

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 byggregler

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 ogrenovert 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.

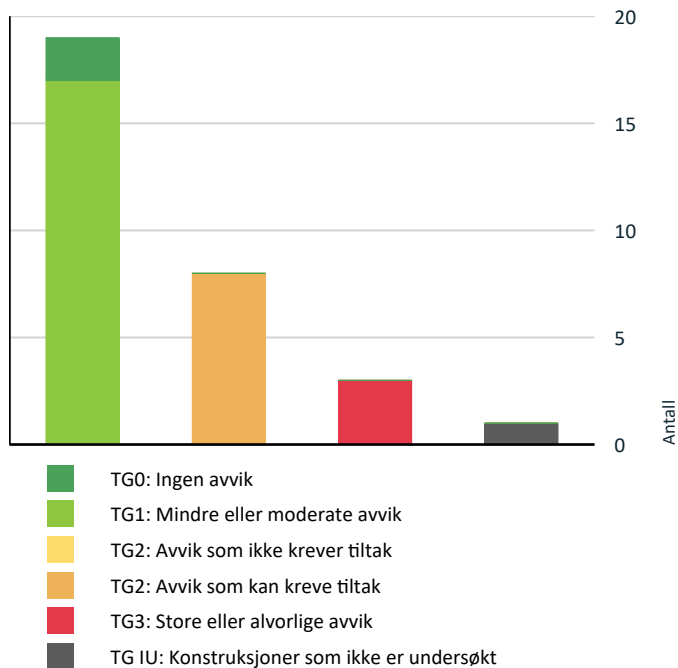
Naust med flytebrygge.

- 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.

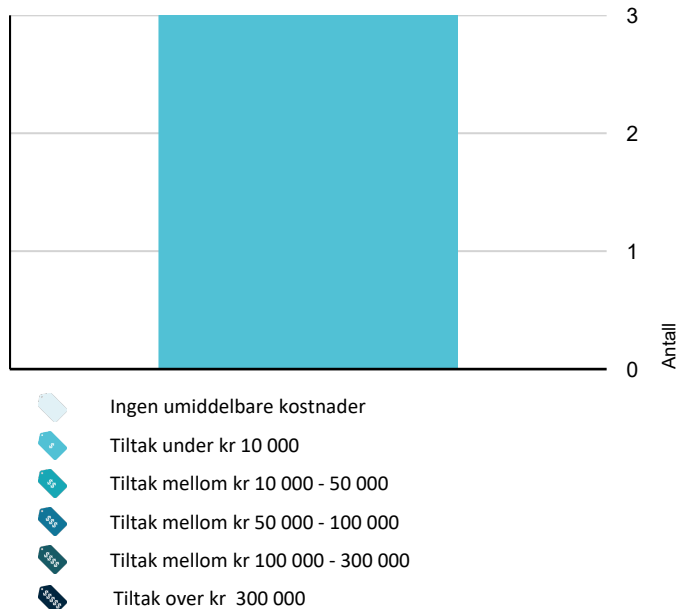
Sammendrag av boligens tilstand

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 renoverert 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 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket 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.

Veggkonstruksjon

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

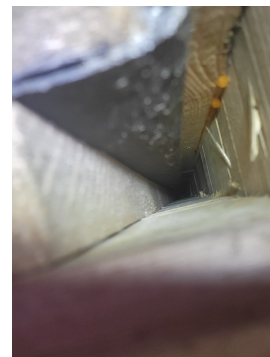
Vurdering av avvik:

- 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

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.

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.

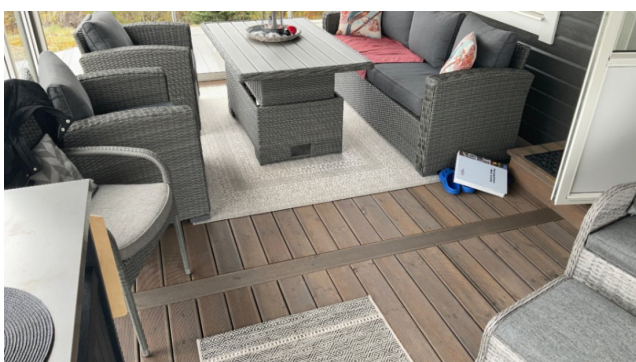
I himling er det montert panel med spotter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Utsikt fra glassveranda mot nordvest.



Royal terrassegulv.



Utsikt fra glassveranda mot sørvest.

INNENDIG

! TG 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 fingerskjøt panel i himling.

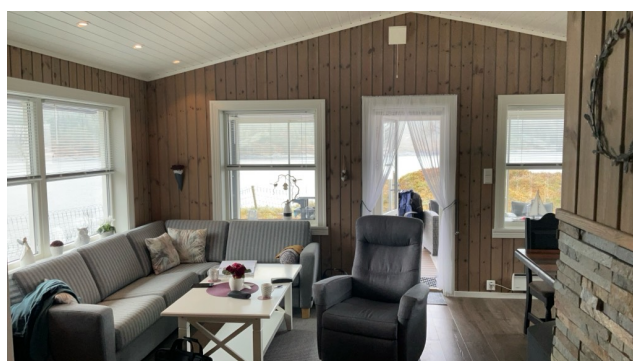
Himling i stue og kjøkken er montert i 2016.

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.

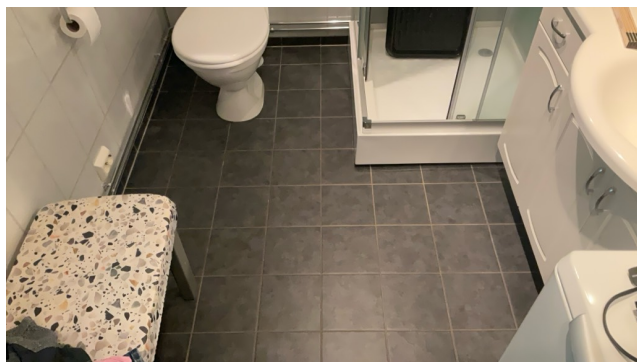
Fall på gulvet er tilnærmet lik null.

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/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.



Fliser på gulv.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

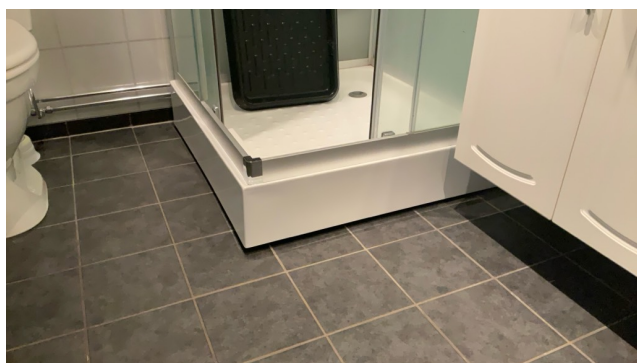
Vurdering av avvik:

- 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

! TG 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

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 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

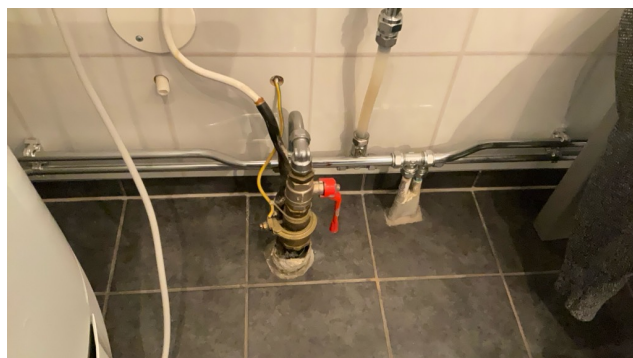
Kilde: Eier



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.

! TG 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 bygningssakkyndig 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



! TG 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 røykvarslere 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 røykvarslere?
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.
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.



Stubbtele 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 prefabrikkerte 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 båtøpptrekk, 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

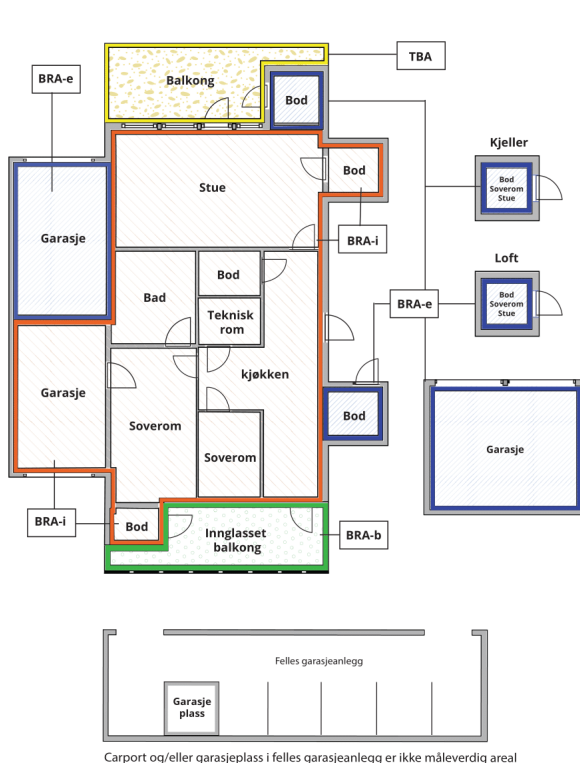
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 byggtetnisk 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 byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 Kjønnås	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
Matrikelbrev	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 dampsperrer 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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/personvernerklaering/reservasjon/>

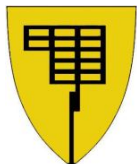
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK6033>

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.:	Saksbehandler:	Dato:
2017/1030-4	Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521	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 matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

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	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							
Adressetype	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	Bebygd 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:
Bygningsendringskode:		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	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.07.2024
	Nord: 7259845 Øst: 387602	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	07.08.2024
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	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	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		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	Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.06.2017
	Nord: 7259813 Øst: 387605	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	04.01.2018
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

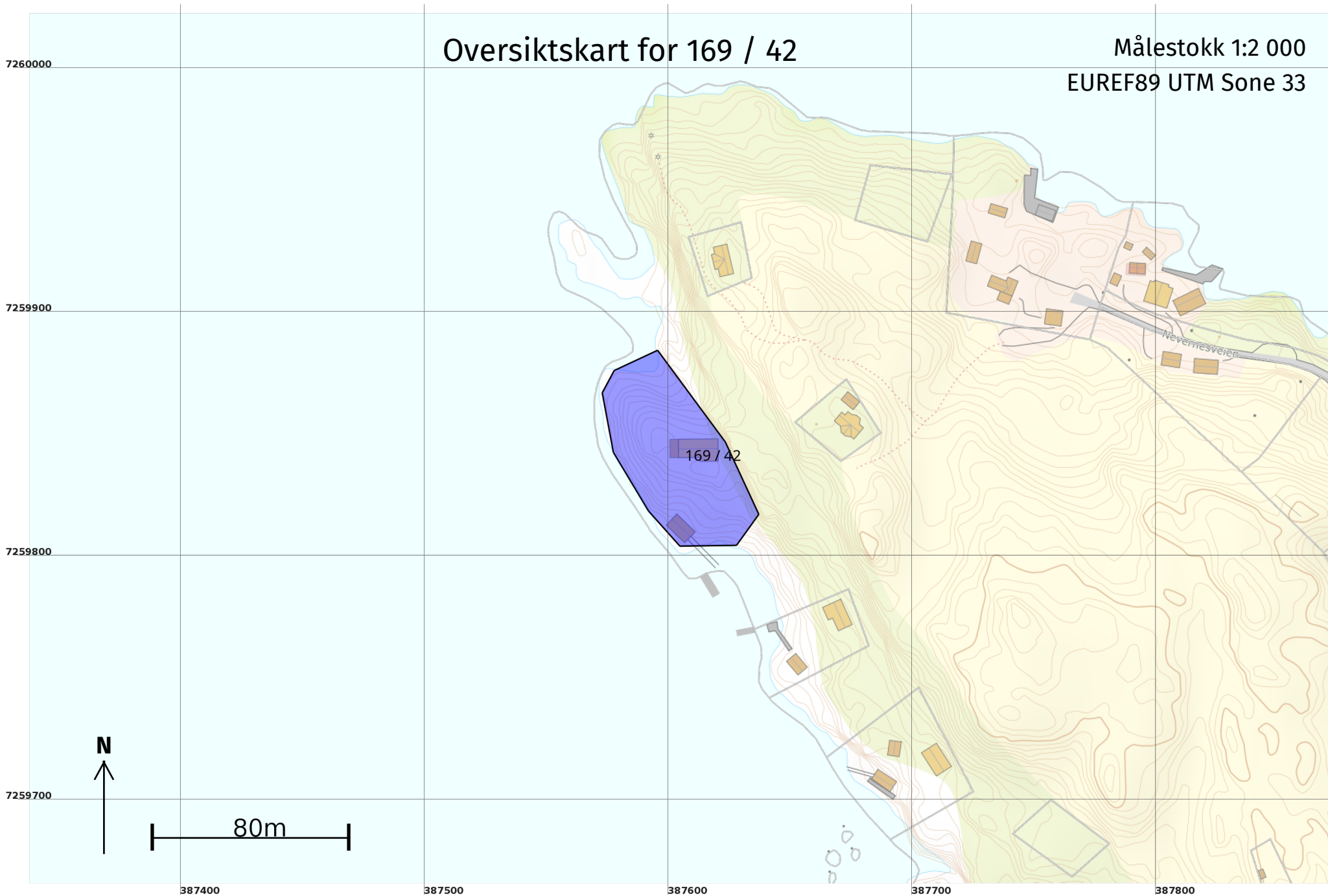
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		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



Teig 1 (Hovedteig)
169 / 42

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7259900

7259850

7259800



40m

387500

387550

387600

387650

387700

Nevernesveien 124
+169 / 42

300624632

+169 / 66

+169 / 62

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	

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:

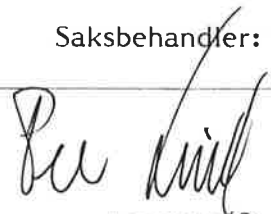
1. Byggemelding mottatt 13.11.87 vedlagt tegninger og kvittering for mottatt nabovarsel.
2. Selma Paulsen søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

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 Engevold

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.

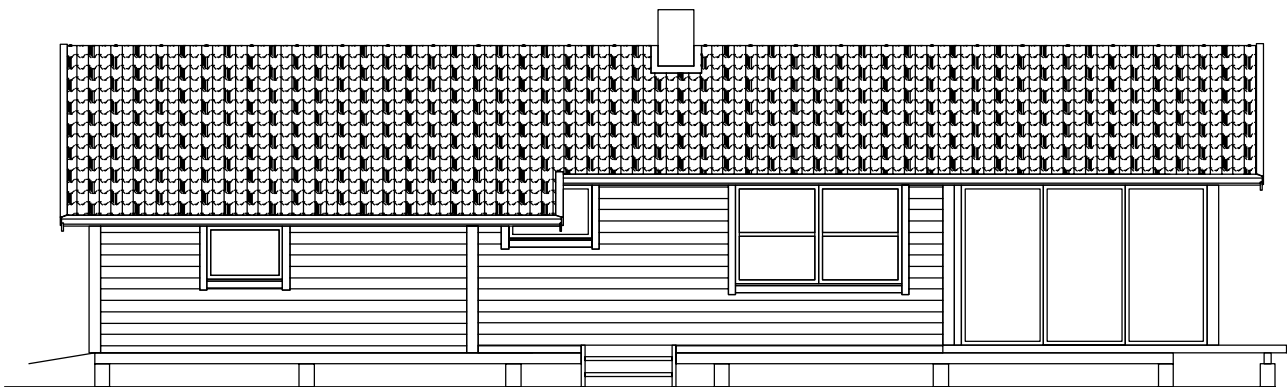
Kopimottakere:

Tore Mortensen

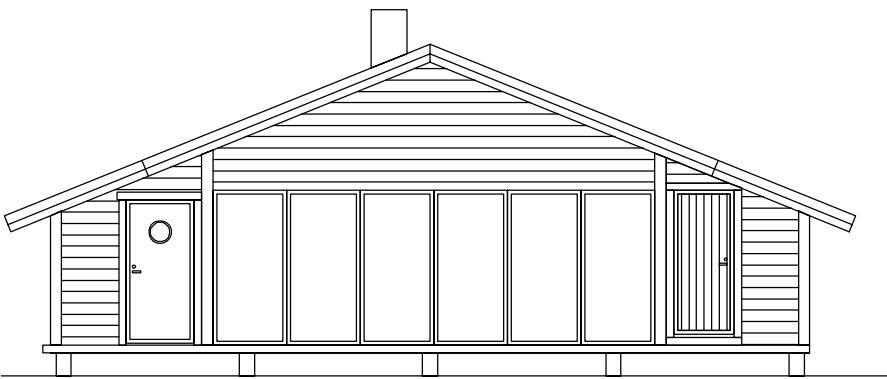
Innervollan 35

8657

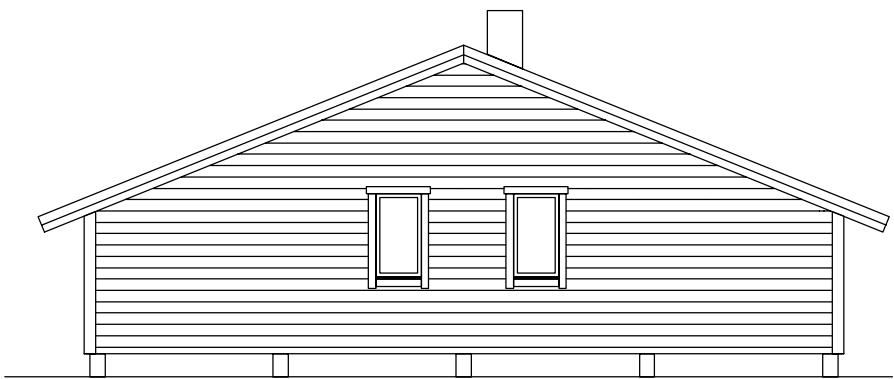
Mosjøen



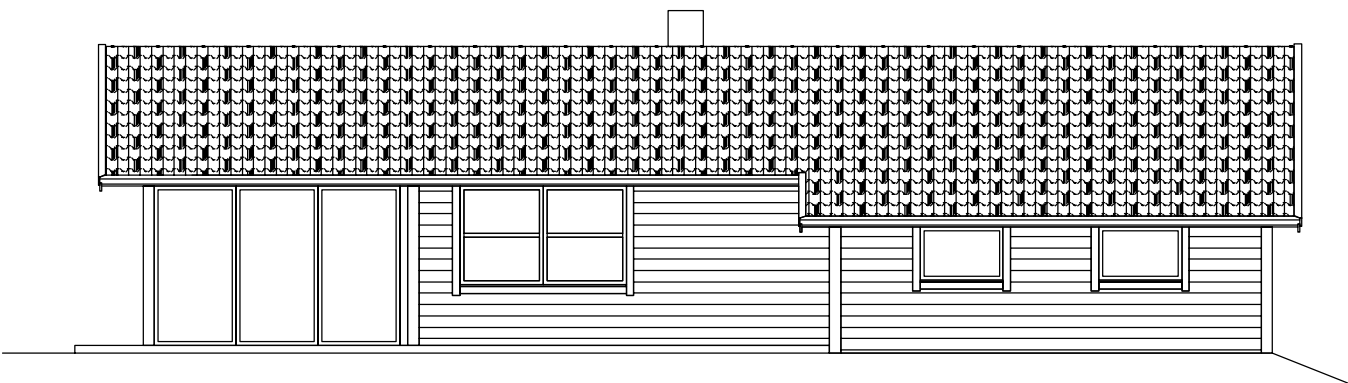
Fasade mot: Nord



Fasade mot: Vest

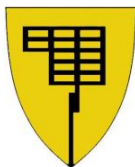


Fasade mot: Øst



Fasade mot: Sør

Dato: 25.06.2024	Tegnet: B.E.Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169	Bnr: 42
Fasader				Erstatning for:	Erstattet av:
				Ny vinterhage til eksisterende hytte. Nevernesveien 124 8960 Velfjord	
Henvisning:		Beregning:		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 befaring 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

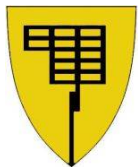
Org.nr.: 964 983 291

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.:	Saksbehandler:	Dato:
2017/1030-2	Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521	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

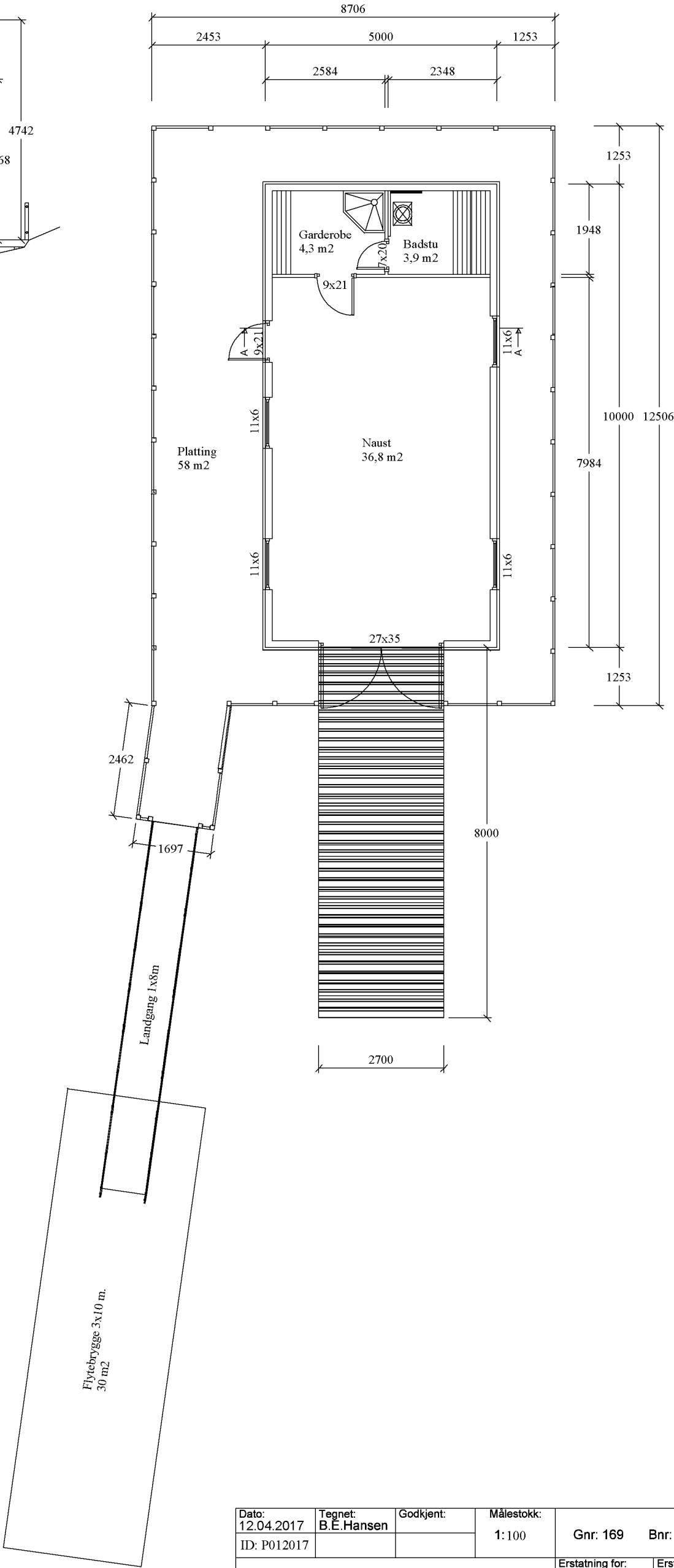
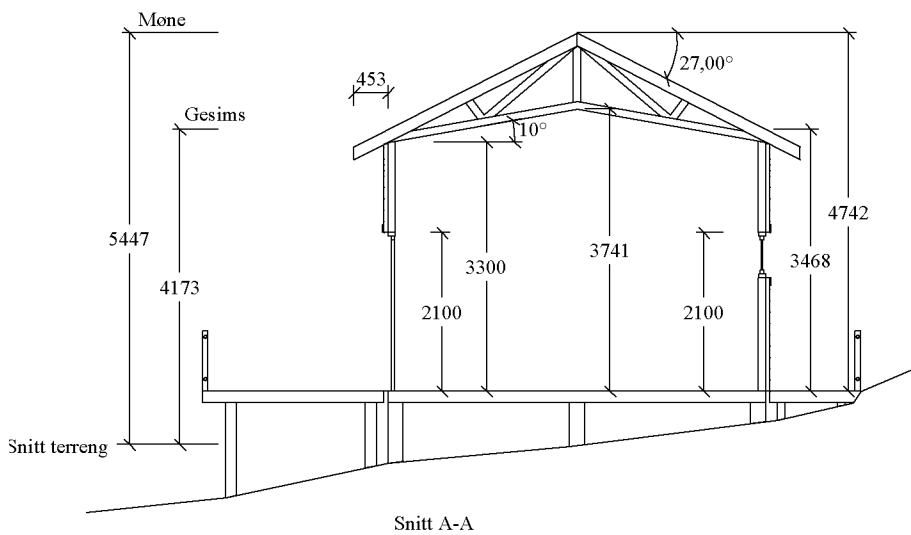
8960

8901

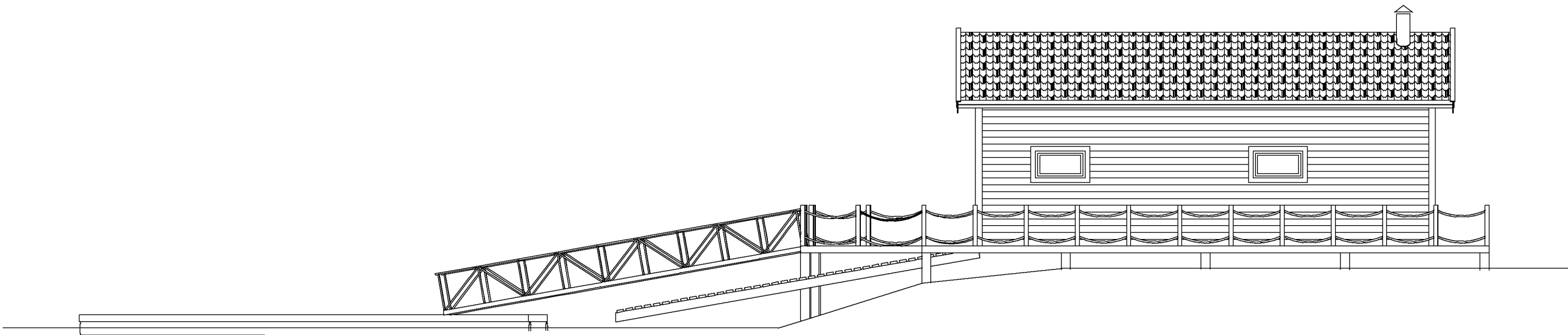
MOSJØEN

VELFJORD

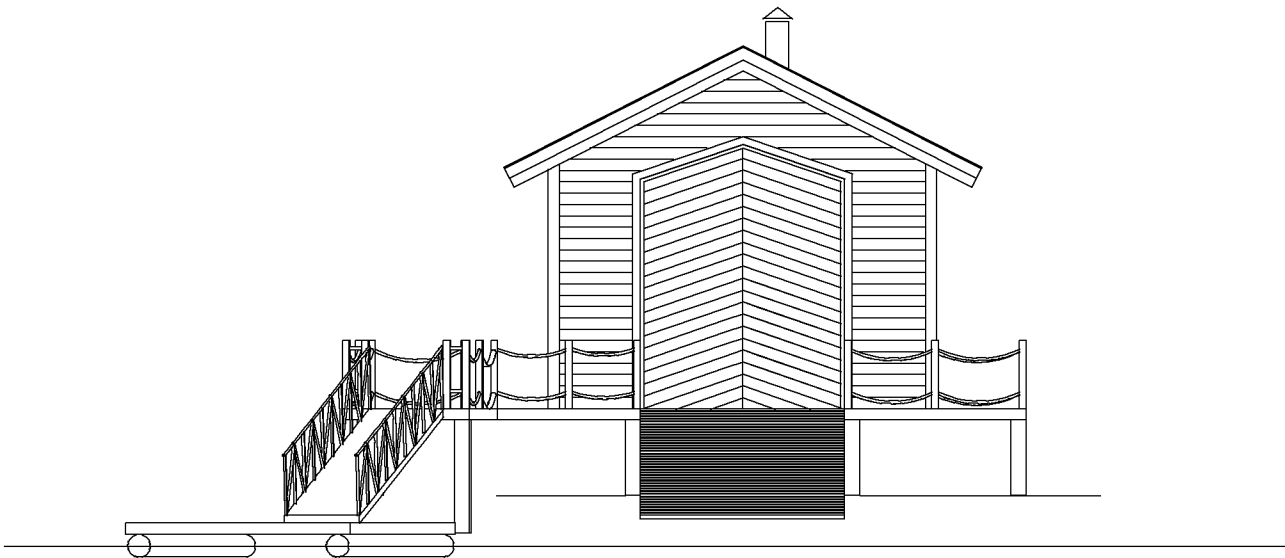
BRØNNØYSUND



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

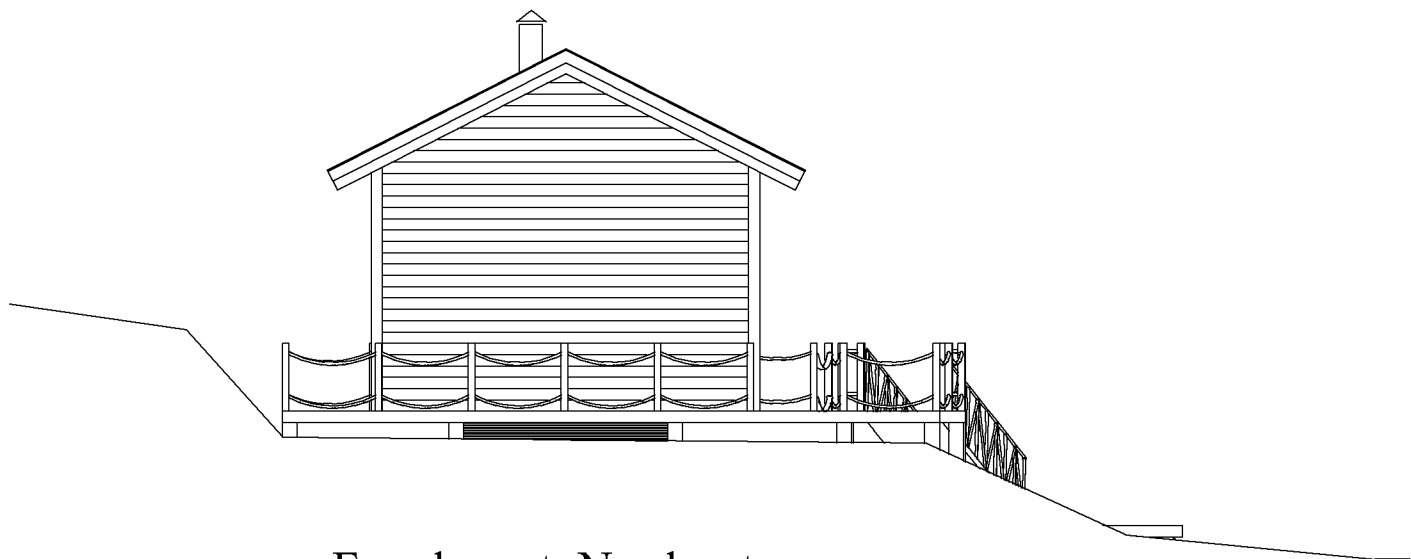


Fasade mot: Sørøst

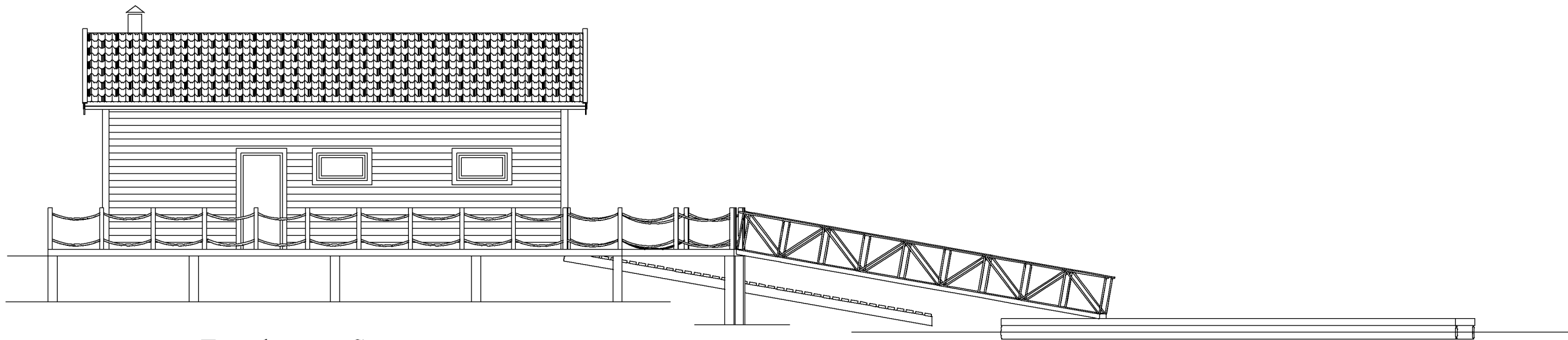


Fasade mot: Nordøst

Dato: 12.04.2017	Tegnet: B.E.Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169	Bnr: 42
Fasader Sørøst og Nordøst				Erstatning for: 11.04.2017	Erstattet av:
				Naust og flytebrygge Nevernes 8960 Velfjord	
Henvisning:		Beregning:		Tore Mortensen	

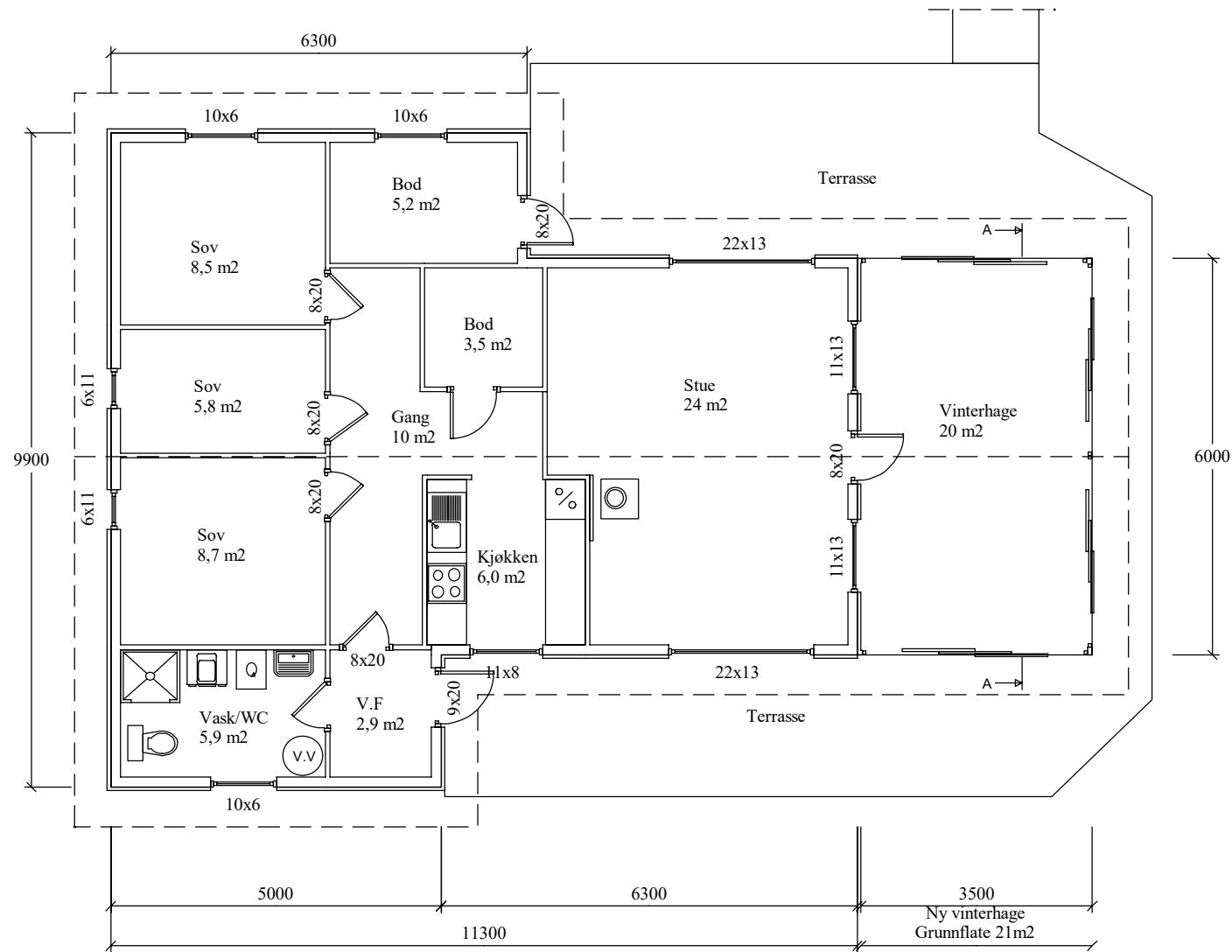


Fasade mot: Nordvest

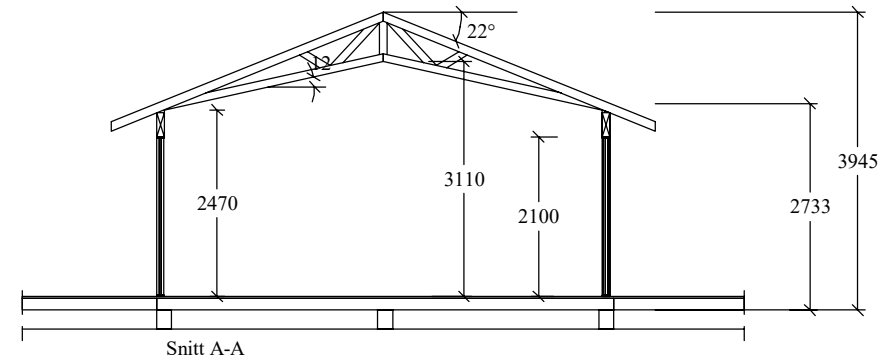


Fasade mot: Sørvest

Dato: 12.04.2017	Tegnet: B.É.Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169	Bnr: 42
Fasader Nordvest og Sørvest				Erstatning for: 11.04.2017	Erstattet av:
Henvisning:				Naust og flytebrygge Nevernes 8960 Velfjord	
Beregning:				Tore Mortensen	



Fritidsbolig:
-BTA 90m²
-BRA 84m²
Vinterhage:
-BTA 21m²
-BRA 20m²



NS3940			
AREAL	BTA	BRA	BYA
Fritidsbolig eks.	90 m ²	84 m ²	102 m ²
Naust og kaianlegg	-	-	153 m ²
Nytt tiltak/vinterhage	21 m ²	20 m ²	9 m ²
SUM	111 m ²	104 m ²	264 m ²

Dato: 25.06.2024	Tegnet: B.E.Hansen	Godkjent:	Målestokk: 1:100	Gnr: 169 Bnr: 42	
Plan og snitt A-A				Erstatning for:	Erstattet av:
				Ny vinterhage til eksisterende hytte. Nevernesveien 124 8960 Velfjord	
Henvising:		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 strøkets 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 tomteareal.

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. Største byggehøyde er 2 etg.
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, teltplasser, oppstillingsplasser for campingvogner etc.

Før 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 båtoppbygg samt opptaksplass for tømmer.

11. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. 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.
Havna skal primært benyttes til fiskeriformål.

13. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering.

14. FRIOMRÅDER (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.toalett/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-/skogbruksarealene.

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	