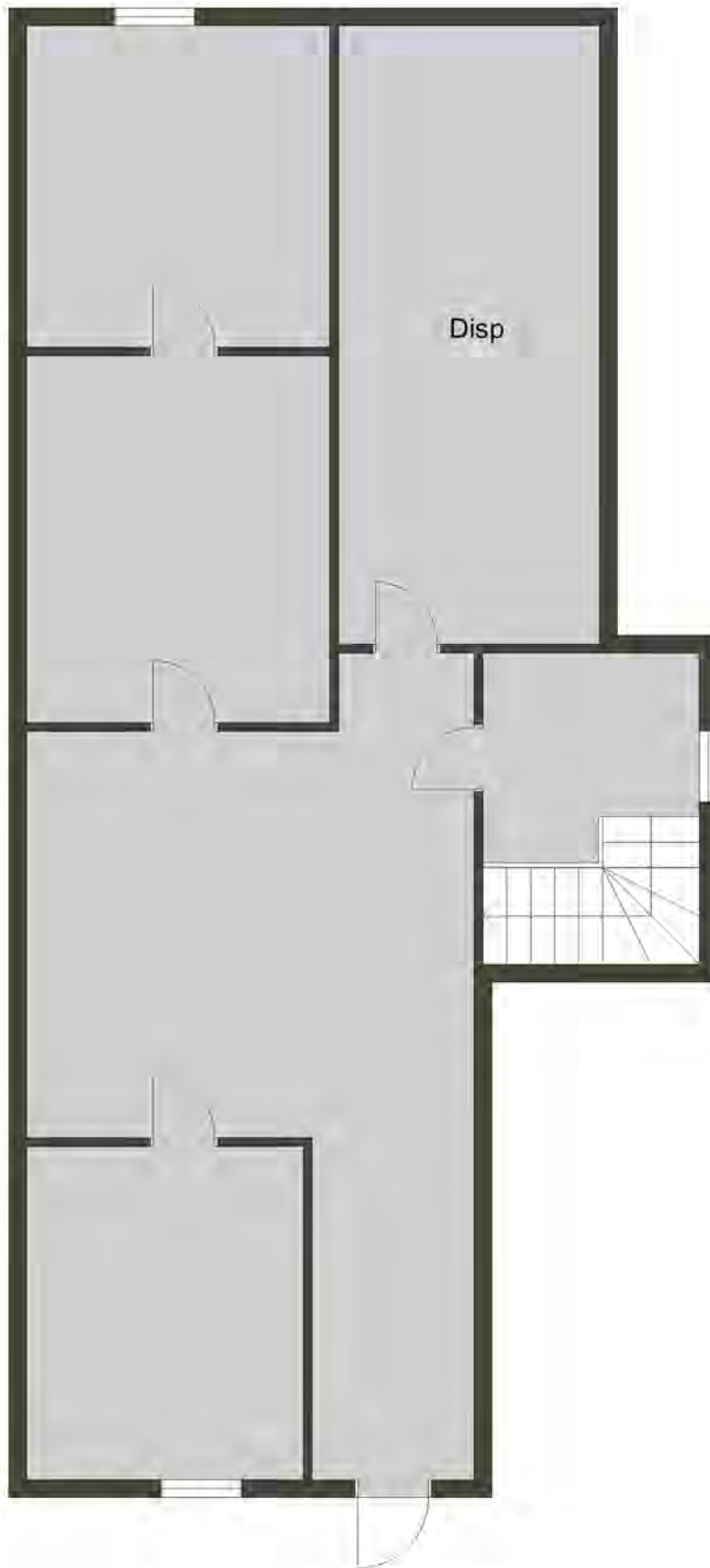
1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Slettaunåsen 13

U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 15 april 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Salthus, Stefaime g.-nr. 105 br.-nr. 2 av skyld mark 0.79 i Brønnøy herred. Forretningen er forlangt av Jacob Stefaime

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige har avgitt forsikring

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Sombelger: Jacob Stefaime

Sombjøper: Georg Blomstervik

Av naboer:³⁾

Var varslet. Men ingen møtte

Mennene valte til formann

Lugvald Heimstad

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, pro-
duktiv skog.....dekar, annet areal 1743 m² dekar. I alt 1743 m² dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Parcellen ligger på nordost side av Stefaimevegen i Stefaimeåsen og grensen her til ved riksveg 811. (Brønnøy - Mosjøen krysset) med + i nedsett stein 1 m. fra grøftkant og følger Stefaimevegen

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.» 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i S. O. retning 42 m. til for nedsett stein i grense mot Gjermund Slettaunes Boligtomt, her vinkles grunnen og følger nabogrense i N. O. retning 38,5 m. til for nedsett stein, videre samme retning 35 m. til + i nedsett stein, vinkles her og går i N. V. retning 41 m. til nedsett stein 1 m. fra grøftekant, vinkles igjen og går langs riksvegen 42 m. til først beskrevne merkepunkt ved Slettaunvegen. Kjøperen holder selv gjerde om parsellen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.79

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og

kultarbeite dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal.....

dekar. I alt..... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Heimso"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lingvald Heimstad 8900 Bronnøysund skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Lingvald Heimstad Ole Jørgen Kjølhus

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til **Brønnøy** jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret tilrår fradelibgen godkjent.

Utskrift av jordstyrets behandling (sak nr. 63/69) vedlegges.

Brønnøy Jordstyre den 22/5 1969

formann.

Sonut Jørgen

sekretær

Går til **Nordland** landbruks-selskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

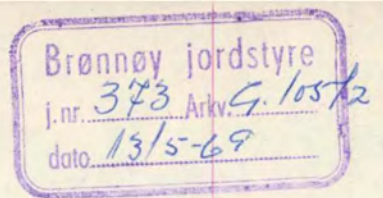
I. H. T. Fullmakt har jeg gitt

samtykke til fradelingen 6/6 1969

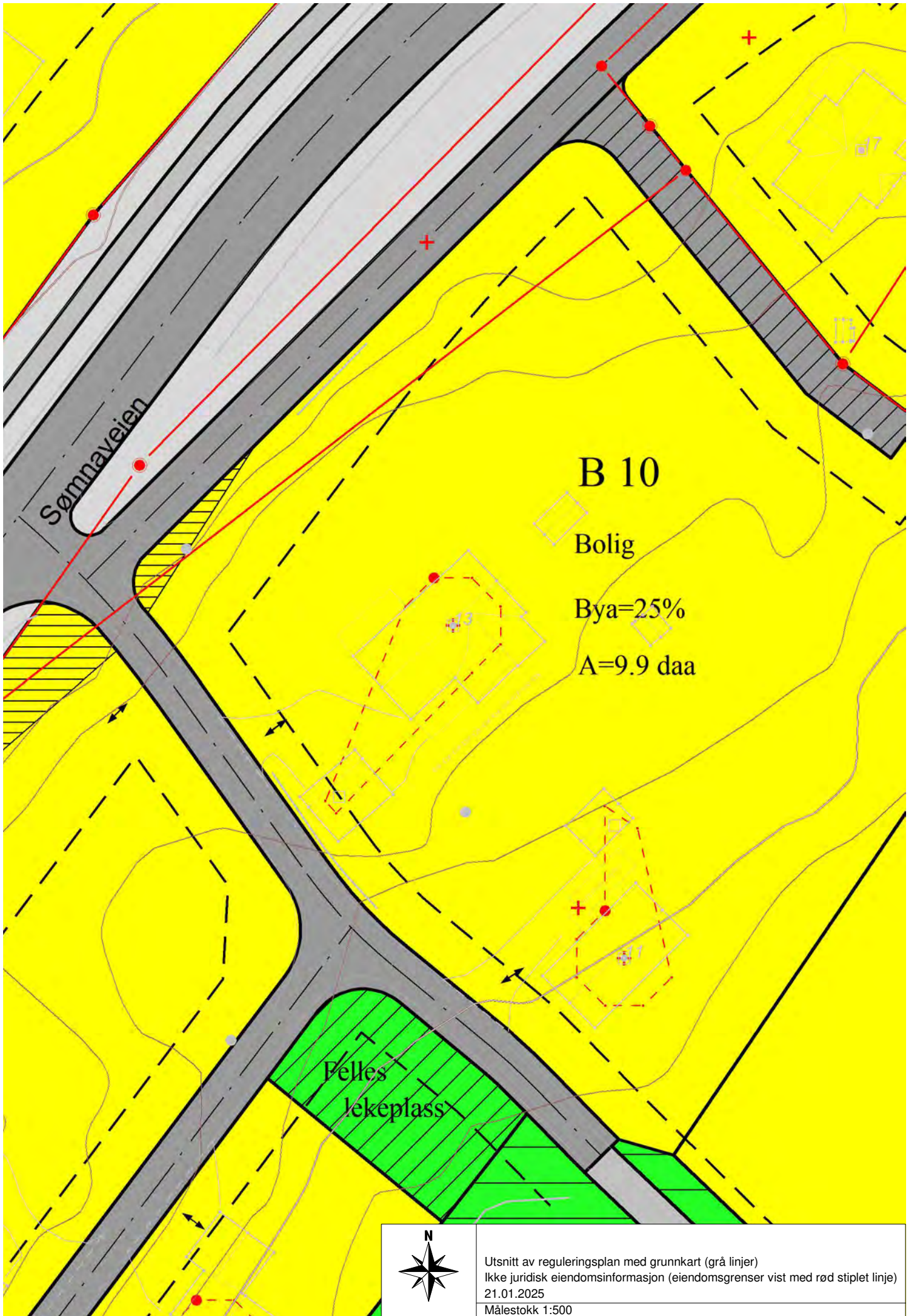
Nordland Fylkeslandbruksstyre

F. Dahl

De fraskilte del . har fått g.nr. b.nr.



¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Planbestemmelser

(7 sider)

Arkivsak: 04/00522
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERING HESTØYA NORDRE DEL

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HESTØYA NORDRE DEL INKL. BUHOLMEN, datert 04.02.2005 revidert den 26.07.2005.

Rev. etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24 – B 27)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 23) Eneboliger.
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B24 – B27)*
Naust/sjøhus

2.2 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Trafikkområde i sjø

2.3 Friområder:

Park, idrett, lek. (FR)

2.4 Fareområder:

Trafo/høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder:

Bevaring Kystkultur
Friluftsområder på land
Friluftsområde i sjø
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Frisiktsone veg
Automatisk fredete kulturminner
Småbåthavn
Småbåtanlegg på land

- 2.6 **Fellesområder**
Felles adkomst
Felles parkering/garasjeanlegg
Felles lekeplasser
- 2.7 **Kombinerte formål**
Bolig/forretning (B/F 1)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i $M = 1 : 500$, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. Fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.

Byggegrenser.

- 3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

- 3.3 Der plan og bestemmelser under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

Form og fasader.

- 3.4 I boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40° . Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg:

- 3.5 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.
- 3.6 Moloer, fyllinger i sjø
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

§ 4 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)

Boliger med tilhørende anlegg: (B 1- B 23)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og
og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.

- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.

4.1.2 B16-B23

I områdene B16-B23 er maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terreng 6,0 m, og maks. gesimshøyde 3,5 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Konsentrert boligbebyggelse: (B 24 – B 27)*

- 4.2 Arealene i områdene B24 – B27 skal nyttes til konsentrert *bolig*bebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet. Før utbygging kan skje, skal det foreligge bebyggelsesplan for den enkelte tomt, jfr. Fellesbestemmelsene pkt. 3.1 og 3.2.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetens skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde er 3.2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses

bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Før utbygging av planens større flaterregulerte tomter (såkalte stortomter), B24, B25, B26 og B27 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal.

Parkering og overordnet vegetasjon: Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (min. 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanen øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta.

Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Sjøhus:

- 4.3 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til fritidsboligformål. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m².

Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3,7 m. og 5,2 m. målt fra kaidekke.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates etter søknad. Sjøhus skal ha rød farge.

4.4 **Naust:**

Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene legger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes Brønnøy Havn KF. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,6 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge. Naustgulv skal fortrinnsvis følge naturlig terreng.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)

Avkjørsler

- 5.1 Avkjørsler til kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke nye adkomster til Fv. 54 enn de som fremkommer på plankartet.

Havneområde i sjø

- 5.2 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra Brønnøy Havn KF. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR)

- 6.1 I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området. I friområdene skal naturgitte kvaliteter vedtlegges ved endelig utforming. Evt. Opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges frem forslag til skjøtselsplan.

I områdene som i planen er definert som FR kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

Trafo

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende. Høyspentlinjer i planområdet forutsettes kablet.

8 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)

Friluftsområder på land

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier, etter avtale med grunneier og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert. Søknad skal sendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

Friluftsområde i sjø

I området tillates det ikke utlagt flytebrygger, fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmenhetens bruk.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg

- 8.3 I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

Frisiktssone veg

- 8.4 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

Automatisk fredete kulturminner

- 8.5 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om Kulturminner av 1978 og PBL. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr.

Tegnforklaring.

Småbåthavn

- 8.6 I området tillates utlagt flytebrygger, fastfortøyninger etc. i samråd med Brønnøy Havn KF.

Bevaring kystkultur

- 8.7 I områdene skal det vektlegges bevaring av eksisterende bygninger, anlegg og kystkulturlandskapet, men dette skal ikke være til hinder for videre utbygging. Sørrodden og sørøstre del av Buholmen forbeholdes sjørettet næringsformål. Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Privat småbåtanlegg (land)

- 8.8 Innenfor dette området kan det tillates oppført bygning og/eller annen installasjon for drift av opplagsplass. Plassering skal skje i samråd med bygningmyndighetene.

9 FELLESOMRÅDER (PBL. §25, ledd nr. 7)

Felles adkomst

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

Felles parkeringsplass/garasjeanlegg

- 9.2 Arealet skal i hovedsak benyttes til parkering og garasjeanlegg for område B/F/K 1 og B/F/K 2.
For garasje/carport skal maks. tillatte høyde over planert terreng være 5.5 m. og maks. gesimshøyde 3.2 m. Bebygd areal pr. enhet skal ikke overstige 30 m².

Felles lekeplass

- 9.3 I områdene, som i planen er definert som LEK, kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til – eller som har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Hestøya Nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 10.10.2005.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Lill Anita Horn
Avd.leder plan

Alf Harald Aune
Saksbehandler



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfelleskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen

1813/105/237 – SLETTAUNÅSEN 13

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**