



aktiv.

Nevernesveien 124, 8960 VELFJORD

**Velkommen til en perle av en
fritidseiendom på vakre Nevernes
i Velfjord!**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Tore Mortensen
Kari Margrethe Nygård

Mortensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 77/102 kvm
Tomtstr.: 3005.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1801250067

Velkommen til en perle av en fritidseiendom på vakre Nevernes i Velfjord!

Denne meget velholdte fritidseiendommen har alt du kan ønske deg for å nyte late sommerdager og aktive helger året rundt. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet på en romslig sjøtomt på hele tre mål, med nydelig utsikt over Velfjorden og de majestetiske fjellene i bakgrunnen.

Hytta er både romslig og koselig, og er oppgradert med alt av fasiliteter – her har du innlagt strøm og vann, og store vinduer som slipper inn rikelig med lys og gir deg panoramautsikt over fjorden.

Eiendommen har også et solid naust, egen brygge og en praktisk flytebrygge som gir deg enkel tilgang til båtliv og fiske rett utenfor døren.

Med denne hytta får du en sjelden kombinasjon av moderne komfort og ekte hyttestemning – midt i et av de vakreste områdene langs Helgelandskysten.

Visning etter avtale!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Vindfang, Stue, Kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest på bygningen.

Naust med flytebrygge.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På godkjente tegninger er det inntegnet badstu og garderobe.

Dette er ikke etablert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3005.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av fjell ned til sjøen og er ei naturtomt.

God utsikt ut over fjord og mot nærliggende fjell.

Tomta er bebygd med fritidsbolig med glassveranda, et naust som er bygd på brygge og ei flytebrygge.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nevernes i Velfjorden.

Eiendommen ligger nede ved sjøen og har utsikt mot Heggfjorden, Velfjorden og omkringliggende fjell.

Eiendommen har gode solforhold med solnedgang på sommeren ca. kl. 23.00.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via gangsti på ca. 190 meter. Parkeringsplass på privat parkeringsplass.

I tillegg er det adkomst via sjø med parkering ved flytebryggen.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av Fritidsbolig og naust med flytebrygge. .

Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.05.2025 av Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Det har vært vannlekkasje før vi kjøpte det og etter det vi fikk opplyst ble gulv og isolasjon skiftet

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Renoverer sikringsskap. Gulvvarme og belysning

Arbeid utført av Elektriker'n Mosjøen as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse El-tilsynet har vært på kontroll for 3 år siden

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse Egeninnsats i forbindelse med renovering av eiendommen og bygging av naust(alt utført sammen med faglærte)

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Skifte vinduer, tak og nytt kai og naust

Arbeid utført av Snekkermester Storvik

På spørsmål 20 tenker jeg det er blitt litt en missforståelse, men det selger ønsker å si er at han ikke kjenner til det som er utført før de kjøpte eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse

"Det som er besvart er det jeg kjenner til i vår tid. Er kjent med at det var vannlekkasje før vi kjøpte og da ble alle gulv skiftet inklusiv isolasjon. Det var Helgeland sparebank som da var eier og jeg formoder at alt arbeid er utført av fagfolk, jeg kan ikke noe som skulle tildi noe annet."

Innhold

Fritidsbolig: Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Vindfang, Stue, Kjøkken. Utvednig bod og innglassert balkong

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vegger er isolert med 15 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist manglende musesperre under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kontrollere musesperre under kledning og montere sperre der det ikke er montert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres. Lufting på avløpsanlegg må kontrolleres nærmere.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert som åpen fundamentering med pilarer av lettbetong fundamentert i fjell. Det er friluft under bygget.

Stubbtele er kledd med asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist fuktmerker i stubbtele.

Eier opplyser at fuktmerker kommer av tidligere vannskade på bad.

Skade ble reparert ca. 2014.

Asfaltplater er tettet på innsiden.

Ved befaring var det ikke tegn til fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987.

Det er septiktank med overløp til sjø.

Eiendommen får vann fra Nevernes vannanlegg.

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.
- Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Eget privat avløpsanlegg. Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det bemerkes at utslippstillatelse er gitt av Brønnøy kommune, men det er ikke avklart detaljer om hvordan septiktank skal tømmes (ingen adkomstmulighet for slamtømming).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fall på gulvet er tilnærmet lik null.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett må dras frem for å komme til sluken. Sokler på kabinett er sammenhengende med kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Eier opplyser at snøfangere ikke er montert grunnet lite snø på vinteren, således ingen stor risiko.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

BF 1985, Kap. 45: Tak, takrenner og nedfallsrør :

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 44 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på fjell med pilarer av lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse ved trapp mot nord.

Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8-3 sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger har parkert 200 meter fra eiendommen.

Solforhold

Midsommer er solen oppe til kl. 23.00

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 6 981

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og feiing kr. 6981,-.

Renovasjon kommer i tillegg på kr. 2111,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 501 895

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 42 i Brønnøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1813/169/42:

09.02.1977 - Dokumentnr: 436 - Rettighet

Rettighetshaver: Barkve Frank

Løpenr: 2094570

Rettighetshaver: Wigum Bjarne

Løpenr: 2094571

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 40 ÅR

ENERTETT TIL UTVINNING AV OLIVIN OG ANDRE MINERALER

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1991 - Dokumentnr: 2099 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning - overdragelse av

rettigheter til Nevernes Vannverk A/L
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1988 - Dokumentnr: 1705 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:169 Bnr:2

18.01.1989 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1813 Gnr:169 Bnr:2
Elektriske kraftlinjer
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetillatelse hytte 25.03.1988.
Ferdigattest tilbygg hytte 07.08.2024
Byggetillatelse for naust med flytebrygge 01.06.2017.
Fasader naust 12.04.2017
Ferdigattest naust med flytebrygge 04.01.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via gangsti på ca. 190 meter. Parkeringsplass på privat parkeringsplass.
I tillegg er det adkomst via sjø med parkering ved flytebryggen.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk med renseanlegg, Nevernes vannverk A/L.
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Nevernes,
Formål: Byggeområde for hytter/fritidshus.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 042 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

8 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk. 2000 men disse tar du selv:)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 27 355,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

02.06.2025

























































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nevernesveien 124, 8960 VELFJORD

 BRØNNØY kommune

 gnr. 169, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 20352-1338

Referansenummer: TK6033

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggssbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom oppsatt i 1987 og renovert i 2016.
Naust ved sjøen med flytebrygge ble oppsatt i 2017.

Eiendommen har meget god tilstand.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest på bygningen.

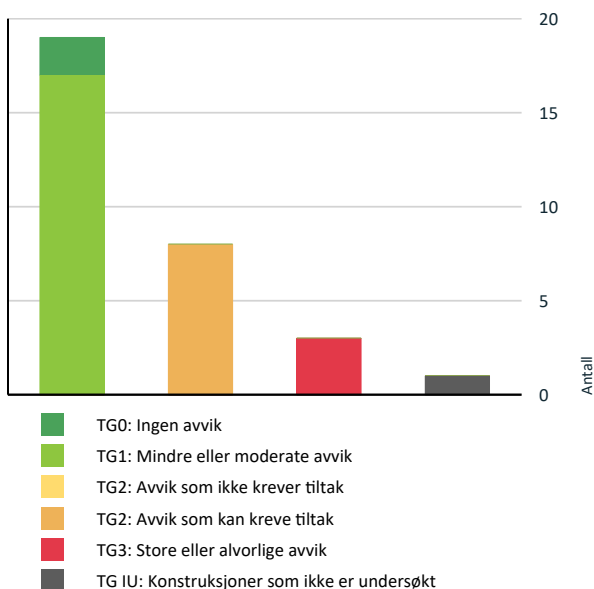
Naust med flytebrygge.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På godkjente tegninger er det inntegnet badstu og garderobe.
Dette er ikke etablert.

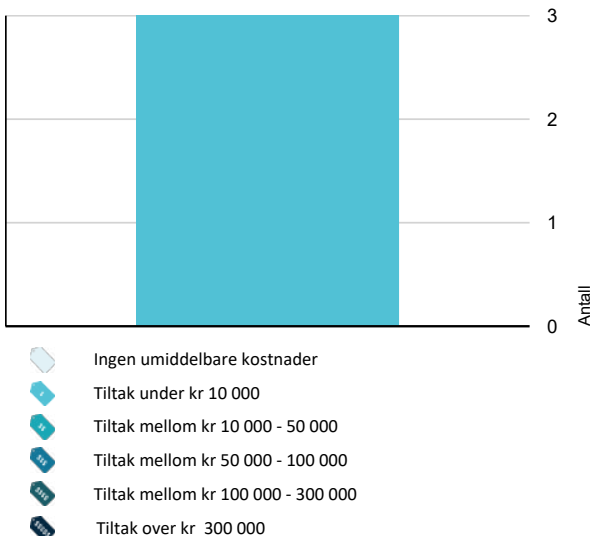
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1987

Kommentar

I henhold til byggeanmeldelse.

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Bygningen er renoveret i 2016 og holder god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Tilbygg glassveranda.
2020	Modernisering	Bytte av utvendig taktekke
2016	Modernisering	Montering av nytt kjøkken.
2015	Modernisering	Bytte av vinduer.
2015	Modernisering	Innvendig renovering av overflater.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Eier opplyser at snøfangere ikke er montert grunnet lite snø på vinteren, således ingen stor risiko.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

BF 1985, Kap. 45: Tak, takrenner og nedfallsrør :
Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende snøfangere på taket.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er isolert med 15 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende musesperre under kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kontrollere musesperre under kledning og montere sperre der det ikke er montert.



Manglende musesperre under kledning

TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er isolert med 20 cm. isolering.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Takkonstruksjon med skråtakhimling.

TO I Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminium på utsiden som beskytter effektivt mot vær, sopp og råte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 44 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Terrassen er fundamentert på fjell med pilarer av lettbetong.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse ved trapp mot nord.
Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal iht. TEK 17 § 8-3 sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk mot nord.



Fundamentering av terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Glassveranda montert 2020.

Glassverandaen er på 20 m². Som gulv er det bjelkelag som er pålagt Royal terrassebord.

I himling er det montert panel med spotter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Utsikt fra glassveranda mot nordvest.



Royal terrassegulv.



Utsikt fra glassveranda mot sørvest.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulv av laminat og furu.

Laminatgulv er montert i 2016.

Gulv på soverom er av furu.

Veggene har trepanel.

Himling: Stue, kjøkken, gang og bod har fingerskjøtet panel i himling.

Himling i stue og kjøkken er montert i 2016.

Resterende himling består av furupanel.

Varmekabel i vindfang og bad.

Gulvvarme i stue, kjøkken og gang er av folie.

Downlight i himling på stue, kjøkken, gang og bod.



Stue.



Tilstandsrapport



Stue.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet er isolert med 20 cm. mineralull.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 6 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Årstall: 2020



Vedovn med stålpipes i stue

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har fingerskjøtet panel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

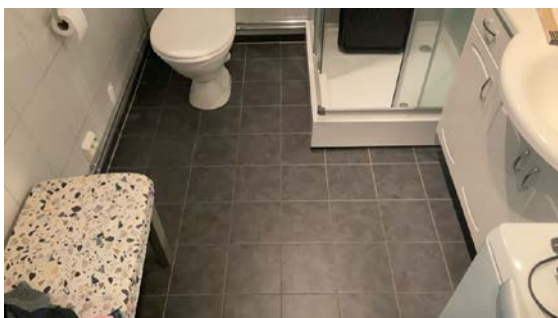
Fall på gulvet er tilnærmet lik null.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Fliser på gulv.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

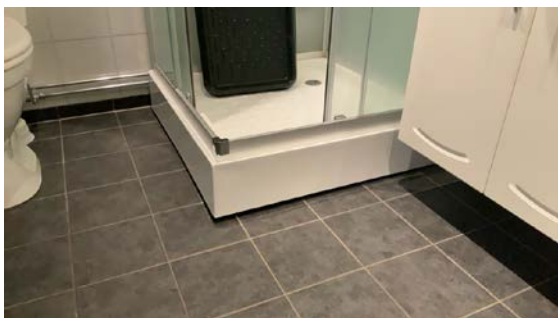
Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett må dras frem for å komme til sluken. Sokler på kabinett er sammenhengende med kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Kabinett med faste sokler.

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, en utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og VVS-bereder.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Innredning.



Toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



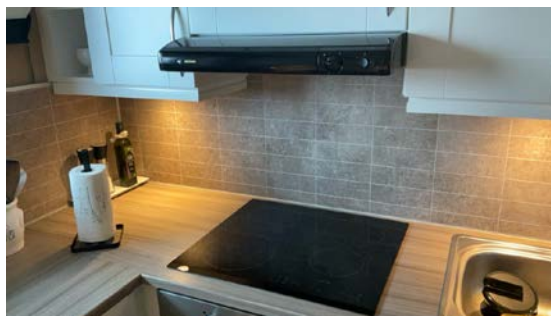
Induksjon platetopp.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er på bad ved varmvassbereder.



Inntak for vann og stoppekrane.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Lufting på avløpsanlegg må kontrolleres nærmere.

! TG 1 Ventilasjon

Veggventiler i vegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder på bad fra 2016.

1 TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2016

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.
0 Det er i ettertid montert gulvvarme og belysning med spotter i himling.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

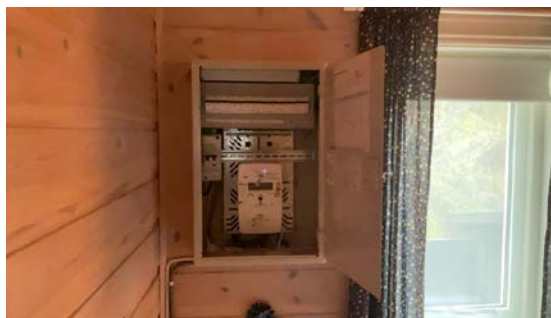
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Nei



1 TO 0 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 bygningssakkyndig 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.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert som åpen fundamentering med pilarer av lettbetong fundamentert i fjell. Det er friluft under bygget.
Stubbteile er kledd med asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist fuktmerker i stubbteile.
Eier opplyser at fuktmerker kommer av tidligere vannskade på bad.
Skade ble reparert ca. 2014.
Asfaltplater er tettet på innsiden.
Ved befaring var det ikke tegn til fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.



Stubbteile er kledd med asfaltplater.



! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987.
Det er septiktank med overløp til sjø.
Eiendommen får vann fra Nevernes vannanlegg.

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.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

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



Utvendige avløpsrør under hytta.

Septiktank

Eget privat avløpsanlegg. Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

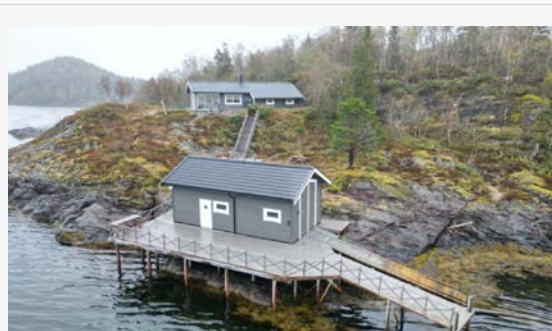
Det bemerkes at utslippstillatelse er gitt av Brønnøy kommune, men det er ikke avklart detaljer om hvordan septiktank skal tømmes (ingen adkomstmulighet for slamtømming).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Naust med flytebrygge.

**Anvendelse**

Båthus

Byggeår

2017

Kommentar

Byggetillatelse for naust med flytebrygge ble godkjent 01.07.2017.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betongpilarer på fjell med bjelkelag av impregnerte materialer. Terrasser og kai er fundamentert på telefonstolper. Vegger er av uisolert bindingsverk med vindsperre som utvendig er tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av prefabrickerte taksperrer som har undertak av bordtro og utvendig tekket med profilerte stålplater. Utvendige takrenner og nedløp av stål. Vinduer med trelags isolerglass og ytterdør med isolerglass.

Innvendig gulv er pålagt impregnerte materialer med tykkelse ca. 30 mm. Innvendige vegger og himling er ikke kledd.

Det er etablert skinnegang fra naustet og ned til sjøen for vogn som er tilpasset skinnegang.

Flytebrygge på ca. 3,0 x 10 meter. Flytebrygga er forankret i fjell på sjøbunnen og i land. Flytebrygga er oppbygget på plastrør og impregnerte materialer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og feiing	Kr.	6 981
Fritidsrenovasjon:	Kr.	2 111
Forsikring, stipulert: Årlig:	Kr.	8 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Tillegg terrasse	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 100 000

Naust med flytebrygge.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Tillegg for terrasse/kai, skinner og vogn for båtøptrekk, flytebrygge og trapp for adkomst.	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Naust med flytebrygge.	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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

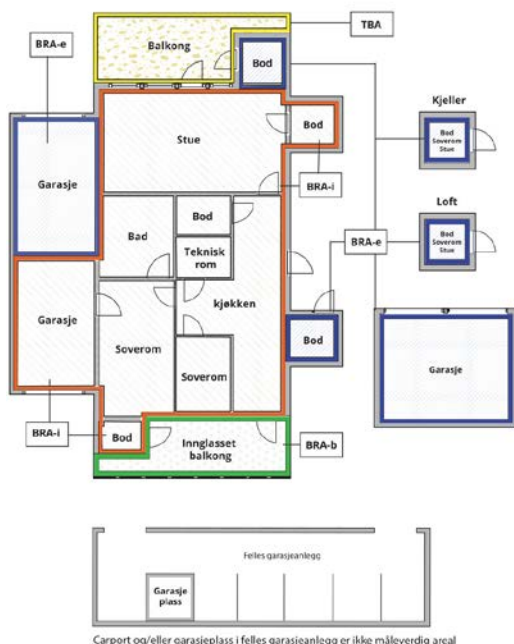
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	5	20	102	
SUM	77	5	20		
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Vindfang, Stue, Kjøkken	Utvendig bod	Innglasset balkong

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,32- 2,95 meter.

Romhøyde glassveranda:

Høyde møne ca. 3,10 meter. Ved vegger ca. 2,46 meter.

Utvendig bod er medtatt som BRA-e fordi boden har utvendig inngang. Dette i henhold til ny NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest på bygningen.

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:

Naust med flytebrygge.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	60
SUM		46			60
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Høyde i møne ca. 3,35 meter.

Høyde ved vegger ca. 3,52 meter.

Lysåpning port: B x H: 2,80 x 3,52 meter.

Utvendige terrasser på brygga er ca. 60 m².

Utvendig flytebrygge er ca. 30 m². (Oppmålt via kart)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På godkjente tegninger er det inntegnet badstu og garderobe. Dette er ikke etablert.

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)
Fritidsbolig	94	8
Naust med flytebrygge.	0	46

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom består av innvendig bod og utvendig bod.
Glassveranda er tatt med som P-rom.

Naust med flytebrygge.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Tore Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	169	42		0	3005.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nevernesveien 124, 8960 VELFJORD

Hjemmelshaver

Mortensen Kari Margrethe Nygård, Mortensen
Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nevernes i Velfjorden.

Eiendommen ligger nede ved sjøen og har utsikt mot Heggfjorden, Velfjorden og omkringliggende fjell.

Eiendommen har gode solforhold med solnedgang på sommeren ca. kl. 23.00.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gangsti på ca. 190 meter. Parkeringsplass på privat parkeringsplass.

I tillegg er det adkomst via sjø med parkering ved flytebryggen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk med renseanlegg, Nevernes vannverk A/L.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Nevernes.

Formål: Byggeområde for hytter/fritidshus.

Om tomten

Tomten består av fjell ned til sjøen og er ei naturtomt.

God utsikt ut over fjord og mot nærliggende fjell.

Tomta er bebygd med fritidsbolig med glassveranda, et naust som er bygd på brygge og ei flytebrygge.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken datert ..

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 722 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	19.05.2025		Gjennomgått		Ja
Byggetillatelse hytte.	25.03.1988		Gjennomgått		Ja
Byggetillatelse Tilbygg hytte.	10.07.2024		Gjennomgått		Ja
Plantegning og snitt. Ny vinterhage til eksisterende hytte.	25.06.2024		Gjennomgått		Ja
Fasader hytte	25.06.2024		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest tilbygg hytte.	07.08.2024		Gjennomgått		Ja
Byggetillatelse for naust med flytebrygge.	01.06.2017		Gjennomgått		Ja
Plantegning og snitt naust	11.04.2017		Gjennomgått		Ja
Fasader naust	12.04.2017		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest naust med flytebrygge	04.01.2018		Gjennomgått		Ja
Reguleringsbestemmelser for Nevernes	02.06.1994		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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: Bygverkets 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 boligomsetningen. 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/TK6033>

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

Andre bilder





Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Goheim Takst og Byggconsult AS
Postboks 316
8901 BRØNNØYSUND

Vår ref.:

2017/1030-4

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

04.01.2018

**Ferdigattest for naust med flytebrygge. Eiendommen gnr. 169/42 – Nevernes.
Tiltakshavere Kari og Tore Mortensen.**

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 01.06.17.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Med bakgrunn i relativt mindre gjenstående arbeider, har kommunen valgt å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse som ferdigattest.

Merknader: Det gjenstår arbeider med rekkverk som sikring rundt platt. Det forutsettes at byggeområdet er avsperrert eller sikret med midlertidige løsninger inntil permanente løsninger er på plass. Frist for ferdigstilling er satt til 01.06.18.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:

Kari og Tore Mortensen Innervollan 35 8657 MOSJØEN

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY
Gårdsnummer: 169
Bruksnummer: 42

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2025 kl. 10:33
Produsert av: Wenche Lill Fagerland
Attestert av: Brønnøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FJORDGLØTT
Etableringsdato: 02.05.1987
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 169 / 42 3 005,5 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		241158	MORTENSEN KARI M NYGÅRD	H0401	INNERVOLLAN 35 8657 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		140959	MORTENSEN TORE	H0401	INNERVOLLAN 35 8657 MOSJØEN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7259843	387604		3 005,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 02.05.1987

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 169/2	-3 007
Mottaker	1813 - 169/42	3 007

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Nevernesveien	3709	124		Grunnkrets:	0108 Oppsjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	14 HILSTAD	
			7259847	387601	Kirkesokn:	10020201 Velfjord og Tosen	
					Postnr.område:	8960 VELFJORD	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 627 982	Bebyggd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	104	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7259844 Øst: 387615	Bruksareal totalt:	104	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	104	104	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3709 Nevernesveien 124	H0101	Fritidsbolig	85	0		0	0	169/42
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	169/42

Bygningsnr: 187 627 982

Løpenr: 1

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7259845 Øst: 387602

Bygningsendringkode: Tilbygg

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 20

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 19

Bruksareal totalt: 19

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 1

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse: 10.07.2024

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 07.08.2024

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
				Unummerert bruksenhet		0	0		0 0
								169/42	

Kontaktpersoner									
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse		
Tiltakshaver		140959	MORTENSEN TORE		H0401		INNERVOLLAN 35 8657 MOSJØEN		

Bygningsnr: 300 624 632

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7259813 Øst: 387605

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Naust båthus sjøbu

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 50

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 46

Bruksareal totalt: 46

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 1

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse: 01.06.2017

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

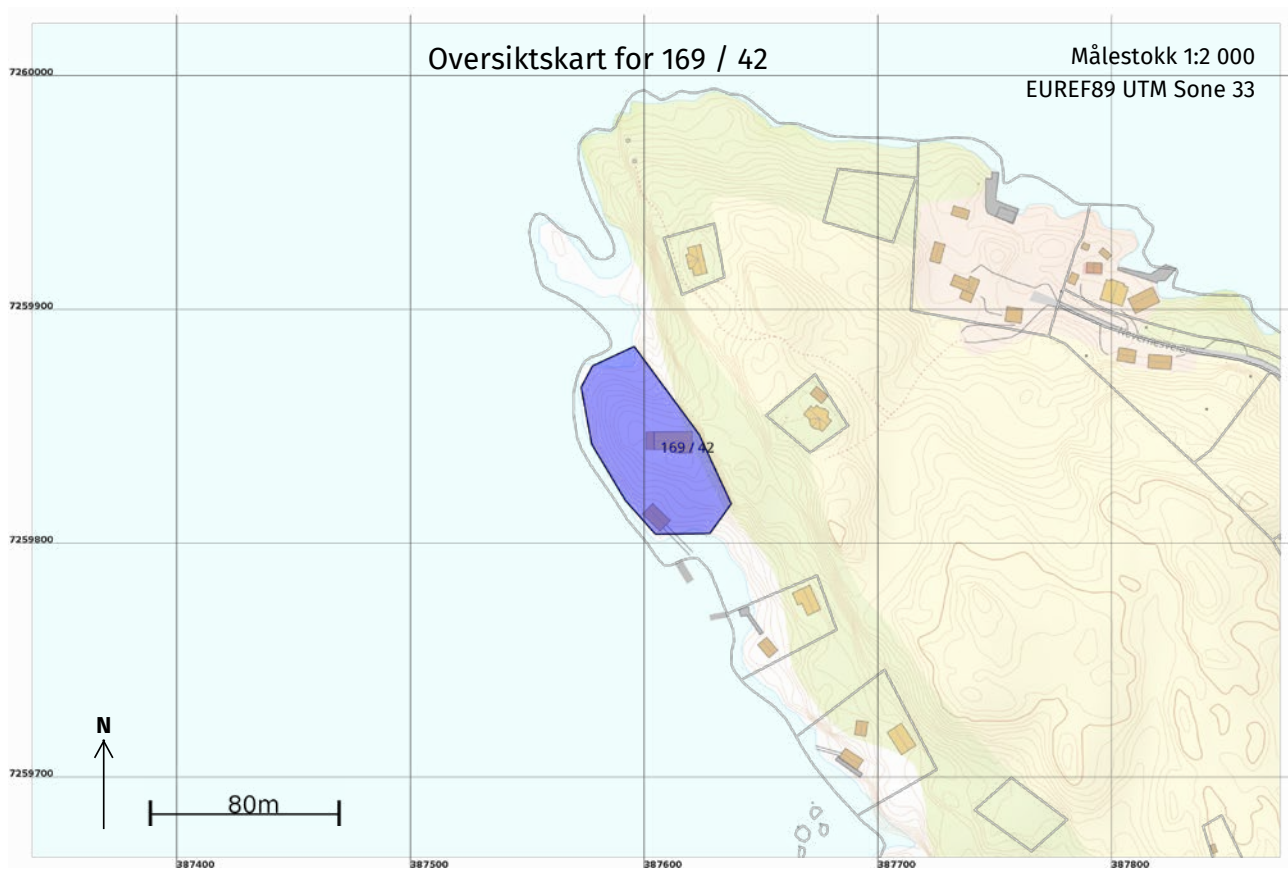
Ferdigattest: 04.01.2018

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
				Unummerert bruksenhet		0	0		0 0
								169/42	

Kontaktpersoner									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

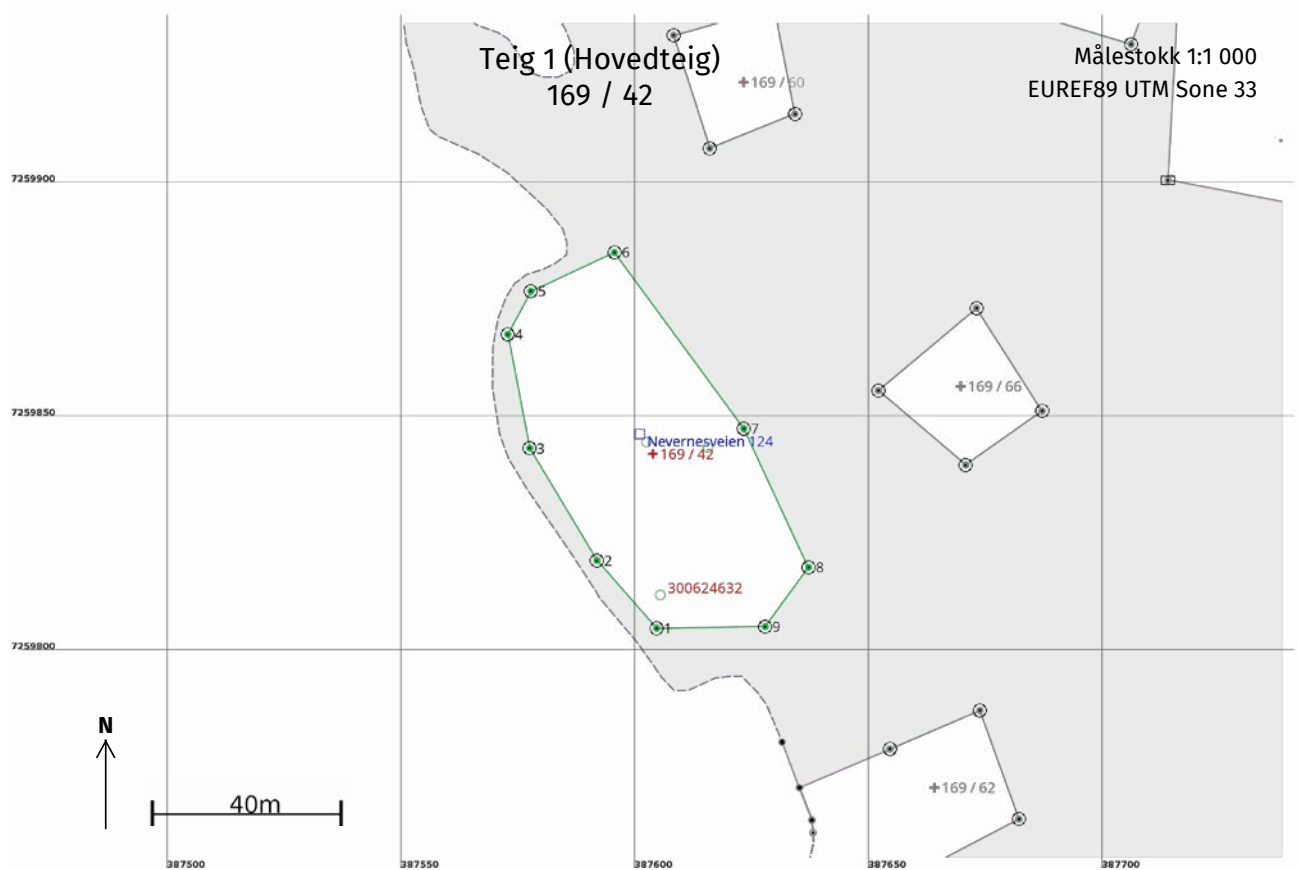
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	140959	MORTENSEN TORE	H0401	INNERVOLLAN 35 8657 MOSJØEN



19.05.2025 10:33

Matrikelbrev for 1813 - 169 / 42

Side 6 av 8



19.05.2025 10:33

Matrikkelbrev for 1813 - 169 / 42

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 3 005,5 **Arealmerknad:**
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7259843 **Øst:** 387604

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7259805,45	387604,59	19,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
2	7259819,93	387591,80	27,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
3	7259843,94	387577,43	24,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
4	7259868,28	387572,76	10,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
5	7259877,49	387577,68	19,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
6	7259885,80	387595,55	46,73	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
7	7259848,15	387623,23	32,73	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
8	7259818,48	387637,05	15,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
9	7259805,82	387627,80	23,21	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad. utvalg m. v.	Motested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSSJEFEN	TEKNISK ETAT	25.03.88

Sak nr.

44/88 BYGGEMELDING FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ NEVERNES - HELGELAND SPAREBANK v/SELMA PAULSEN.

Saksframlegg:

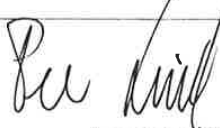
1. Byggemelding mottatt 13.11.87 vedlagt tegninger og kvittering for mottatt nabovarsel.
2. Selma Paulsen søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

Med hjemmel i bygningslovens § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen, jfr. plan- og bygningslovens § 119, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre, sak 17/79, meddeles.

1. Byggemeldingen godkjennes.
2. Selma Paulsen godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.
3. Hytta skal utstyres med røykvarsler.
4. Endelig plassering og høyde skal godkjennes av teknisk etat.

Saksbehandler: Bjørn Engevoid

Sign


Brønnøy kommune
Teknisk sjef

Utskrift sendt til

Helgeland Sparebank v/Selma Paulsen



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Bjørn's Byggservice AS
Staverhaugen 7
8960 VELFJORD

Att.Bjørn-Espen Hansen

Delegert vedtak

Plan- og næringsutvalget (del) - 134/24

Arkivreferanse:

2024/2586-2

Saksbehandler:

Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:

75012513

Dato:

10.07.2024

Byggetillatelse - Tilbygg - Nevernesveien 124 - Gnr/bnr 169/42

Saksframlegg:

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse.

Det er ikke framkommet merknader til byggeplanene.

Det søkes om tilbygg til hytte i form av en vinterhage i forlengelsen av hytten i vest. Reguleringsplanen begrenser hyttene til 60 m² og uthus på 20 m². Tiltaket vil gi hytta et areal på 111 m² i tillegg er det oppført naust på 37 m². Kommuneplanen tillater at fritidsbebyggelsen maksimalt kan ha en grunnflate på 125 m² og en tomteutnyttelse på 30% og tomtestørrelse på 1 mål.

Bebyggelsen overstiger reguleringsplanens bestemmelser, men siden kommuneplanens arealdel er av nyere dato blir dennes bestemmelser gjeldende, med de vurderinger som er gjort i utarbeidelsen og tilhørende bestemmelser. Siden tomten er av den størrelsen, blir utnyttelsen og proporsjonene lite sammenlignbare. Bebyggelsen utfordrer de arealkrav som er definert.

Av en helhetsvurdering av saken og momentene, anses overskridelsen som marginal og i dette spesielle tilfellet med tomt, plassering og proporsjoner kan tiltaket under tvil godtas gjennomført.

Med hjemmel i kommunelovens § 13-1 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. (Jf. plan og bygningsloven (pbl) § 21-10.)
2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. (Jf. pbl § 20-1.)
3. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. pbl § 21-9.)
4. Tiltakshaver er ansvarlig for at omsøkte tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. (Jf. pbl kap. 20.)

KLAGEADGANG

Du kan klage på dette vedtaket (jf. forvaltningsloven § 28). En klage må sendes inn skriftlig innen tre uker etter at du har mottatt brevet.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og er derfor uten signatur.

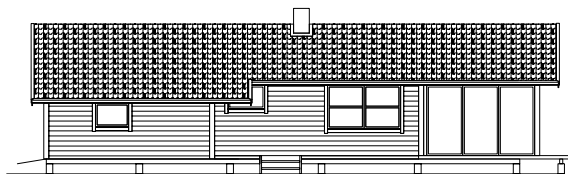
Kopimottakere:

Tore Mortensen

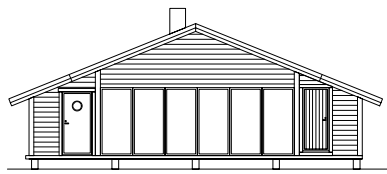
Innervollan 35

8657

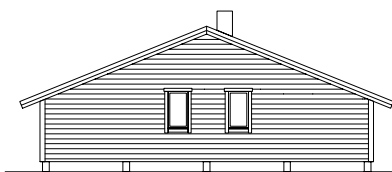
Mosjøen



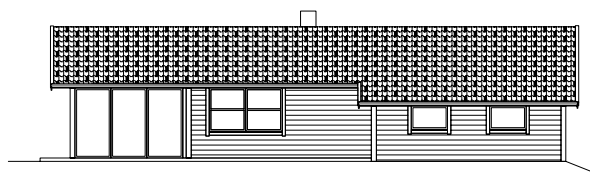
Fasade mot: Nord



Fasade mot: Vest



Fasade mot: Øst



Fasade mot: Sør

Dato:	Prosjekt:	Arkitekt:	Målestokk:	Gnr: 189	Bnr: 42
25.05.2024	B. E. Hanssen		1:100		
Fasader				Utskrift av:	
Tegnning:				Ny vinterhage til eksisterende hytte Nevnesveien 124 8960 Velfjord	
Løstegn:				Tore Mortensen	



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Tore Mortensen
Innervollan 35
8657 Mosjøen

Arkivreferanse:

2024/2586-4

Saksbehandler:

Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:

75012513

Dato:

07.08.2024

Ferdigattest - Nevernes - Gnr/bnr 169/42

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 10.07.2024 ref. 24/2586-2.

Gjelder:	Tilbygg hytte
Byggested:	Nevernes - Gnr/bnr 169/42
Tiltakshaver:	Tore Mortensen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befarings- eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Kopimottakere:

Bjørn's Byggservice AS

Staverhaugen 7

8960

VELFJORD

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Nettsider:
<http://www.bronnoy.kommune.no>

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Goheim Takst og Byggconsult AS
Postboks 316
8901 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak Driftsstyret 2 (del) - nr. 152/17

Vår ref.:

2017/1030-2

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

01.06.2017

Byggetillatelse for naust med flytebrygge.- Eiendommen gnr. 169/42 – Nevernes. Tiltakshaver Kari og Tore Mortensen.

Saksframlegg:

Byggemelding vedlagt tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling.

Brønnøy havn KF har ved vedtak av 22.05.17 gitt tillatelse i h.h.t. Havne- og farvannsloven.

Det er kommet merknad fra naboeiendommen gnr. 169/62 som mener naustet blir for høyt og henviser til at reguleringsplanen forutsetter lav bebyggelse med hytter i 1 etg.

Omsøkte naust kan synes større enn det som er vanlig på fritidseiendommer. Bakgrunnen for størrelsen har bakgrunn i båtstørrelse. Eiendommen har også stort areal slik at det er likevel er god plass til bebyggelse på eiendommen.

Med plassering lavt i terrenget og inn mot bakenforliggende terreng vil resultatet ligge innenfor det som er akseptabelt for kommunen, jfr. PBL. § 29-2.

Det foreligger gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Ut over innsendt søknadsgrunnlag skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriften § 5-5.

Kommunen minner om havnivå og største registrert høyde på ca. kote 2.7 m. Naustet må også plasseres mest mulig inn mot bakenforliggende terreng slik det blir best mulig plassert inn i terrenget. Dette må det tas hensyn til ved plassering av naustet.

Flytebrygge ser ut å komme over grenselinje i sjø mot tilstøtende eiendom. Ut fra «strandretten» er dette et forhold som partene selv må avklare.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse for naust og flytebrygge imøtekommes.

Bygningens plassering/høyde på tomten skal kontrolleres av oppmålingskontoret .

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 21-10.
2. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. PBL § 21-9.)
3. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

SPESIELLE BESTEMMELSER

Naustet må plasseres i samsvar med beskrivelse i saksutredning.

ANSVAR OG KONTROLL

1. Erklæringer om ansvarsrett tas til orientering. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett imøtekommes iht. søknader.
2. Kontrollform som forutsatt i plan- og bygningsloven.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:

Kari og Tore Mortensen

Bjørn's byggeservice

Vigdis Torgvær og Jan Bjørnar Hansen

Innervollan 35

Stavarhaugen 7

Pb 249

8657

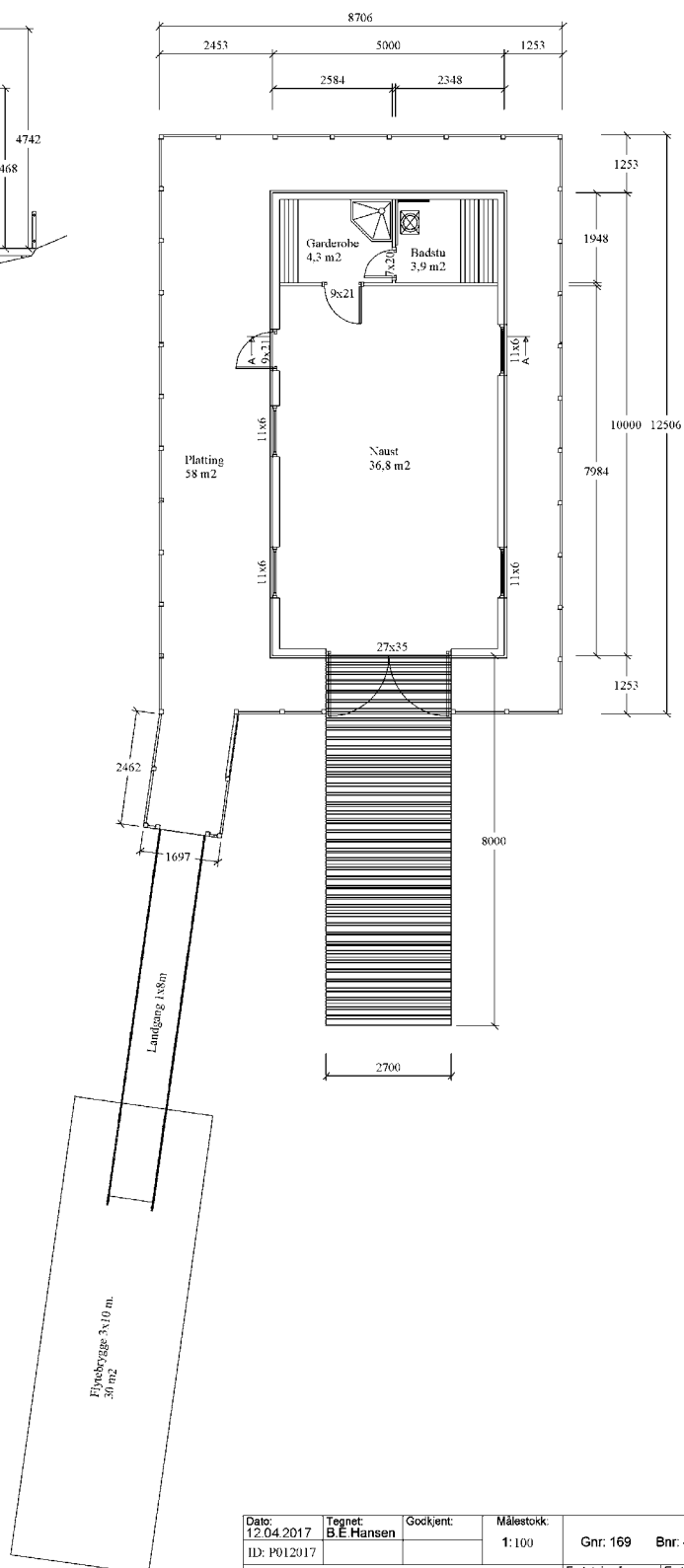
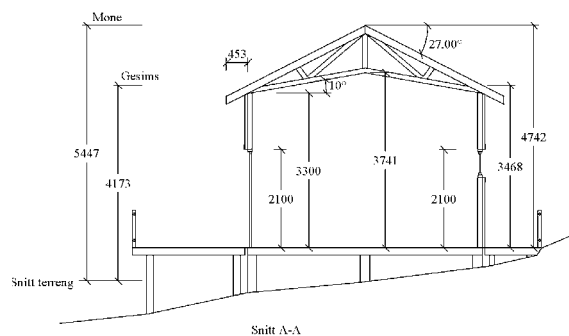
8960

8901

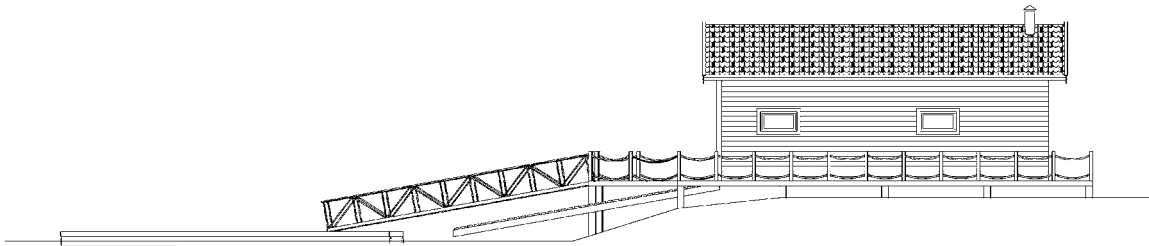
MOSJØEN

VELFJORD

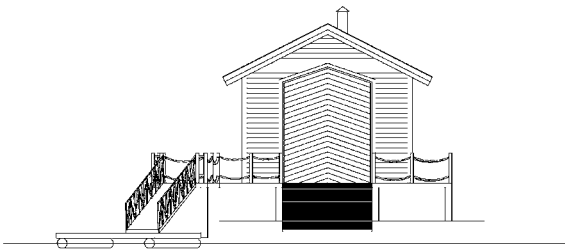
BRØNNØYSUND



Dato: 12.04.2017	Tegnet: B.E. Hansen	Goddjent:	Målestokk: 1:100	Gnr. 169	Bnr. 42
ID: P012017				Erstatning for: 11.04.2017	Erstattet av:
Plantegning og snitt A-A			Naust, plating og flytebrygge. Nevnes 8960 Velfjord		
Henvisning:		Beregning:		Tore Mortensen	

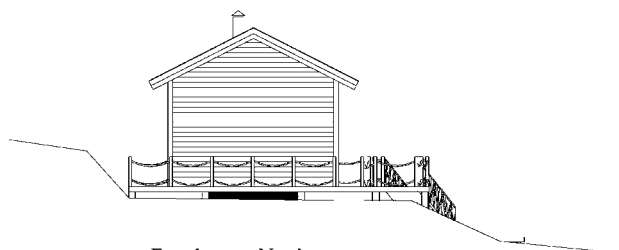


Fasade mot: Sørøst

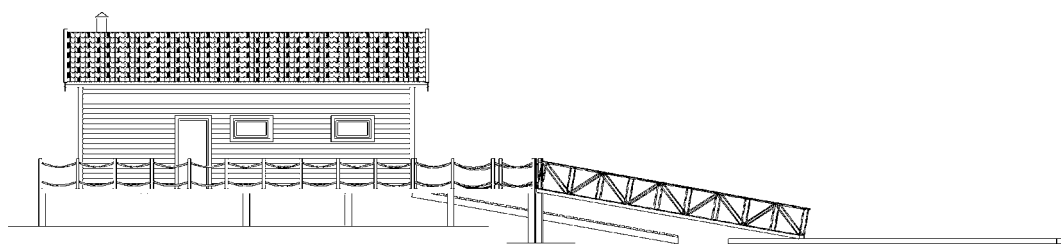


Fasade mot: Nordøst

Dato: 12.04.2017	Tegnet: B. E. Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169	Bnr: 42
Fasader Sørøst og Nordøst				Erling for 11.04.2017	Erling for
Revisering:				Navet og flytebrygge Nevnens 8960 Velljord	
Beregning:				Tore Mortensen	



Fasade mot: Nordvest



Fasade mot: Sørvest

Dato: 12.04.2017	Tegnet: B.E. Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169	Bnr: 42
Fasader Nordvest og Sørvest				Erstatning for: 11.04.2017	Erstatlet av:
Remisjon:				Navet og flytebrygge Nørmøns 8960 Velljord	
Beregning:				Tore Mortensen	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEVERNES

1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for reguleringsplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrensningslinje skal hovedmønretning følges slik planen angir. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål. Maks. byggehøyde er 1 - 2 etg. pluss evt. loftetg. og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strokets karakter. Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg. Sokkeletg. regnes i etasjetallet. Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg. Utnyttelsesgraden (U) er 0,2 og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomtareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 50 m².

3. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER/FRITIDSHUS (F)

Hyttene skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m² ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m².

Bygningsrådet/helsemyndighetene kan bestemme hvorvidt klosettavfall skal tillates tømt eller nedgravd på angitte steder i området eller forlanges bortkjørt. Spillvann kan forlanges ført til synkekum eller synkegrøft hvor dette av sanitære eller estetiske grunner finner påkrevd.

Utslagsvask for spillvann og avfall må i alle tilfelle plasseres og vedlikeholdes slik at det blir minst mulig skjemmende og slik at drikkevannskilder og vassdrag ikke forurenses.

Parkering skal skje i h.t. planen på angitte parkeringsplasser. Det skal opparbeides 1,5 plass pr. hytte i takt med at hyttene bygges. Garasje tillates ikke oppført.

4. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert. Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen. Utvendig kledning skal ha rød farge.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

5. BYGGEOMRÅDE FOR SERVICE/FORRETNING (SF)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg. Sterke byggekvaliteter er 2 etc.
Utnyttelsesgrad: 0,4.

6. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI (I)

Området kan anvendes til industrivirksomhet som ikke gjennom utslipp eller støy er til alvorlig sjenanse for de omkringliggende områder. Utnyttelsesgrad: 0,4.

7. BYGGEOMRÅDER FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

Områdene kan bestå av mindre hytter, service-/sanitærbygg, teftplasser, oppstillingsplasser for campingvogner etc.

For bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

8. JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk.
Ev. bygninger med tilknytning til jord-/skogbruksvirksomhet må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

9. HAVNEOMRÅDE (H)

Området kan benyttes til bygg og anlegg i forbindelse med fiskeriformål/drift av småbåthavn.
Utnyttelsesgrad vurderes spesielt.

10. TRAFIKKOMRÅDER/HAVNEOMRÅDE (T/H)

Området kan benyttes til transport og parkering.
I området kan det dessuten anlegges båtopptrekk samt opptaksplass for tømmer.

11. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nytte trafikk. Der hvor det ligger til rette for det kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra Havnevesenet.

12. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forb. med drift av småbåthavn/marina.

13. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering.

14. FRILUFTSOMRÅDER (Fr)

Områdene skal ha parkmessig behandling og kan opparbeides som lekeplass.
Bygg- og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres.
Utover disse kan områdene ikke bebygges.

15. FRILUFTSOMRÅDER (FL)

Innenfor områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.
Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger, deriblant naust, når de ikke hindrer områdets bruk til friluftsmål.

16. SPESIALOMRÅDER (PU)

Områdene skal benyttes til kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner, utslippskummer i forb. med kloakkanlegg etc. Off.toilet/telefonkiosk etc. kan også etableres i området.

17. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.
Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.
Denne bestemmelsen gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealer.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
MELDING		07.02.94	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	74/94	19.05.94	
KUNNGJØRING:			
UTLEGGING OFFENTLIG ETTERSYN 01.06 - 01.07.94		02.06.94	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	244/94	23.11.94	
KOMMUNESTYRET	131/94	14.12.94	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Margrethe Nygård Mortensen	Tore Mortensen
Gateadresse	
Nevernesveien 124	
Poststed	Postnr
VELFJORD	8960
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært vannlekkasje før vi kjøpte det og etter det vi fikk opplyst ble gulv og isolasjon skiftet

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250067

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det som er besvart er det jeg kjenner til i vår tid. Er kjent med at det var vannlekkasje før vi kjøpte og da ble alle gulv skiftet inklusiv isolasjon. Det var Helgeland sparebank som da var eier og jeg formoder at alt arbeid er utført av fagfolk, o jeg kan ikke noe som skulle tildi noe annet

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari N Mortensen	6d6a321cbecaf5fc5f7ca12 d24232bfcd8115086	02.06.2025 09:19:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Mortensen	8596d824f26e26bb8f935 6402762807610aa78b9	02.06.2025 09:10:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250067

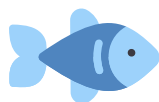
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nevernesveien 124

Avstand til sjø

30 m



Offentlig transport

✈ Brønnøysund lufthavn Brønnøy 41 min 🚗

🚏 Nevernes 8 min 🚶
Linje 23-703 0.7 km

Avstand til byer

Brønnøysund 38 min 🚗

Mosjøen 1 t 43 min 🚗

Mo i Rana 2 t 55 min 🚗

Bodø 220 km

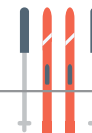
Trondheim 246.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Hommelstø 7 min 🚗

Vintersport

Langrenn



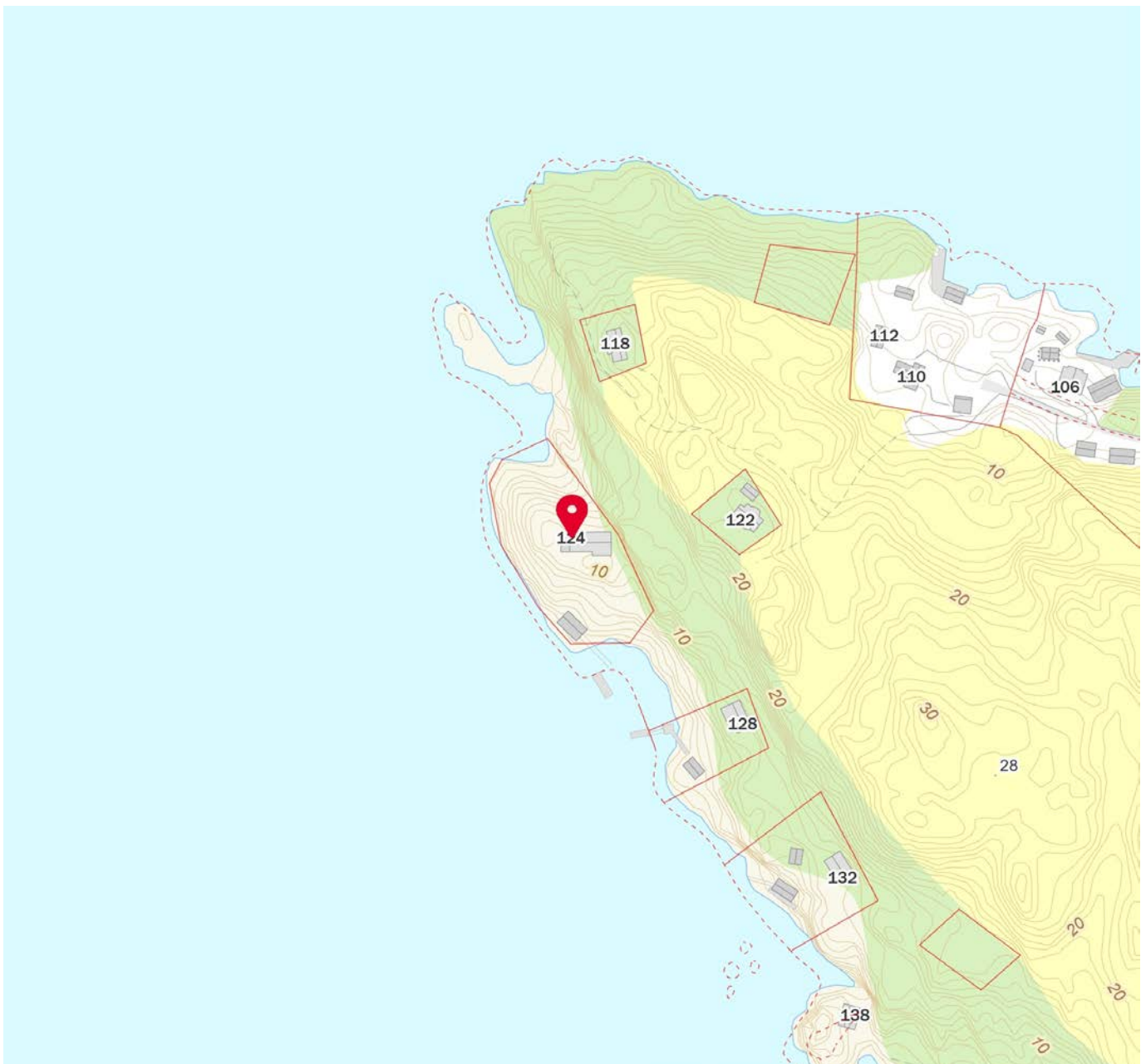
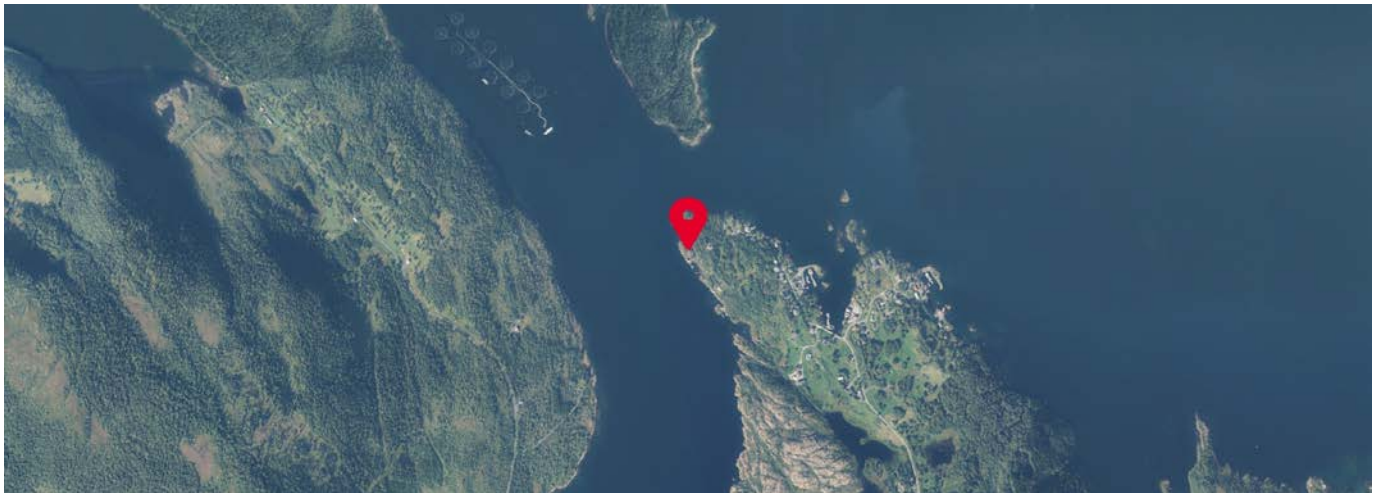
Sport

⚽ Hompen aktivitetsanlegg balløkke 8 min 🚗
Ballspill 8.7 km

⚽ Hommelstø 9 min 🚗
Fotball, friidrett 9.8 km

Dagligvare

Coop Prix Velfjord 7 min 🚗
Post i butikk, PostNord 8.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nevernesveien 124
8960 VELFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang**Telefon:** 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre