

# Maren Juels gate 10

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Maren Juels gate 10

---

6

Nøkkelinformasjon

---

10

Plantegninger

---

34

Eiendommen

---

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Maren Juels gate 10



Velkommen til Yrjartun!

## Maren Juels gate 10

Prisantydning 3 500 000  
Omkostninger 96 749  
Totalpris 3 596 749

Fellesutgifter 3 743 pr. mnd.  
Bruksareal 83 m<sup>2</sup>  
BRA-i 65 m<sup>2</sup>  
BRA-e 8 m<sup>2</sup>  
BRA-b 10  
TBA 10 m<sup>2</sup>  
Soverom 2  
Boligtype Leilighet  
Eieform Eierseksjon  
Tomteareal 2 879 m<sup>2</sup>  
Byggeår 2012

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Silje Leikvold**

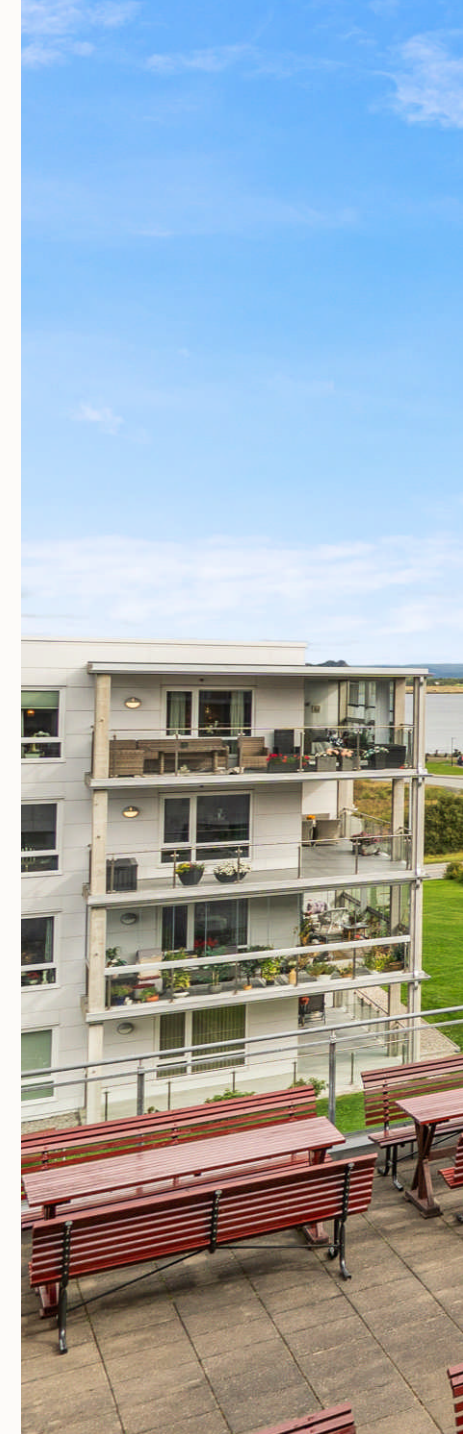
Eiendomsmegler

41454746

[silje.leikvold@nylanderpartners.no](mailto:silje.leikvold@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad











Utsikt

Yrjartun

# Leiligehten er lys og innbydende.

**Herfra har man fantastisk flott utsikt utover båtleia**

Her er alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Yrjartun er et moderne leilighetskompleks midt i hjertet av Brekstad, men samtidig like ved havet. Her er det både p-kjeller, heis og fine fellesarealer.

Bygget gjennomgår en oppussing som gjør at store deler av fasaden vil bli helt ny.



# Plantegning



# Hjørneleilighet beliggende i 3.etasje

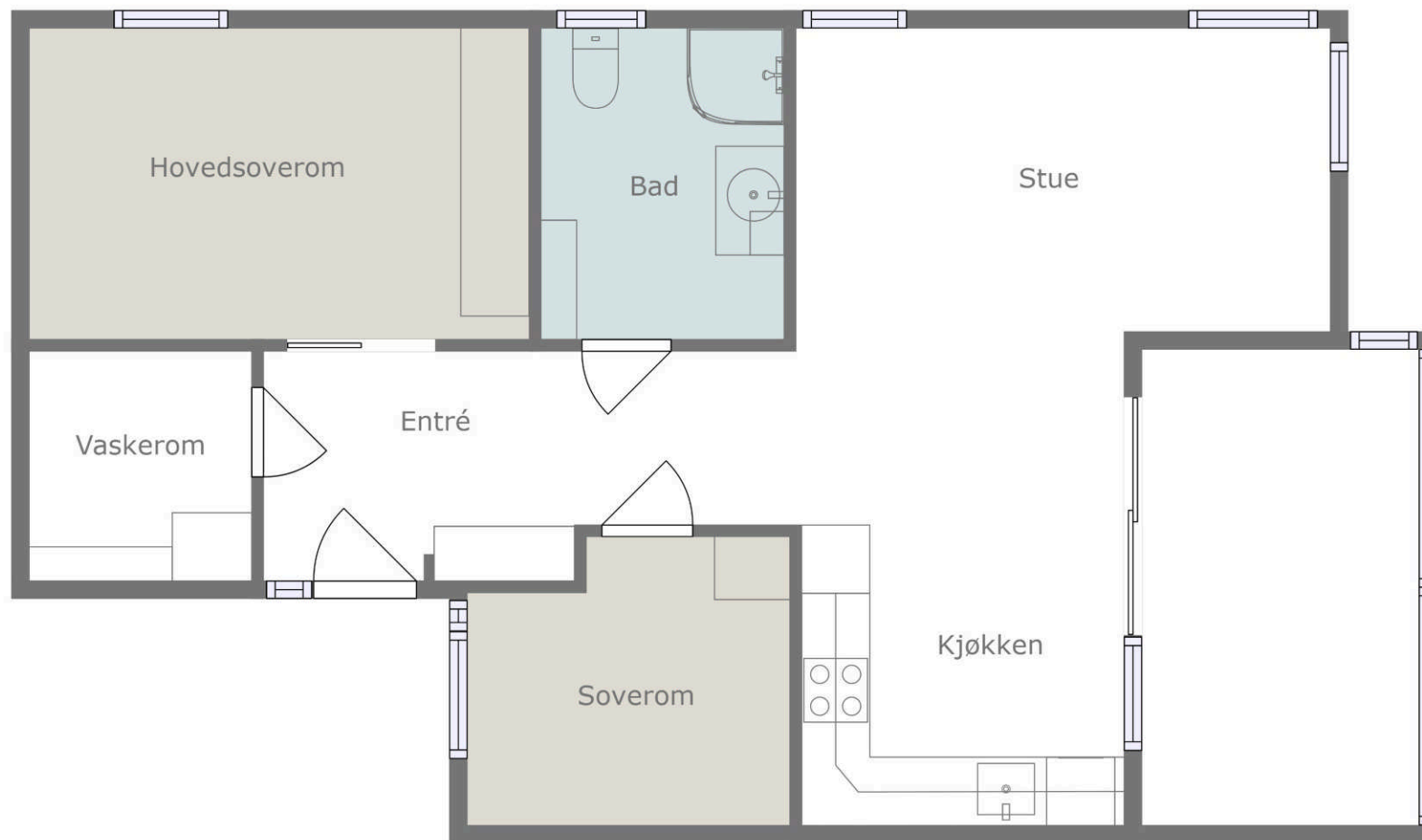
Boligen inneholder:

3.Etasje: Entré / gang, Teknisk rom / bod, Soverom , Soverom  
2, Bad , Stue/kjøkken

Kjellerbod

83 m<sup>2</sup>

---



1. etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Fasade



Gang



Gang



Soverom 1





Soverom 2





Bad



Kjøkken



Kjøkken



Utgang til inglasset  
balkong



Balkong



Åpen stue og  
kjøkkenløsning





Stue. Store vindusflater vil etterhvert gi godt med naturlig lys inn i rommet



Iløpet av november så  
vil stillasen utenfor bli  
tatt ned



Stue





Parkering foran egen bod



Bod i kjeller



Slik er utsikten fra  
leiligheten  
(Fotografen står ute  
på stillasen)



Utsikt





Utsikt

Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 83,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 65,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 8,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 10,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig plassering. Kort vei til sjøen, samtidig som Yrjars gate, byens hovedgate for shopping og forretningsvirksomhet, er like rundt hjørnet.

I byggets 1.etasje finner man både optiker, frisør og Pizzabakeren.

Libra Shopping vil bli nærmeste nabo like over

gata. Her finner man alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m.

Eiendommen ligger midt i Brekstad sentrum. Brekstad er kommunesenteret i Ørland kommune. Her har man gangavstand til alle fasiliteter, tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino, bibliotek og galleri. Byparken designet og bygd av studenter fra TreStykker. Friidrettstadion, tennis- og fotballbane og svømmehall. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt- og sjøliv.

## Innhold

Boligen inneholder:

3.Etasje: Entré / gang, Teknisk rom / bod, Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken

Kjellerbod

## Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

## Parkering

Egen parkeringsplass nede i parkeringskjeller

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det foregår en renovering på Yrjartun, etter at det er oppdaget mange feil og mangler etter entreprenør som satt opp bygget. Denne entreprenøren har gått konkurs, så det er sameiet som må betale dette. Det er i

årsmøtet for 2024 vedtatt hvilke innbetalinger vi er enig om.

Resterende innbetalinger i 2024 er kr. 200 000,- ihhv august og november. Og anslag for innbetaling i 2025 er kr. 200 000,-

Dette er foreløpige anslag ut fra pris fra entreprenør, det kan påløpe økte kostander, dersom det dukker opp flere feil og mangler.

Dette gjelder for alle leiligheter uavhengig av størrelse, vedtatt på årsmøtet i 2024.

## Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1  
TG 1: 20  
TG 2: 1  
TG 3: 0  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. 3.ETASJE > BAD Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak • Installering av tett dusjkabinett anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
2879,00 kvm.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.03.2009.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme.

Energikarakter: B - Gul

#### **Andre utgifter**

Se under diverse.

## Økonomi

#### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 3 500 000,-

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

Dokumentavgift kr 87 500,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 981,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 610 449,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Felleskostnader**

Kr. 3 743,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Dette dekker gulvvarme, varmtvann, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, data og TV samt vedlikehold av heis, sprinkleranlegg og varmpumpe, alarmberedskap heis og 110, Pelias, gangvask, vask av matter, filter til ventilasjonsanlegg i leilighet, vindusvask på vinduer

vi ikke kommer til selv, heiskontroll og sprinkler kontroll, vaktmester og regnskapsbyrå, i tillegg betales det inn kr. 500,- pr enhet til fremtidig vedlikehold av bygg.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

#### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 577 617,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 494 946,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

#### **Sameiet**

Boligsameiet Yrjars gate 29, Orgnr: 898 662 322  
Forretningsfører:  
Sameiet består av 23 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 63/3496.

### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

#### STYREGODKJENNELSE

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

### **Regnskap**

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr. -1 691 833,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr. -1 574 093,-

Underskuddet ble overført til annen egenkapital og udekket tap.

### **Vedtekter og husordensregler**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge

et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets fellesområde.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Brekstad sentrum, vedtatt 15.02.2018, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 843519, tgl. 17.10.2011 - Seksjonering

SNR: 19  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 63 / 3496

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
Hvitevarer på kjøkken

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendoms megler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Silje Leikvold per e-post [silje.leikvold@nylanderpartners.no](mailto:silje.leikvold@nylanderpartners.no) eller sms: +47 41 45 47 46. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig

legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før

handel har kommet i stand.

#### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

#### **Eier**

Eier er Knut Eide.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Maren Juels gate 10. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 143, snr. 19 i Ørland. Sameiebrøk: 63/3496.

Vårt oppdragsnummer er 69240274.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Silje Leikvold / +47 41 45 47 46/ [silje.leikvold@nylanderpartners.no](mailto:silje.leikvold@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 05.09.2024



Tekniske  
dokumenter

## Maren Juels gate 10

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

Libra Linje 451	1 min	0.1 km
Ørland lufthavn	6 min	
Trondheim Værnes	2 t 25 min	

### Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 215 elever, 18 klasser	7 min	0.5 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 175 elever, 10 klasser	11 min	0.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	15 min	13.8 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	52 min	57.8 km

### Ladepunkt for el-bil

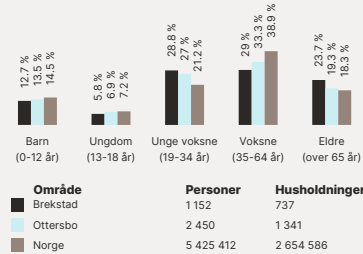
Fosen kraft Havnegata	8 min
Fosen kraft Havnegata	9 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	15 min	1.1 km
Futura barnehage (1-5 år)	5 min	2.9 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	5 min	4.3 km

### Dagligvare

Coop Extra Brekstad	3 min
Rema 1000 Brekstad	3 min
Post i butikk	0.3 km

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering  
Lett 92/100

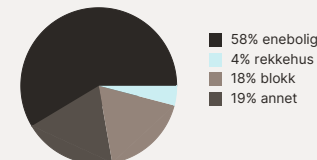
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

### Sport

Ørland stadion Fotball, friidrett	3 min	0.2 km
Gryta kunstgressbane - 11'er Fotball	6 min	0.5 km
Fosen Trenings- og kampsportse...	2 min	
EasyFit Brekstad	8 min	

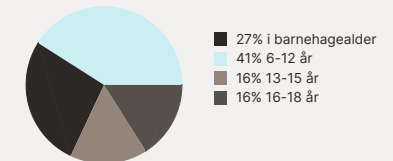
### Boligmasse



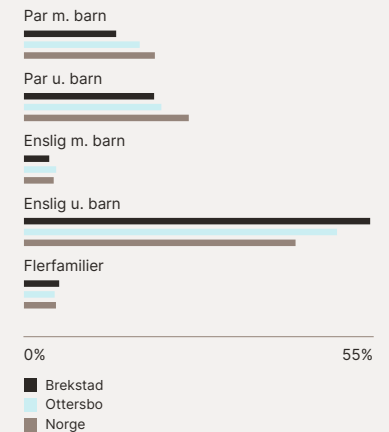
### Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	0.1 km
Vitusapotek Brekstad	3 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



### Sivilstand

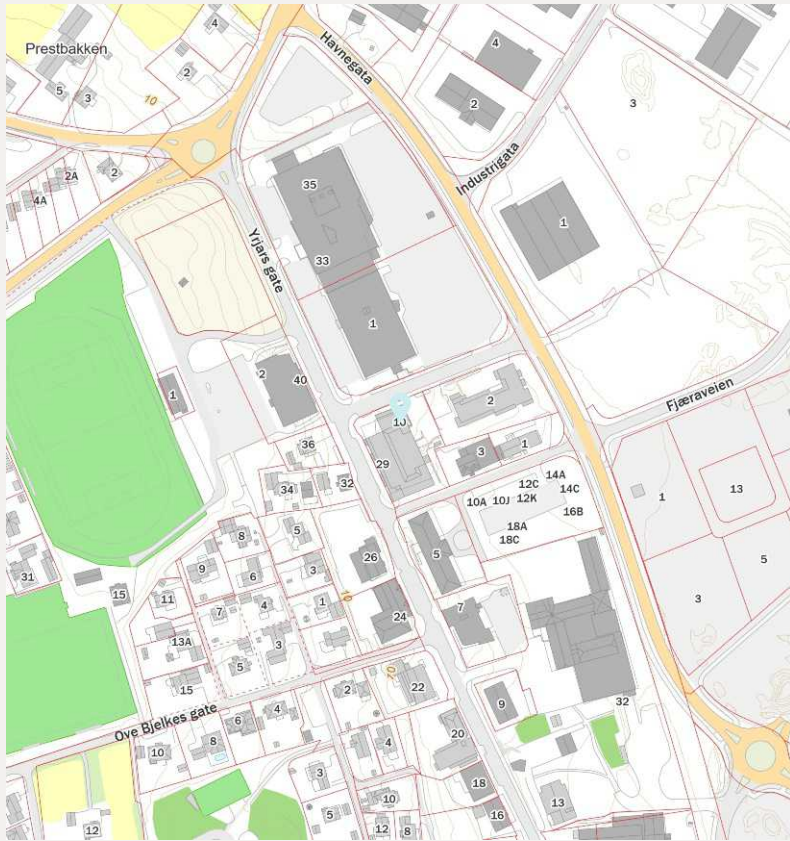
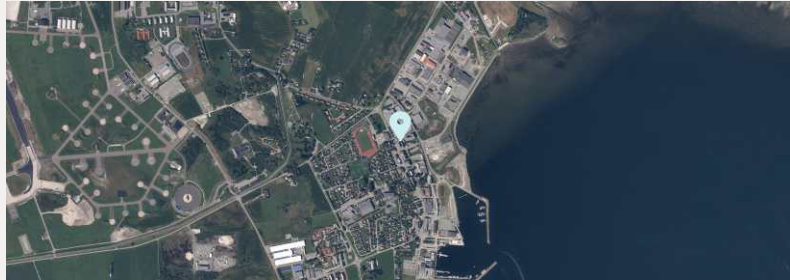
	Brekstad	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



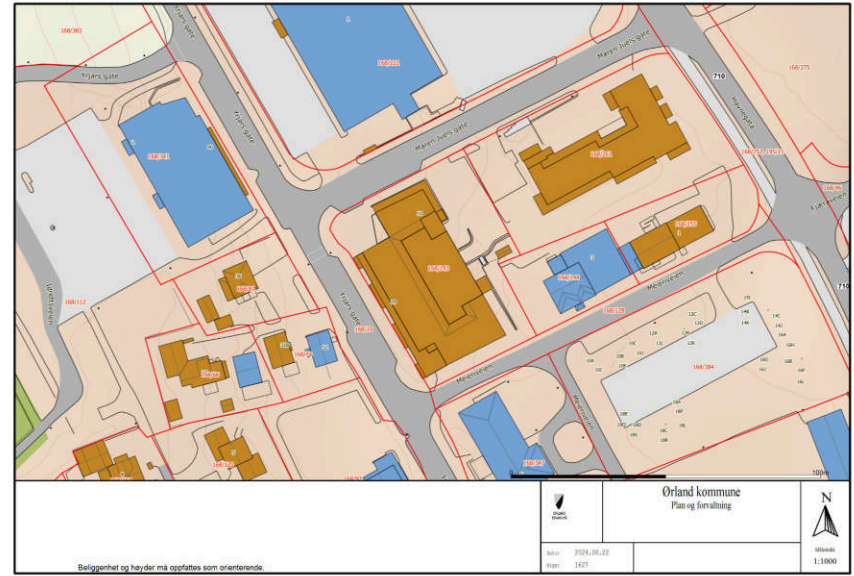
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



	<b>Orland kommune</b> Plan og forvaltning		 Skala 1:1000
	Dato: 2024.09.22 Plan: 1627		

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Deres ref. Vår ref. Dato  
10411/2(14/1621/68/97 og 143/ARNNOR 07.05.2014

**Ferdigattest**  
**Etter plan – og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99**

Er gitt for eiendommen:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD	68	143		

Ansvarlig søker: Einar Brekstad AS

Tiltakshaver: Bre Invest AS

Tiltakets art: Leilighets/forretningsbygg

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato:	Vedt.nr.:
Planutvalget	31.03.2009	09/13

Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest og kontrollertklæring av 10.06.2013 og at HC-plass er merket og utført forskriftsmessig.

Merknader:

Med hilsen

*Arne Nordgard*  
Arne Nordgård  
avdelingsingeniør

# Tilstandsrapport



Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD ØRLAND kommune  
# gnr. 168, bnr. 143, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024 Rapportdato: 02.09.2024 Oppdragsnr.: 21178-1111 Referansenummer: EE8885  
Autorisert foretak: Fosen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Raymond André Moen



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

## Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.

Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering. Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.

Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD  
Gnr 168 - Bnr 143  
5057 ØRLAND

Fosen Takst AS  
Jakobsliå 10  
7168 LYSØYSUNDET

## 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 fuktstøk.



Rapportansvarlig

*Raymond André Moen*

Raymond André Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
raymond@fosentakst.no  
483 60 216



### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDALEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsere 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).

© Verdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 Verdi (<https://verdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21178-1111

Befaringsdato: 02.09.2024

Side: 3 av 17

Oppdragsnr.: 21178-1111

Befaringsdato: 02.09.2024

Side: 2 av 17

## 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 tjenestetyper.

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

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør: dørbblad henger litt i karm, anbefales å justere dørbblad. Det er innglassert balkong med støpt betong til dekke.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gult av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte lettedører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser. Taket er malt slett himling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27mm fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Det er tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg inne i stuen, bak dusj.

Det ble ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen på befaringdag.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg i blokken for varmt vann. Det er vannbåren varmeanlegg i boligen. Anlegget er felles for alle boenheter, med egne kurser i hver leilighet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll. Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Det er røykvarslere montert inne på teknisk rom, soverom og stue. Det foreligger ett 6kg pulverapparat i boligen.

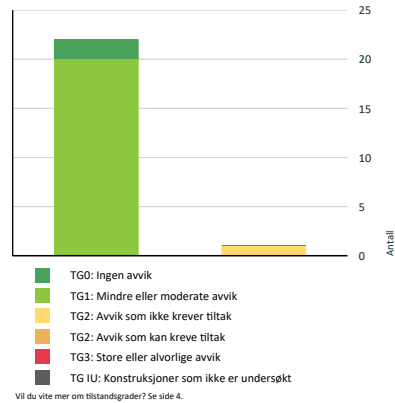
#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

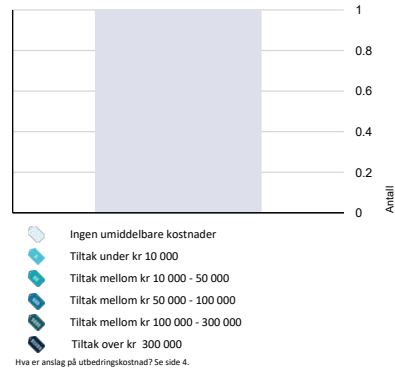
#### Lovlighet [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 102 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2012

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttet til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

##### 101 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

##### 101 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør: dørblad henger litt i karm, anbefales å justere dørblad.

##### 101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er innglassert balkong med støpt betong til dekke.

#### INNSENDIG

##### 101 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater og malt betong.  
Innvendige tak har malte plater.

##### 101 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 101 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### 101 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte lettdører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### 101 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### 3. ETASJE > BAD

#### 101 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.  
Taket er malt slett himling.

### 3. ETASJE > BAD

#### 101 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.  
Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Fall mot sluk er målt til 27mm fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist.

### 3. ETASJE > BAD

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD

#### 101 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.  
Det er tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

### 3. ETASJE > BAD

#### 100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i vegg inne i stuen, bak dusj.

Det ble ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen på befaringdag.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 101 Overflater og innredning

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



## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1101 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1101 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### 1101 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1101 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### 1101 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg i blokken for varmt vann.

#### 1101 Vannbåren varme

Det er vannbåren varmeanlegg i boligen.  
Anlegget er felles for alle boenheter, med egne kurser i hver leilighet.

## Tilstandsrapport

#### 1101 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.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

#### Generell kommentar

Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

## Tilstandsrapport

### 10 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

Det er røykvarslere montert inne på teknisk rom, soverom og stue.  
Det foreligger ett 6kg pulverapparat i boligen.

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

## 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

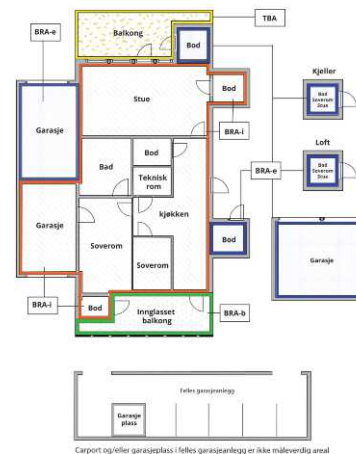
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 kan 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.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	65	8	10	83	10
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>8</b>	<b>10</b>		<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré / gang, Teknisk rom / bod, Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Kjellerbod	

#### Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

BRA-b og TBA gjelder samme mål, innglassert balkong.

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>60</b>	<b>5</b>

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Raymond André Moen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	168	143		19	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Maren Juels gate 10							
<b>Hjemmelshaver</b> Eidsaune Jenny							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Brekstad.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 767 500	2012

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

\*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

\*Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

\*For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

\*For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalet og alder vurdert.

\*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

\*Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

\*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

\*Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

\*befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

\*det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

\*inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

\*stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

\*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

\*Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

\*Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

\*Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

\*Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

\*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerrelektrode og pigger.

\*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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

\*Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 oppas 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 oppfylder 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 bygningsakkyndiges 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

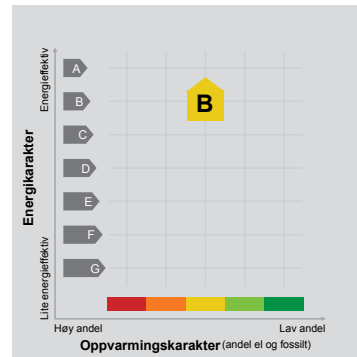
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.lakstklagenemd.no](#) for mer informasjon.

## ENERGIATTEST

Adresse	Maren Juels gate 10
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300332447
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	Energiattest-2024-18799
Dato	02.09.2024
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Reduserer innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmatt, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## 1621201703 Områdeplan for Brekstad sentrum

### Reguleringsbestemmelser (Pbl. kap. 12)

Plankart dato: 12.10.2017  
-sist revidert etter høring: 08.02.2018

Bestemmelser rev etter høring

#### Plansaksbehandling

1. gangs behandling	PLU	Sak 17/35	18.10.2017
Offentlig ettersyn:		18.10 – 08.12	
2. gangs behandling:	PLU	Sak 18/4	14.02.2018
Egengodkjent kommunestyret	KST	Sak 18/6	15.02.2018

*Tekst i kursiv er retningslinjer.*

### § 1 FORMÅL OG AVGRENSING AV OMRÅDEPLANEN

Områdereguleringen gjelder Brekstad sentrum. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for befolkningsvekst og foretting av sentrum. Sentrum skal styrkes som regionalt handelssentrum, trafikknutepunkt, med tilrettelegging for kompetansearbeidsplasser. Urbane kvaliteter skal ivaretas og videreutvikles sammen med et fokus på miljøet.

### § 2 FØLGENDE PLANER SKAL GÅ FORAN OMRÅDEPLANEN

- Yrjarsgate 14 (PlanID 1621201503)
- Bryggegården Brekstad (PlanID 1621201604)
- Detaljregulering Fv 710 Brekstad ferjekai (PlanID 1621201701) med unntak av arealformål «o\_SVG1: Annen veggrunn – grøntareal (2019)», der områdeplanen skal gjelde foran. I områdeplanen tituleres dette området som o\_SVP

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

#### § 3.1 Krav om grunnundersøkelser

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen på land og i sjø, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser.

For områdene S16 og S17 skal det gjennomføres en skredfarevurdering med nødvendige grunnundersøkelser som del av ROS-analysen til detaljreguleringen.

For øvrige områder skal det ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns byggesøknad vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstiller kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

#### § 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering

Utearealer, lekeplasser og sykkelparkering skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

#### § 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau

Gang- og sykkelveier og fortau innenfor delområdet skal stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse eller anlegg.

#### § 3.4 Parkering

Parkeringsløsninger inkludert parkeringsanlegg skal være ferdigstilt senest samtidig med søknad om ferdigattest for første boenhet.

#### § 3.5 Parkering B1

Parkering på område B1 opprettholdes inntil ny og tilstrekkelig parkering for reisende med hurtigbåt er etablert.

#### § 3.6 Allmenning

A1 skal senest bygges ut samtidig med S3  
A3 skal senest bygges ut samtidig med S16 og S17

#### § 3.7 Utbyggingsavtale

Før det gis ferdigattest til boenheter som ønsker å bruke Meieriparken som kvartalsekeplass skal det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen.

#### § 3.8 Overvann og flomfare

Overvann og flomfare skal utredes før utbygging av nye bygg på S3, S4, S6 og S7.

#### § 3.9 Kai

Før utbygging av S4 skal det være etablert kai med tilsvarende funksjon som eksisterende, annet sted i kommunen.

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

#### § 4.1 Plankrav

##### § 4.1.1 Detaljregulering

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Presis avgrensning av delområder skal skje i samråd med kommunen før detaljplanlegging.

Ved detaljregulering som berører fylkesveger, kommunale vegger og/eller tilknyttede gang- og sykkeløsninger skal veg-eier godkjenne detaljert løsning og/eller byggeplan.

Detaljregulering kan kreves ved vesentlig endring av antall boenheter innenfor et område, ved ny strukturering av bebyggelse, store endringer mot gate, eller der plan- og bygningsmyndigheten finner det nødvendig for søknad om tiltak kan godkjennes.

##### § 4.1.2 Utomhusplaner

For alle friområder, parker, allmenninger og andre fellesområder stilles det krav til bruk av illustrasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Det skal utarbeides utomhusplaner både ved detaljregulering (1:200/1:500) og ved byggesaker (1:200).

Man kan ikke få ferdigattest før utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Detaljert utomhusplan skal blant annet redegjøre for avrenning av overvann med høydeangivelse, belegningsmateriale (heller i betong eller naturstein, grus, brostein, asfalt, etc.), kantstein, eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon med angivelse av type/art, gressareal, belysning, trapper, lekeutstyr, kummer, sluk, plassering av avfallsbeholdere. Det skal også redegjøres for reguleringsgrenser, byggegrenser,



byggelinjer og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, friskiltinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøttningsmur og annet.

#### § 4.2 Støy

Klasse C jf. NS 8175 legges til grunn for krav til innendørs støynivå.

Retningslinje T-1442 om grenseverdier for uten- og innendørs støy skal følges så langt som mulig. Oppfyllelse av innendørs støykrav skal dokumenteres med forenklet støyfaglig vurdering i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Der støyberegning viser at det etableres boliger med fasader mot veg der trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 3, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 for veg tilfredsstilles
- For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 for veg tilfredsstilles
- Alle boenheter skal ha tilgang til utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

#### § 4.3 Vind

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det vedlegges vindanalyse, som dokumenterer at bebyggelse er planlagt med hensyn til vind. Ved byggesøknad skal det fremgå hvilke nødvendige tiltak for private og felles uteoppholdsarealer, inngangspartier og gang og sykkelveier som skal bygges for å oppnå gode vindforhold for brukere.

#### § 4.4 VA og Overvannshåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves tilsvarende plan for byggetomta dersom VA-løsninger ikke er godkjent som del av forutgående detaljplan. Lokale VA-planer skal forholde seg til enhver tid gjeldende overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VA-plan for hele planområdet.

*For utbygging i flere deler av sentrum vil det være behov for en overordnet VA-plan for sentrumsområdet. Kommunen tar stilling til for hvilke områder og tiltak dette vil være nødvendig etter en nærmere vurdering av tiltakets plassering og omfang. Deler av sentrumsområdet mellom Havnegata og Yrjars gate er eksempel på områder der overordnet plan kan bli nødvendig.*

*Etablering av rør og ledningsanlegg i sjø krever egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven.*

#### § 4.5 Kulturminner

Det påhviler alle en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet som medfører inngrep i terreng skulle komme fram noe som kan være fredede kulturminner, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Denne anmodningen skal formidles til de som skal foreta konkrete arbeider i marka.

#### § 4.6 Forurensset grunn

Graving og disponering av masser må skje på grunnlag av miljøtekniske undersøkelser. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

### § 5.1 Fellesbestemmelser

#### § 5.1.1 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i nærmere angitt målestokk, hvor det angis eksisterende og planlagt bebyggelse, godkjent VA-plan, terrengbehandling med kotehøyder, støyskjermingstiltak, avkjørsler og andre trafikkplanlegg, uteoppholdsarealer, grøntanlegg og renovasjonsløsning.

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt og tre-dimensjonal fremstilling som belyser planlagt tiltak i forhold til omgivelsene, også fra bakkeplan. Det kan også kreves illustrasjoner som viser tiltakets synlighet i landskapet (fjernvirkninger), og illustrasjoner som synliggjør konsekvenser (før og etter).

#### § 5.1.2 Nederste kote

Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 m (relativ NN2000) og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 m (relativ NN2000) uten at det er foretatt ROS-analyse som tillater annet. Parkeringskjellere tillates lagt på lavere kotenivå der dette er vurdert og løst i forhold til ROS-analyse.

#### § 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse

Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å styrke det offentlige rom (gater, torg/tun, parker), og slik at de står i et godt forhold til landskap og omgivelser.

All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggelinjer, byggegrenser og høyder som er vist på kart og i egen bestemmelse.

Det tillates fellesfunksjoner som værbeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktakser.

#### § 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter

Ved nybygging i Brekstad sentrum skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, og slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Ved nybygging og ved tiltak på eksisterende bygninger, inntil eller nært bevaringsverdig bygning, skal det tas særlig hensyn slik at den bevaringsverdige bygningens karakter og særpreg ikke forringes.

Større byggevolum i sentrumsområder skal utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.

*Ny bebyggelse skal vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*

*God detaljering er særlig viktig i første etasje, der fasadene oppleves på nært hold.*

#### § 5.1.5 Materialvalg og farger

Ved utforming av nye bygg og anlegg, samt ved fasadeendring og transformasjon, skal fasademateriale i hovedsak bestå av tre, tegl, stein og glass. Reflekterende materialer skal i størst mulig grad unngås. Farger på bygg skal være harmoniske, også i forhold til omkringliggende omgivelser, og skal baseres på en palett av naturfarger, rødtoner, blåtoner, samt oker. Hensikten er å skape / sikre et visuelt godt samspill mellom bebyggelsen i sentrumsområdet.

Innslag av hvitt kan tillates, men skal unngås som hovedfarge.

**§ 5.1.6 Værbeskyttelse**

Det kan etableres værbeskyttelse mot vind og regn i sentrumsområdet.

Det skal etableres værbeskyttelse mot vind og regn langs følgende gater og fellesområder:

- Yrjars gate
- Allmenning o\_A1

Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement. Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende for bruk. Integrert belysning skal belyse gangarealet.

Langs nybygg skal værbeskyttelse strekke seg minimum 2 meter ut over fortau.

**§ 5.1.7 Lekeplass**

En nærlekeplass skal være minimum 200 m<sup>2</sup>. Det skal ikke være større avstand enn 200 m fra hver bolig til lekeplass. Areal for lekeplass skal være egnet til formålet, ha tilfredsstillende støyforhold, være skjermet fra sterk vind, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det skal dokumenteres at lekeplassen både har formiddagssol og ettermiddagssol tilpasset funksjonene og at det er høy kvalitet på materialbruk og utførelse. Vegetasjon skal minimum dekke 35 % av arealet.

Dersom nærlekeplass ikke etableres på egen tomt, må det fremlegges avtale om bruksrett av annen lekeplass.

*Nærlekeplassene bør fortrinnsvis plasseres i de indre gårdsrom. Hver nærlekeplass bør få et eget tema og sin egen identitet.*

**§ 5.1.8 Bevaring av vegetasjon**

Eksisterende større trær skal søkes bevart. Kommunen kan tillate felling av trær som er skadet eller som kan skade bygninger eller personer. Søknad om dispensasjon skal inneholde fotodokumentasjon av treet, uttalelse fra fagperson angående trets tilstand, samt kvittering for nabovarsel.

Trær kan beskjæres og vedlikeholdes så lenge det ikke skader trets vekstvilkår

Trær som felles skal fortrinnsvis erstattes av nye trær av samme art. Svartelistede arter kan erstattes med annen egnet tresort.

**§ 5.1.9 Byggelinje – Byggegrense**

Langs Yrjars gate (SV6, SV8) skal byggelinjen være 10 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV2) skal byggelinjen mot vest være 18 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV3) skal byggelinjen mot øst 12 m, og mot vest 9,5 m fra senterlinje gate.

Byggelinje mot bygate som ikke fremgår av noe annet skal fremstilles i detaljplan/utomhusplan for hvert delområde.

Så fremt ikke annet er angitt i bestemmelser eller plankart, er byggegrense mot kjøreveg følgende:

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

**§ 5.2 Boligformål B1 - 8****§ 5.2.1 Generelt**

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Bolig formål	Maks Kotehøyde møne/gesims	Minimum Antall boenheter	Minimum m <sup>2</sup> uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek)	Type boenhet og anlegg:
B1/P	15	60	30	Kjedehus Rækkehus Eneboliger Parkeringsanlegg for S1 Parkeringsanlegg for B1
B2	18	25	30	Enebolig Kjedehus Rækkehus Flermannsbolig
B5	19	10	30	Enebolig Kjedehus Rækkehus Flermannsbolig
B6	19	10	30	Enebolig Kjedehus Rækkehus Flermannsbolig
B7	18	20	30	Enebolig Kjedehus Rækkehus
B8	22	110	50	Enebolig Kjedehus Rækkehus Flermannsbolig

**§ 5.2.2 B1/P (kombinert formål bolig og parkering)**

Området skal bebygges med tett småhusbebyggelse. Parkering skal løses i fellesanlegg. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20 m (relativ NN2000). Bebyggelsen skal ha bilfrie fellesarealer mellom husene. Det skal legges til rette for at fellesanlegg skal dekke parkering for S1 og reisende med kollektivtransport.

*Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier.*

**§ 5.2.3 B2, B5, B6**

Området kan tortettes med småhusbebyggelse. Adkomst til boliger skal samordnes.

**§ 5.2.4 B8**

Området kan bebygges med enkeltstående bygninger i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for nye bygg er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Nye bygg skal ha saltak tilsvarende (vinkel og møneretning) eksisterende bebyggelse.

Eksisterende struktur på boligområdet skal bevares, inklusiv løkkeformet adkomstvei/internvei fra FV 245 (Uthaugsvaien).

Bygninger langs FV 245 kan erstattes med nye leilighetsbygg, så lenge hovedstrukturen videreføres. Tilbygg eller påbygg kan tillates på fasade vendt mot sør, forutsatt at det tas hensyn til siktlinjier mellom byggene med hensyn til kirkas synlighet fra omlandet.

Rundt den løkkeformede internveien tillates fortetting, under forutsetning at det tas hensyn til siktlinjier og kirkas synlighet i landskapet.

*Før nordre deler av planområdet utbygges bør det vurderes om det er behov for gravplasser.*

### § 5.3 Sentrumsformål S1 - 17

#### § 5.3.1 Generelt

Delområdene kan benyttes til boligformål, forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen. Parkering skal løses fortrinnsvis i kjeller eller fellesanlegg ved nybygging. Langs vestsida av Yrjars gate tillates parkering på bakkeplan bak bebyggelsen. For sentrumsformål med flere funksjoner i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst.

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Sentrumsformål	Maks kote møne/gesims	Minimum antall boenheter	Min. % BRA	Minimum m2 uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærtek)	Type funksjoner og boenhet:
S1	18	10	150	15	Offentlig og private funksjoner: Kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig
S2	15	5	100	15	Beverting, kontor, evt. noe bolig i øverste etasje
S3	18	0	150	20	Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer
S4	14	0	120	15	Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer
S5	18	80	80	30	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S6	18	60	120	20	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S7	15	0	150	15	Kontor, hotell, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasje
S8	21	45	100	25	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S9	18	100	120	30	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S10	21	35	100	25	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning/ bevertning
S11	20	55	120	25	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S12	23 / 20	70	120	30	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S13	23 / 20	70	120	30	Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S14	23 / 20	0	120	15	Handel, kontor, bolig
S15	15	20	50	25	Bolig, eldrebolig med fellesfunksjoner, kontor, service, tjeneste, bevertning og kultur
S16	12 m langs med A3 allmenning - eller 14m gesims/ 15 m møne	80	80	30	Handel, kontor, bolig, servering
S17	12 m langs med A3 allmenning - eller 14m gesims/ 15 m møne	60	80	30	Handel, kontor, bolig, servering

Bygninger med fasade direkte mot følgende områder skal inneholde publikumsrettede aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje ut mot gata (unntatt eventuell adkomst til boliger i etasjene over):

- Østre side av Yrjars gate
- Allmenning o\_A1

Overflateparkering skal ikke regnes inn i BRA.

Det er tillatt med kjellerparkering.

All plassering av funksjoner innenfor sentrumsformål bør bygge opp rundt Yrjars gate som hovedgate.

#### § 5.3.2 S3, S4, S6, S7

Innenfor et av delområdene S3, S4, S6, S7 tillates et høyhus –maks kotehøyde +23 m. Høyhus skal plasseres inn mot krysset som er felles for disse områdene.

Delområdene skal tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.

#### § 5.3.3 S3

Ved nybygg på S3 skal hovedvolumet ligge langs Skolegata. Areal på utsiden av bygningsmasse skal opparbeides med kvalitet som offentlig tilgjengelig byrom, med unntak av evt. et indre gårdsrom.

Første etasje skal benyttes til fellesfunksjoner og allmennnyttige formål, andre etasje til kontor. Øvrige etasjer kan benyttes til boliger/næring.

#### § 5.3.4 S4

Første etasje i bebyggelse langs kaikant mot sør skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/serivering. Fasadene mot sjøen skal ha lune kroker eller mulighet for vindskjerming. Ytre del av området, langs sjølinjen, skal tilgjengeliggjøres for offentligheten. Kaifront skal tilrettelegges for mottak av småbåter som f.eks. rekkebåt.

#### § 5.3.5 S5

Ved nybygg innenfor S5 må adkomst og parkering samordnes mellom tomter. Store trær skal bevares.

#### § 5.3.6 S13

Bebyggelse skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate for å bryte opp silhuetten av bygget. Det tillates etablert terrasse på tak. Det skal tas hensyn til siklinjer fra kirken til Austrått.

Trær på området skal bevares.

#### § 5.3.7 S14

Det tillates etablert mindre areal med boliger over eksisterende kjøpesenter på inntil 50 % av takarealet. Det tillates etablert terrasse på tak. Bebyggelsen skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate og Havnegata, for å bryte opp silhuetten av bygget. Det skal tas hensyn til siklinjer fra kirken til Austrått.

Det tillates etablert parkeringshus på nordre del av området som ligger inn mot krysset Fru Ingers vei – Havnegata. Estetikk og utførelse skal godkjennes av kommunen før plan kan omsøkes. Maks gesimshøyde kote +13. Det tillates ikke parkering på tak av parkeringshus.

#### § 5.3.8 S15

Området kan tilrettelegges spesielt for boliger rettet mot eldre med etablering av fellesfunksjoner i nye eller eksisterende bygg.

#### § 5.3.9 S16 og S17

Området skal bygges hovedsakelig med tunstruktur. Høyder langs med allmenning A3 skal være lavere enn ytterkantene. Detaljregulering / Utomhusplan skal ha særskilt fokus på skolevei til /fra delområdene. Maks kotehøyde på møne/gesims i bygningsrekke mot grense til allmenning A3 er 12 meter.

Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser inntil grense mot friområde F2, og allmenning A3.

Innregulering av boenheter på S3, S4, S7 og S14 som ikke har krav om min. antall boenheter, medfører reduksjon av minimumskravet til boenheter tilsvarende.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/bufferzoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.

## § 5.4 Næringsformål

### § 5.4.1 Generelt

Næringsområdet kan benyttes til lett industri, verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detaljsalg av plasskrevende varer, typiske kategori B lokalisering.

Hotell/overnatting og tjenesteyting tillates ikke. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljøulempen eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

Næringsformål skal klassifiseres etter ABC-prinsipper basert på arealbehov, tilgjengelighet, behov for transport og mulighet for kollektivdekning. Kategori bestemmer lokalisering.

	Kategori A	Kategori B	Kategori C
Type næring	Daglig service Service og kultur Off. Administrasjon Kontorvirksomhet Detaljvarehandel	Lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk Arealkrevende varehandel	Industri Arealkrevende varehandel Engros og transport Lagerbygg

### § 5.4.2 Klassifisering av næringsarealene

Formål	Maks ant. etasjer	Min ant. etasjer	Type næring:
N4	3	2	Kategori B
N6	2	1	Kategori B

### § 5.4.3 Utnyttelse, plassering og utforming N4 og N6

Næringsarealer skal fortettes i størst mulig grad så fremt det ikke går ut over gitte etasjehøyder og byggelinjer.

Bygg tillates plassert inntil 20 meter fra senterlinje Fv 710.

Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller tett gjerd.

Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides med vegetasjon og holdes ryddig.

### § 5.4.4 Næringsareal N1

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

### § 5.4.5 Næringsareal N2

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

### § 6.1 Fellesbestemmelser

Det skal legges til rette for sykkelparkering under tak ved alle kollektivpunkter. Alle gangveier skal være universelt utformet.

Ved etablering av boenheter på sentrumsområder som pr. definisjon ikke er påkrevd boenheter, skal detaljregulering/illustrasjoner synliggjøre at parkering er ihht. disse bestemmelsene.

Gater bør utformes like mye etter gående og sykkelens premisser som etter bilens.

### § 6.2 Kjøreveg SV1-12, GS-veg GS1-5, Fortau SF

#### § 6.2.1 Generelt

Det tillates oppføring av et monument i senter av rundkjøring ved ferjeleiet. Sikt med tanke på trafiksikkerhet i rundkjøringen må ikke hindres hverken med beplantning eller andre innretninger.

Det tillates etablert planløs kryssing av Fv 710 Havnegata. Kryssingen kan gå fra allmenning A2/Meieriparken -over fylkesveien og til F1 ved S17.

Følgende veier skal opparbeides med sykkelvei med fortau på en side og fortau på andre side av fylkesvei:  
- Fv 710 fra kryss Fru Ingers vei – Havnegata (SV2) gjennom rundkjøring ved ferjeleiet til den kommunale del av Havnegata.

Følgende veier skal opparbeides med en side med fortau og en side med gang-/sykkelvei:  
- Kommunal del av Havnegata (SV3), fra rundkjøringen ved ferjeleiet

Følgende veier skal opparbeides med tosidig fortau og god mulighet for sykkel:

- SV6, SV8 Yrjars gate
- SV5, SV12 Skolegata
- SV3 Havnegata (kommunal veg)
- SV4 Tverrgate mellom Havnegata og Yrjarsgate
- SV7 Rådhusgata og Skolegata

Planbeskrivelsen viser prinsippsnitt /normalprofil, datert 18.10.2017 for kollektivknutepunkt, for Havnegata og for tverrgater. Utarbeidet av Asplan Viak.

#### § 6.2.2 Yrjars gate SV6, SV8

Yrjars gate skal opparbeides som sentrums hovedgate. Det tillates fortauskaféer innenfor veiformål (fortau) såfremt passasje for gående og syklende blir ivaretatt.

#### § 6.2.3 Kombinert formål samferdsel SVK

SVK

Området ligger inne på reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie – PlanID 1621201701

SVK1 og SVK2

Det skal etableres tverrgående parkering og fortau. Det kan etableres avkjørsel til S6 og S9 over arealet.

### § 6.3 Parkering

#### § 6.3.1 Generelt

Parkeringsplasser i sentrum skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning, belysning og nødvendig skilting.

Parkering skal i all hovedsak legges til felles parkeringsanlegg som kan betjene flere brukergrupper og som har utbygd ladeinfrastruktur. Det skal også vurderes utleie av parkeringsplasser fremfor faste private plasser.

Det tillates frikjøp av parkeringsplasser for bil ved dokumentasjon på avtale om kjøp av nødvendige parkeringsplasser annet sted, maks avstand fra eget inngangsparti er 300 m.

*Samtlige parkeringsanlegg bør bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene med oppladning av el-bil.*

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

Type bebyggelse	Bilparkering	Sykkelparkering-låsbar og under tak
Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering	min. 0,8 – maks. 1,2 plass	Min. 2 plasser
Forretning - Service pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	min. 1 - maks 2,5 plass	Min. 1 plasser
Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	min. 0,5 – maks 1,5 plass	Min. 1 plasser

*Parkeringskjellere bør prioriteres i de tettest utbygde områdene.*

*Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.*

#### § 6.3.2 Gateparkering – på-avstigning kollektivtransport

Gateparkering for bil skal være korttidsparkering.

SV6, SV8 (Yrjars gate) skal ha tosidig, langsgående parkering  
SV4 skal ha tosidig, tverrgående parkering  
SV5 skal ha bussholdeplass, taxiplass

Mellom sentrumskvarial S4 og S7 skal det være «kiss & ride» (kort-kort parkering for på-avstigning).

#### § 6.3.3 Parkeringsplass ved ferjeleiet SVP

På areal o\_SVP, ved biloppstillingsplass for Fv 710 –ferjeleiet, kan det tillates oppføring av parkeringshus med maks gesims kotehøyde +11. Det tillates parkering på tak.

Det tillates et bygg for servering/kiosk. Plasseringen skal ikke være til hinder for hovedformålet på området.

Arealet skal beplantes på en slik måte at det forskjønner området, og slik at arealer som tilrettelegges for gang/sykkel og fotgjengere blir godt beskyttet mot vær og vind.

Det tillates å bygge værrev inne på arealet.

#### § 6.3.4 Tilrettelegging for forflytningshemmede

Det skal avsettes et tilstrekkelig antall plasser tilrettelagt for forflytningshemmede med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med 50 plasser eller mer, skal minimum 4 % av plassene reserveres forflytningshemmede

med parkeringstillatelse. På parkeringsområder med opptil 50 plasser, skal det være reservert minimum to plasser.

#### § 6.3.5 Lademulighet

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 6 % av plassene ha lademulighet.

### § 6.4 Tilrettelegging for sykkel

#### § 6.4.1 Sykkelparkering ved boliger

Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert og attraktiv, og heis eller rampe må være lett tilgjengelig. I tilknytning til boliger skal minimum 1 plass per boenhet være nær inngang, låsbar og under tak.

#### § 6.4.2 Sykkelparkering i gate

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast. Gateparkering for bil skal ved behov kunne erstattes av gateparkering for sykkel.

#### § 6.4.3 Sykkelparkering i offentlige rom

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved alle kollektivpunkt. Med sykkel er også å forstå sykkel med tilhørende utstyr som f.eks. vogn.

### § 6.5 Allmenninger A1, A2, A3

#### § 6.5.1 Generelt

Områder regulert til allmenning skal være offentlige byrom. Gående og syklende skal ha prioritet i allmenningene. Belegningen på gategulv skal i allmenningene skille seg fra belegningen på omkringliggende gater.

#### § 6.5.2 A1

Allmenningen skal danne et byrom ved kollektivnutepunktet og legge til rette for gående og syklende.

Det tillates etablering av parkering for forflytningshemmede, taxiholdeplass og inntil 10 korttidsparkeringsplasser.

Det tillates etableres større tiltak for værbeskyttelse. Det tillates overbygging mellom S3 og S4, som værbeskyttelse.

Det skal opparbeides beplantning, belysning, sykkelparkering og benker. Inngang til kultursenter, til tingham og til hurtigbåtterminal skal tydelig markeres.

#### § 6.5.3 A2 og Torg

Allmenning A2 skal forbinde skole og idrettsområdet vest for planområdet med Yrjars gate som videre skal forbindes ned til sjø og F2. Det skal opprettholdes siktforbindelse ned til sjø og mot Austråttborgen langs hele A2.

Det kan etableres et torg innenfor planområdet mot Yrjars gate, som skal beplantes, belyses og møbleres. Torget skal tilrettelegges for handel og marked, f.eks. bondens marked. Det tillates ikke permanent parkering på torget.

Det tillates etablert overvannshåndtering, lav beplantning, benker og belysning.

**§ 6.5.4 A3**

Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått. Der A3 møter sjø på innside av molo skal det lages en trapping av plassen ned til vannspeil/fjære.

På allmenningen kan det planlegges for etablering av statuen Fru Inger.

**§ 6.6 Pir / Molo**

Pirer skal være offentlig tilgjengelige for gående og syklende og planlagt etter prinsipper for universell utforming. Det tillates ikke bilkjøring på pirer annet enn til drift, vedlikehold og nødvendig levering av utstyr til tilknyttede funksjoner.

*Havne- og farvannsloven regulerer bruk og sikringstiltak på moloanleggene.*

**§ 6.6.1 Pir 1 (nordmolo)**

Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende.

**§ 6.6.2 Pir 2 (sydmolo)**

Det tillates etablert et sjøbad i tilknytning til Pir 2. Det tillates etablert mindre permanente og temporære strukturer med publikumsrettede funksjoner; f.eks. til sjøbadet, kunst, utstillinger og lignende. Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende frem til sjøbad.

Det tillates etablert liggekei for ferje langs Pir 2.

**§ 6.6.3 Kai**

Offentlige kaier; Kai1 og Kai2. Kai1 er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

**§ 6.6.4 SVK**

Ferjeoppstillingsplass er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

**§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)**

I reguleringsplaner skal det legges vekt på å etablere og videreføre sammenhengende grønnsstrukturer.

**§ 7.1 Vegetasjonsskjerm V1**

Området mellom S14 og Fv 710 i nord skal beplantes med høye trær/busker. Arealet er felles for S14. Intensjonen er å skape en markert adkomst til Brekstad, for å skjule innsyn til parkerings-areal/hus på S14 samt værbeskyttelse for gående og syklende.

**§ 7.2 Vegetasjonsskjerm V2 og V3**

Vegetasjonsbelte langs begge sider av allmenning A3 er fellesområder for S16 og S17, og skal beplantes med trær/busker i et belte på 4 m. Intensjonen er å skjule innsyn fra A3 samt skjerme aktiviteten langs allmenningen mot S16 og S17.

**§ 7.3 Fremmede arter**

Det er forbudt å plante artene hagelupin, rynkerose, platanlønn, svensk asal, sitkagran og/eller andre arter på norsk svarteliste av 2012 fra Artsdatabanken, innenfor planområdet.

**§ 7.4 Friområder F1 og F2**

Området er offentlig friområde og skal i størst mulig grad bestå av naturlig fjære med en opparbeidet randsone inn mot sentrum.

Innenfor F2 skal det opprettes en gang- og sykkelvei/turvei som forbinder allmenning A2 med turveien som planlegges til Bruholmen og videre til Austrått.

Alle tiltak innenfor F1 og F2 skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv under drifts- og anleggsfasen.

Det tillates etablert et mindre bygg for service og bevertning på området.

Det tillates slipp for båter på F2.

En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av grøntområdene i fjæreområdet.

*Friområdet skal både fungere som en buffersone mellom bebyggelse - sjølinjen, bebyggelse - næringsareal i Brekstadbukta, og som et offentlig rekreasjons- og friluftsområde. Friområdet skal sørge for en kontinuerlig sammenheng, også hva gjelder vegetasjon, mot tilgrensende friluftsområde i Brekstadbukta i nord og allmenningen A2 i sørvest.*

**§ 7.5 Meieriparken Pa**

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det tillates utvikling av de to byggene som står i parken. Byggene skal gis en publikumsrettet og samlede funksjon, f. eks. café og henvende seg både mot Yrjars gate, torget, allmenning o\_A2 og parken.

Eldre, eksisterende trær skal bevares. Soner rundt trær skal ved utbygging av området sikres med nødvendig beskyttelse av røtter.

I Meieriparken skal det legges til rette for lek og opphold for alle aldersgrupper.

*Planlegging og utvikling av Meieriparken bør skje i medvirkningsprosess sammen med innbyggerne i Ørland kommune.*

**§ 7.6 Badestrand og teknisk anlegg (kombinert formål)**

Offentlig område hvor det tillates etablering av tiltak som serviceanlegg, skiftebu oa som er naturlig for badestand. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres. Kommunalteknisk- og varmearbeid som er etablert i området skal ikke utvides i areal.

**§ 8 LNFR (Pbl. § 12-5 nr. 5)****§ 8.1 Landbruksareal - LNF**

Området ligger under hensynssone som bevaringsverdig kulturminne, og her tillates kun overflatedyrking. Området tillates brukt til friluftformål.

**§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl. § 12-5 nr. 6)****§ 9.1 Småbåthavn**

Småbåthavn skal være offentlig tilgjengelig. Minre tilhørende funksjoner tillates oppført, som for eksempel sted for båtslipp og toalett/dusj. Det tillates ikke oppsetting av gjerder. Flytebrygger tillates etablert i området. Det tillates etablert sjøbad innenfor området ved søndre molo.

**§ 9.2 Havneformål i sjø - HS****§ 9.2.1 HS1**

Offentlig området avsatt til trafikk - og liggehavn for lastebåter, fiske – og småbåter, hurtigbåt og ferje. Det tillates etablert anlegg for lagring og fylling av hydrogen til hurtigbåt/buss.

**§ 9.2.2 HS2**

Offentlig område avsatt til hurtigbåtterminal. Det tillates pæling og landfester for anlegg tilhørende hurtigbåtanløp.

Inntil havna evt. blir avhendet som fiskerihavn skal alle søknader om flytebryggeanlegg godkjennes av Kystverket.

#### § 9.3 Havneområde/Næring

Det kan tillates etablert større flytebrygge.

#### § 9.4 Sjøbad

Det tillates etablert sjøbad innenfor området

#### § 9.5 Friluftsområde - HSF

I området tillates aktiviteter som kan knyttes opp til allmennhetens behov for rekreasjon på sjø. Det kan tillates etablert hydrogenanlegg etter en ROS-analyse med konsekvensutredning.

#### § 9.6 Badeområder i sjø

Offentlig områder. Det tillates etablert aktivitetsanlegg for friluftaktivitet og bading. Tilgjengelighet for bevegelsehemmede skal etableres.

### § 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

For å opprettholde viktige siktninjer og utsyn over landskap og sjø, er mønehøyden på nye bygg i sentrumsområdet maks kote 23 meter med krav om oppbrutt silhuett.

#### § 10.1 Hensynssone – Sone for båndlegging etter kulturminneloven. Jf. pbl. § 11-8 d.

H730\_1 Gravhaug (Askeladden id 60174) og H730\_2 Gravfelt (Askeladden id 562289) er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme gjelder en sikringsone i et 5 meter bredt belte rundt kulturminnets synlige ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6.

#### § 10.2 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570\_1. Jf. pbl. § 11-8 c.

Hensynssonen skal sikre at kulturminner blir liggende i sitt opprinnelige terreng og at virkningen av kulturminnet og kulturmiljøet bevares for ettertiden, særlig mot sjøsiden.

Innen sone for bevaring av kulturmiljø må det ikke foretas inngrep, opparbeidinger eller beplantninger i grunnen eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på arealets åpne karakter. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innenfor hensynssonen må gjøres rede for særskilt og skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

#### § 10.3 Hensynssone – Bevaring av bygningsmiljø H570\_2. Jf. pbl. § 11-8 c.

Innenfor hensynssonen ligger eldre bebyggelse der bygningsmiljø og store eldre trær skal søkes bevart. Eksisterende bygninger som er avmerket som bevaringsverdige tillates ikke revet.

For bygg angitt med bevaring skal byggenes eksisterende/opprinnelige utforming, detaljering, konstruksjon og fasade søkes bevart.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Det skal påses at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, farge- og materialbruk, tak- og fasadeutforming, samt høyde.

#### § 10.4 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570\_3. Jf. pbl. § 11-8 c.

Meieriets eldste deler skal bevares. Det gjelder følgende bygninger i hensynssonen:

1. Hovedfløy med brukket valmtak
2. Tverrfløy med pyramidetak mot Havnegata og med bordkledd ende mot Yrjars gate.
3. Den eldste delen av ysterifløyen som inneholder teglpipen.

Originale fasadeelementer, bygningsdeler og fast interiør skal søkes bevart. Transformasjon og innvendig modernisering av bevaringsverdige bygninger kan tillates så fremt det skjer i samråd med plan- og bygningsmyndighetene, samt regional kulturminnemyndighet.

Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal innpasses med respekt for det bevaringsverdige bygningsmiljøet, og ta hensyn til områdets karakter og skala, herunder høyde, volum, materialbruk og estetisk uttrykk. Det samme gjelder ved hovedombygging, vesentlig fasadeendring og/eller transformasjon av Meieriets bygninger som ikke er markert som bevaringsverdige.

### § 11 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)

#### § 11.1 Bevaring av enkeltbygninger (pbl. §12-7 nr. 6)

Eksisterende enkeltbygninger avmerket og betegnet som #1, #2 og #3 i planområdet har lokalhistorisk verdi, og skal bevares. Formålet er å bevare byggenes karakter og historiefortellende verdi.

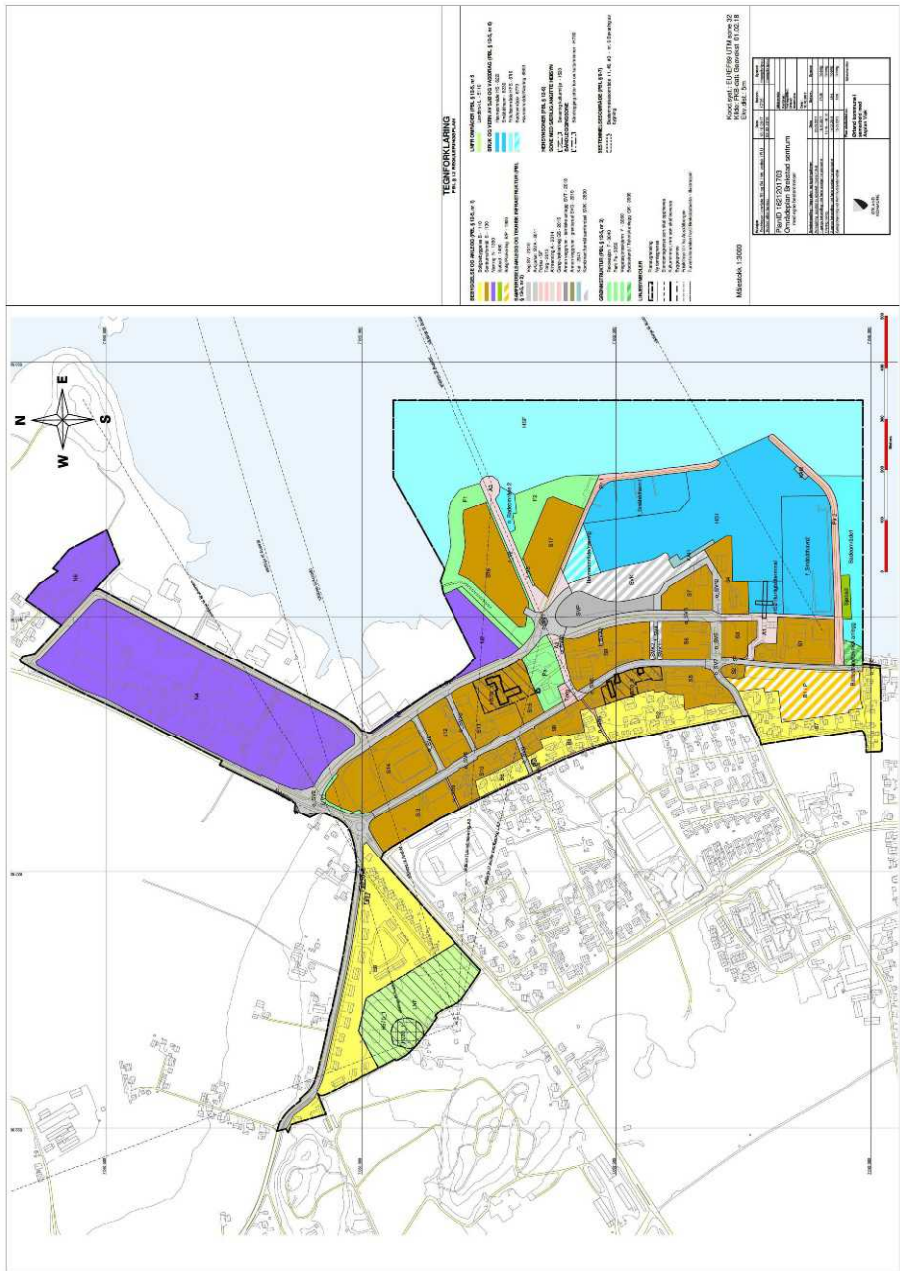
#1 Eksisterende bygning på Tingvollen tillates ikke revet eller flyttet. Bygningens originale eksteriør og faste interiør, så som trappehus og rominndeling, fra 1953 skal bevares i størst mulig grad. Bygningsdeler som ikke er opprinnelige kan tilbakestilles eller skiftes, så fremt nye vinduer tilpasses bedre bygningens originale uttrykk.

#2 Eksisterende bygning i Ove Bjelkes gate tillates ikke revet eller flyttet. Eldre, opprinnelige fasadeelementer og bygningsdeler skal søkes bevart. Ved nødvendig utskifning brukes samme type materiale som originalt.

#3 Stabburet er en del av Meieriet, og skal bevares. Bygningen tillates ikke revet, men kan flyttes internt på meieritomta. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

---

Ørland kommune  
Egengodkjent 15.02.2018



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	69240274		
<b>Adresse</b>	Maren Juels gate 10		
<b>Postnummer</b>	7130	<b>Poststed</b>	BREKSTAD
<b>Er det dødsbo?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Avdødes navn</b>	Jenny Eidsaunet		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Navn på hjemmelshaver</b>	Jenny Eidsaunet		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selgerfornavn</b>	Knut	<b>Selgerletternavn</b>	Eide

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- Er arbeidet bygget/bedt?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er feil ved utslagsarbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med løsteste/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i tillegg som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad



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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overført godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmålinger?

Nei  Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/redet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Tilleggskommentar

**Seiger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsleiidom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- 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). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartssvingninger, herunder BankID.

Eide, Knut

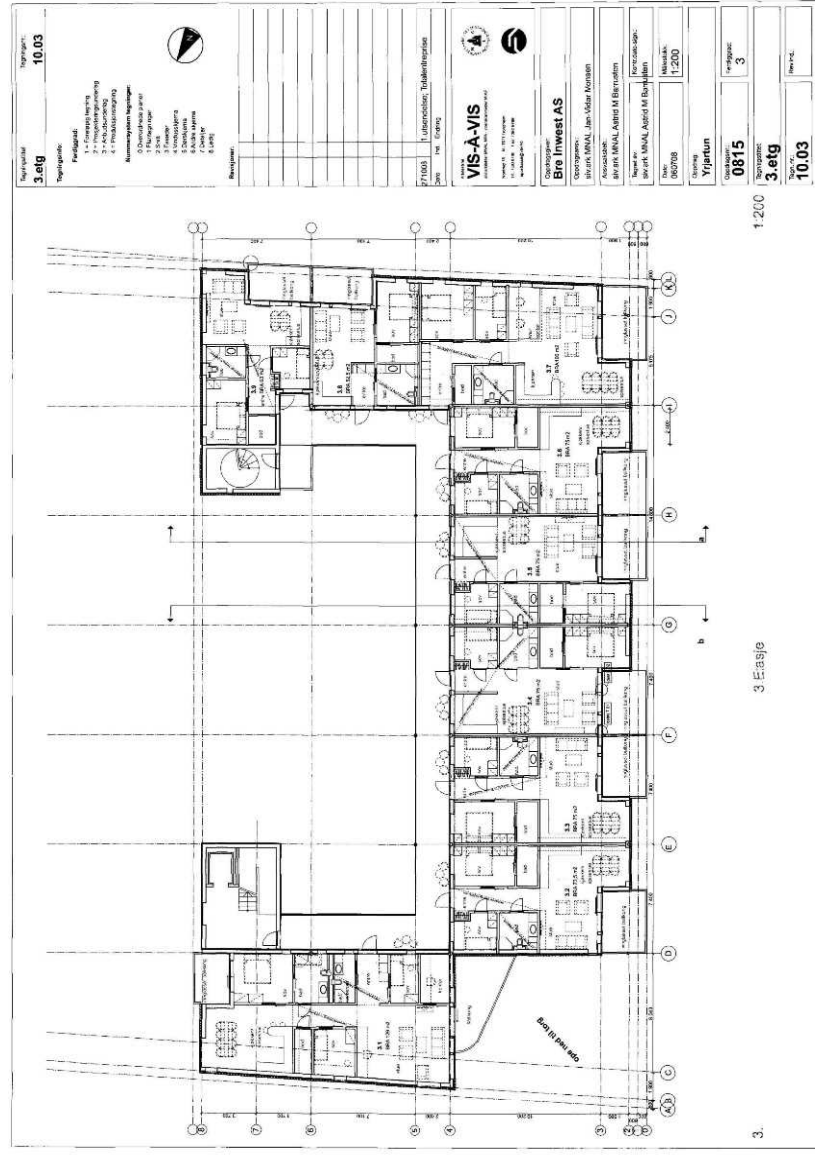
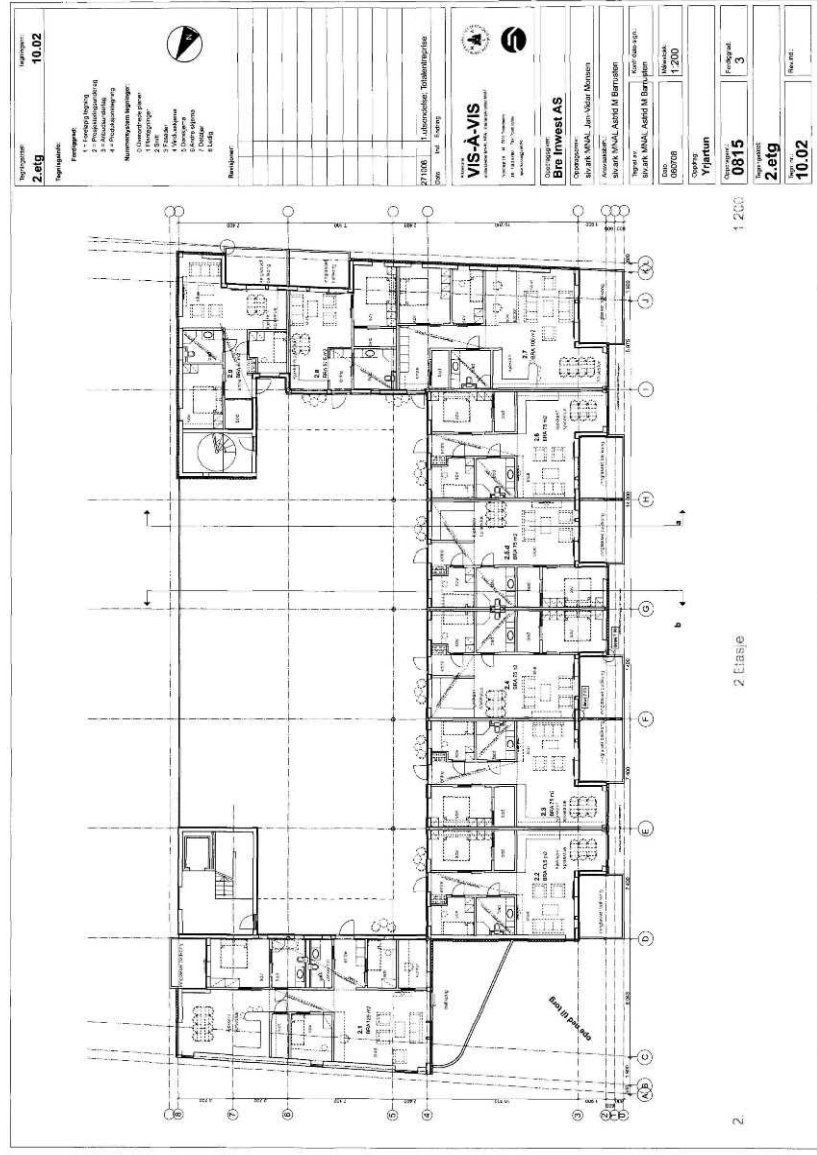
-----  
Signert av













# VEDTEKTER

## for

### Boligsameiet Yrjarsgate 29 .

Dette dokumentet forholder seg i grove trekk til ”Lov av 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner” (eierseksjonsloven). Hvis det er uoverstemmelse mellom vedtektene og nevnte lov er det ”Eierseksjonsloven” som er juridisk gjeldene.

## § 1 Navn og opprettelse

§ 1,1 Sameiets navn er Boligsameiet Yrjarsgt. 29

§ 1,2 Sameiet ble opprettet 18.juli 2012

## § 2 Eiendommen

§ 2,1 Tomten og bebyggelsen på eiendommen gnr 68 bnr 97 og 143 som ligger i Ørland kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i ved oppdelingsbegjæring datert 11.10.11 tinglyst den 17.10.11 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameieandelens størrelse er fastsatt på grunnlag av innbyrdes areal målt etter BRA. Det er tjuetre – 23 – seksjoner i sameiet.

§ 2,2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Hver enhet har eksklusiv eiendomsrett og bruksrett til sin balkong eller terrasse. I bygget er det garasje hvor hver seksjon eier en nummerert tildelt parkeringsplass og bod.

## § 3 Rettslig rådighet over seksjonen

§ 3,1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3,2 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3,3 Leiligheter som får tildelt handikap parkeringsplass uten å ha handikap -person boende i leiligheten må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. **Bytte av parkeringsplass må påregnes ved tekniske og beredskapsmessige behov.**

## § 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

§ 4,1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som bare kan brukes til boligformål, videre har han rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis er brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

§ 4,2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Arbeid og/eller installasjoner på bygning kan ikke finne sted uten at dette på forhånd er varslet styret i sameiet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

§ 4,3 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 15 og 16.

§ 4,4 Sameiemøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4,5 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 4,6 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk, eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger (til eller fra vedkommende leilighet). Eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre i sameiet. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4,7 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet.

**Godkjente gassflasker kan oppbevares på fellesareal og veranda/balkong med god utlufing.**

§ 4,8 Eierskifte skal meldes til sameiets styre og foretningsfører for registrering, det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 4,9 Eventuelle innbetalte fellesutgifter (se § 6) vil ved eierskifte ikke bli tilbakebetalt av styret. Det vil være opp til selger og kjøper å bli enige om dette skal gå til avtrekk i salgssummen eller lignende. Styret vil her heller ikke ha plikt til å regne ut hvor stor denne eventuelle ”resten” av fellesutgiftene er.

## § 5 Vedlikehold og påkostninger

§ 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på evt. balkong/terrasse samt evt. terrasseplattning. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

§ 5.2 Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør, vinduer og overflatebehandling av innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Alle vesentlige forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller fellesareal ute og inne, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§ 5.3 Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til en hver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

§ 5.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

## § 6 Fordeling av felleskostnader

§ 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

§ 6.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøte, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 6.3 Den enkelte eiendoms kommunale eiendomsavgifter skal betales av hver enkelt eier. Sameiermøtet kan bestemme at dette skal skje i sameiets regi. I så fall skal det månedlige å kontobeløp til sameiet justeres slik at hver sameier fullt ut dekker sin enhets kommunale eiendomsavgifter og **avgifter og utgifter til drift av varmepumper og el. kjel for felles oppvarming.**

### § 6.4 Ansvaret utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

### § 6.5 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 7 Årsmøte

§ 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 7.2 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Varsel om årsmøte skal sendes skriftlig til alle beboere minst 20 dager før dato for årsmøte. Saker som ønskes behandlet må innsendes til styret senest 15 dager før årsmøtet. Senest en uke før møtet skal styret sende ut sakliste og evt. forslag som skal behandles på årsmøtet samt årets regnskap.

§ 7.3 Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

§ 7.4 Deltagere på årsmøtet er styremedlemmer, alle sameiere med evt. ektefelle eller samboer. Bare ett medlem pr. boenhet har stemmerett, men evt. annet medlem av boenheten kan møte å ha rett til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig eller rådgiver. Rådgiver kan uttale seg hvis årsmøtet gi tillatelse, med vanlig flertall.

### § 7.5

Sakliste til årsmøtet.

- 1 Åpning
- 2 Godkjenning av innkalling og sakliste.
- 3 Valg av møteleder og referent.
- 4 Årsberetning.
- 5 Regnskap



- 6 Fastsetting av fellesutgifter.
- 7 Innkømte saker
- 8 Valg

## § 8 Styret

### § 8,1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler og vedtak i sameiemøtet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

### § 8,2 Styret

Styret skal bestå av leder og 2 medlemmer, 1 varamedlem og 2 medlemmer til valgkomite (herav kun 1 medlem pr. boenhet.)

Leder velges for 1 år, men øvrige styremedlemmer og varamedlem og valgkomite velges for 2 år. Det bør tilpasses slik at ett medlem er på valg hvert år.

### § 8,3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hvis samtlige styremedlemmer samtykker er innkalling pr telefon tilstrekkelig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

### § 8,4 Beslutningsmyndighet

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte års - budsjett og vedtekter.

Styret er vedtaksført når minst 2 av styremedlemmene (eventuelt varamedlem) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styrets avgjørelser og vedtak skal meddeles sameierne i skriftlig form (referat fra møte el) senest en uke etter møtet.

### § 8,4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 8,5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Styret utpeker to personer som hver for seg gis disposisjonsrett over sameiets bankkonto, dette kan være styreleder eller annen person i styret.

## § 9 Mindretallsvern

§ 9,1 Sameiemøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 32.

## § 10 Forretningsfører

§ 10,1 Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha foretningsfører. Styret ansetter foretningsfører og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir foretningsfører avskjed.

## § 11 Regnskap og revisjon

§ 11,1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

§ 11,2 Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Revisor velges av sameiermøtet, Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

## § 12 Mislighold

**§ 12,1** De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjering til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**§ 12,2** Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtaksfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameiere enn etter § 12,1. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

### § 12,3 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### § 12,4 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## § 13 Oppløsning eller endring av sameiet

**§ 13,1** Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameierandeler.

**§ 13,2** Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

**§ 13,3** Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

## § 14 Endring av vedtektene

**§ 14,1** Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 13.

**§ 14,2** Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 13 eller § 14 uten hver långivers skriftlige samtykke.

**§ 14,3** Ved vedtaksendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtaksendringen trer i kraft. Såfremt dette har noe relevans for långiver.

## § 15 Registrering i Enhetsregisteret

**§ 15,1** Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret ved foretningfører skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene.

## § 16 Lov om eierseksjoner M.M.

**§ 16,1** Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997 nr.31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

**§ 16,2** Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Brekstad den: Dato for årsmøtet

*Yrjartun*

# Husordensregler for sameiet Yrjartun

## § 1 Velkommen til Yrjartun

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## § 2 Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## § 3 Sikkerhet – Låsing

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

## § 4 Vedlikehold – Skader – Meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp må holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett og lignende.

## § 5 Bruk av leiligheten

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## § 6 Fellesarealer – Tilkomstarealer – Fellesanlegg

Ganger, trapperom og andre tilkomst- fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc. i fellesarealer og ganger.

## § 7 Parkering

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

For at besøkende i størst mulig grad skal finne ledig parkeringsplass, oppfordres beboerne å bruke tildelt parkeringsplass i parkerings- kjeller fremfor utendørs parkering.

**Styret kan vedta endring av parkeringsplasser ved behov. Endringene skal gjennomføres i ved drøfting med de som disponerer parkeringsplassene. Oppnås ikke enighet ved drøfting skal årsmøte avgjøre tvisten. Tvisten avgjøres ved simpelt flertall.**

Sykkelparkering foretas på anvist parkeringsplass i parkerings- kjeller.

Vasking/spyling av bil, sykkel eller annet utstyr skal foregå på anviste plasser.

## § 8 Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets fellesområde.

## § 9 Ro – Orden – Alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På Søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegges større festligheter.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

#### § 10 Kildesortering – Avfall – Hygiene

Restavfall, papir/papp, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres og behandles etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen på "Kråka" (Uthaug).

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler på fellesområder, og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til sameiet, og er derfor ikke tillatt.

#### § 11 Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes til styre før montering av markiser, platter, leegger, eller lignende.

Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc., samordnes og godkjennes. Sameiemøtet pålegges å ivareta det estetiske i tråd med byggets arkitekt.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

#### § 12 Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.

Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal skje skriftlig til styret.

Forslag til forandring/tillegg i vedtekter og husordensregler skal skje skriftlig til styret.

## Årsregnskap for BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29

898662322

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898 662 322

## Resultatregnskap

Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>		
Annen driftsinntekt	3 605 642	2 744 359
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 605 642</b>	<b>2 744 359</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Varekostnad	-24 615	-28 364
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-55 625	-56 500
Annen driftskostnad	-5 203 433	-2 888 424
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-5 283 673</b>	<b>-2 973 288</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 678 031</b>	<b>-228 930</b>
<b>Finansinntekter</b>		
Annen renteinntekt	153	213
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>153</b>	<b>213</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad	-13 955	-16 709
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-13 955</b>	<b>-16 709</b>
<b>Netto finans</b>	<b>-13 802</b>	<b>-16 496</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-1 691 833</b>	<b>-245 425</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-1 691 833</b>	<b>-245 425</b>
<b>Overføringer</b>		
Annen egenkapital	-117 740	-245 425
Udekket tap	-1 574 093	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>-1 691 833</b>	<b>-245 425</b>

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898 662 322

## Balanse 31.12

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1 275 375	331 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>275 375</b>	<b>331 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre langsiktige fordringer	0	11 040
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>0</b>	<b>11 040</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>275 375</b>	<b>342 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer	96 598	74 545
<b>Sum fordringer</b>	<b>96 598</b>	<b>74 545</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19 193	9 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>19 193</b>	<b>9 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>115 791</b>	<b>83 779</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>391 166</b>	<b>425 819</b>

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898 662 322

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	117 740
Udekket tap		-1 574 093	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 574 093</b>	<b>117 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 574 093</b>	<b>117 740</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		11 464	127 687
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 464</b>	<b>127 687</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 872 795	180 392
Annen kortsiktig gjeld		81 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 953 795</b>	<b>180 392</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 965 259</b>	<b>308 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>391 166</b>	<b>425 819</b>

Brekstad 19.1.2024

  
Laila Solem  
styrets leder

  
Bjørn Morten Lund  
styremedlem

  
Randi Fjeldvær  
styremedlem

  
Aud Værnes  
styremedlem

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898662322

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Følgelig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Fortsatt drift

Beboerne vil innbetale all leverandørgjeld i løpet av 2024, og regnskapet avlegges under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	556 250
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>556 250</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-280 875
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>275 375</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	55 625

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898662322

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

BOLIGSAMEIET YRJARSGATE 29  
898662322

### Årsberetning

Virksomhetens art

Selskapet er et boligsameiet på Brekstad i Ørland kommune.

Selskapet ble etablert i oktober 2012.

Utvikling i resultat og stilling

	2023	2022
Driftsinntekter	3 605 642	2 744 359
Driftsresultat	-1 678 031	-228 930
Årsresultat	-1 691 833	-245 425
Balansesum	391 166	425 819
Egenkapital	-1 574 093	117 740
Egenkapitalprosent	Negativ	27,7

Årsaken til store kostnader bygg er en vannlekkasje som også vil prege regnskapstallene for 2023.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 67 % kvinner og 33 % menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Brekstad den 19.1.24

Randi Fjelvær Aud Værnes

Styretmedlem Styremedlem

Bjørn Lund

Styremedlem

Laila Solem

Styreleder

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkeløen  
Det er ført med buktstillele: Seksjonering

Løpenummer for foretning: 601155603  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**  
Navn  
9IRLAND KOMMUNE

Adresse  
Postboks 401, 7129 BREKSTAD

**Rekvirent(er) av foretning**  
Navn  
BRE INVEST AS

Bulserenhet  
Postboks 134, 7129 BREKSTAD

**Matrikkeløen(ene) som er seksjonert**

Knr Gnr Bnr  
1621 68 143

Nye seksjoner			Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålskode	Nei
1621	68	143	1	Næringsseksjon	Nei
1621	68	143	2	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	3	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	4	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	5	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	6	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	7	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	8	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	9	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	10	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	11	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	12	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	13	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	14	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	15	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	16	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	17	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	18	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	19	Boligseksjon	Ja



Dok.nr. 843519 Tinglyst 17.10.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

11.10.2011 11:37

Side 1 av 2

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkeløen  
Det er ført med buktstillele: Seksjonering

Løpenummer for foretning: 601155603  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**  
Navn  
9IRLAND KOMMUNE

Adresse  
Postboks 401, 7129 BREKSTAD

**Rekvirent(er) av foretning**  
Navn  
BRE INVEST AS

Bulserenhet  
Postboks 134, 7129 BREKSTAD

**Matrikkeløen(ene) som er seksjonert**

Knr Gnr Bnr  
1621 68 143

Nye seksjoner			Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålskode	Nei
1621	68	143	20	Boligseksjon	Ja
1621	68	143	21	Boligseksjon	Nei
1621	68	143	22	Boligseksjon	Nei
1621	68	143	23	Boligseksjon	Nei
1621	68	143	24	Boligseksjon	Nei

11.10.2011 11:37

Side 2 av 2



Returmeld etter innlysning til

**Advokat Lars Enk Sulli**  
Postboks 2  
4125 Brakstad

**Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr./Kommunens navn	Lgnr.	Lsnr.	Fasienr.	Lsnr.
1621 Ørland		68	143	

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 sifre) **	Navn	Andel
9902974874	Bre Invest as	1/1

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det framgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr.	For- rsgal nr.	Brak- (teller) 51	Brak- (teller) 52	S. nr.	For- rsgal nr.	Brak- (teller) 53	Brak- (teller) 54	S. nr.	For- rsgal nr.	Brak- (teller) 55	Brak- (teller) 56	S. nr.	For- rsgal nr.	Brak- (teller) 57	Brak- (teller) 58	S. nr.	For- rsgal nr.	Brak- (teller) 59	Brak- (teller) 60
1	N	1454	B	13	B	75	B	25				37				49			
2	B	129	B	14	B	75	B	26				38				50			
3	B	74	B	15	B	75	B	27				39				51			
4	B	75	B	16	B	75	B	28				40				52			
5	B	75	B	17	B	100	B	29				41				53			
6	B	75	B	18	B	52	B	30				42				54			
7	B	75	B	19	B	63	B	31				43				55			
8	B	100	B	20	B	129	B	32				44				56			
9	B	52	B	21	B	102	B	33				45				57			
10	B	63	B	22	B	104	B	34				46				58			
11	B	129	B	23	B	102	B	35				47				59			
12	B	74	B	24	B	161	B	36				48				60			
Sum tellere:		3496		= nevner:		3496													

**4. Supplerende lekt \***

CBG! Her påføres kun opplysninger som skal og kan innføres. Ved reseksjonering skal deessens oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke måle felt/arealer endres.

**5. Egenerklæring**

Underfegnede erklærer at:

- seksjonen ngen gjelder planlagt bygning hvor byggetilfelte er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utført
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter - eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhets formal (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tilfelte til annen bruk etter plan- og bygningssloven
- ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemte vedtak eller tilfelte gitt i eller i midhold av plan- og bygningssloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller byggebyens felles behov
- areal som skal tjene samlorens felles bruk eller eiendommens drift or fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- hvor bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom
- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en inndelt bolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Underfegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjonering/begjæringen:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Planegninger over k.o. lev, alle etasjene og loft.  
Pa tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle teiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til innlysning.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til innlysning.)
- Sønykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 15).

**7. Underskrifter**

Stort, Jakt: BREKSTAD, 11.10.2011	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13): Sully Grosstad	Ektefelle/registrert partner: Med reseksjonering leveres sønykke, k.o. og k.o. plan/avvisning, samt sønykke fra samboeren/utleide.
--------------------------------------	---	---

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet motet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

---

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeier er utarbeidet og vedlagt \*

Tillatelsen er innatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Grnr. 68 143 Bnr. \_\_\_\_\_ Fnr. \_\_\_\_\_ Snr. \_\_\_\_\_ ØRLAND kommune

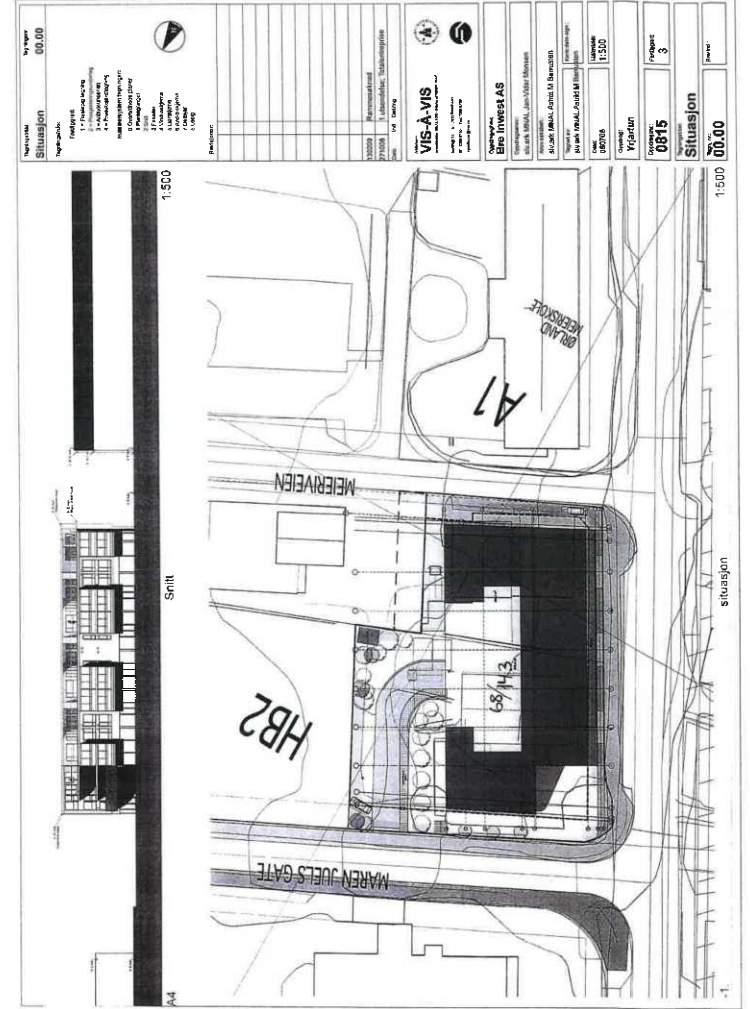
Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

**ØRLAND KOMMUNE**  
Bredsted *knutsen*

---

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. Hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfyldes bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) Husboligseksjon, Næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SNL-samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameietbrok med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sert. B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettshetsfor sønt skal og kan tinglyses som tas inn her. Legapantenerett eller ervervsrett § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantenerett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantenerett innatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eiendomsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet motets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjørspant.





Attestert kopi av dok.nr. 2011/843519/200  
Uthentet 2024-08-20 10:06

Side 7 av 11

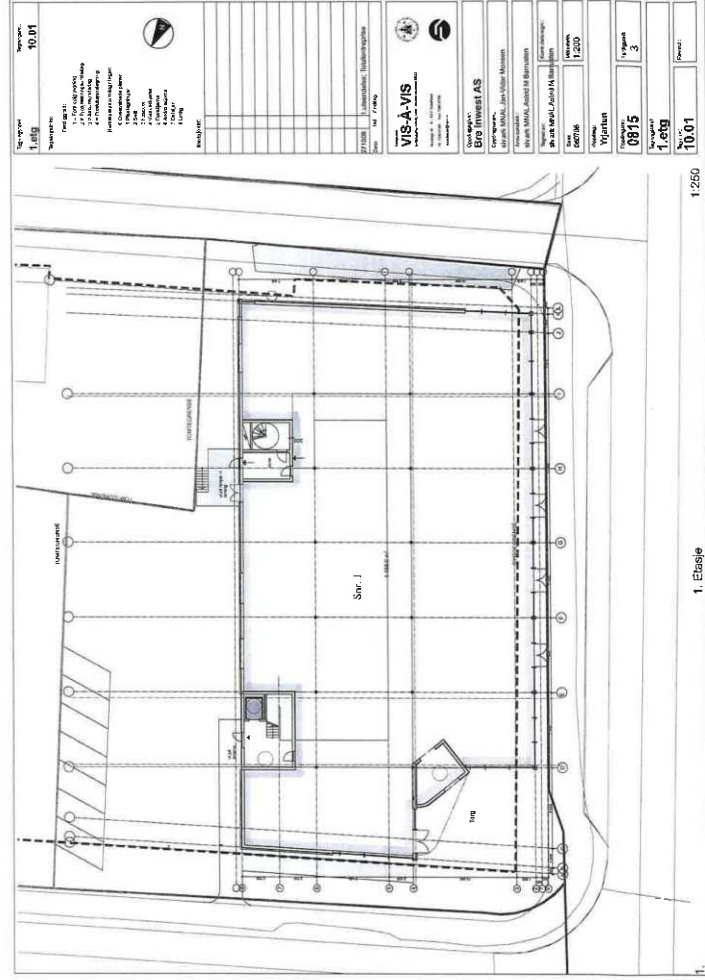


0.



Attestert kopi av dok.nr. 2011/843519/200  
Uthentet 2024-08-20 10:06

Side 8 av 11



1.





Byggesaknr. **4.089**    Tittel **10.04**

Prosjekt: **4. Etasje**

Oppdragsnr. **1-000000000**

Oppdragsnavn: **1-000000000**

Prosjektbeskrivelse:

- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000
- 1-000000000

Prosjekt: \_\_\_\_\_

**VIS-Å VIS**  
Arkitektfirma AS  
Innregulert i Sivilingenjørerregisteret nr. 15330

**Bre Invest AS**  
Eier

Oppdragsleder: \_\_\_\_\_

Prosjektleder: \_\_\_\_\_

Utarbeidet av: \_\_\_\_\_

Rev. 1: \_\_\_\_\_

Rev. 2: \_\_\_\_\_

Rev. 3: \_\_\_\_\_

Rev. 4: \_\_\_\_\_

Rev. 5: \_\_\_\_\_

Rev. 6: \_\_\_\_\_

Rev. 7: \_\_\_\_\_

Rev. 8: \_\_\_\_\_

Rev. 9: \_\_\_\_\_

Rev. 10: \_\_\_\_\_

Rev. 11: \_\_\_\_\_

Rev. 12: \_\_\_\_\_

Rev. 13: \_\_\_\_\_

Rev. 14: \_\_\_\_\_

Rev. 15: \_\_\_\_\_

Rev. 16: \_\_\_\_\_

Rev. 17: \_\_\_\_\_

Rev. 18: \_\_\_\_\_

Rev. 19: \_\_\_\_\_

Rev. 20: \_\_\_\_\_

Rev. 21: \_\_\_\_\_

Rev. 22: \_\_\_\_\_

Rev. 23: \_\_\_\_\_

Rev. 24: \_\_\_\_\_

Rev. 25: \_\_\_\_\_

Rev. 26: \_\_\_\_\_

Rev. 27: \_\_\_\_\_

Rev. 28: \_\_\_\_\_

Rev. 29: \_\_\_\_\_

Rev. 30: \_\_\_\_\_

Rev. 31: \_\_\_\_\_

Rev. 32: \_\_\_\_\_

Rev. 33: \_\_\_\_\_

Rev. 34: \_\_\_\_\_

Rev. 35: \_\_\_\_\_

Rev. 36: \_\_\_\_\_

Rev. 37: \_\_\_\_\_

Rev. 38: \_\_\_\_\_

Rev. 39: \_\_\_\_\_

Rev. 40: \_\_\_\_\_

4. Etasje      1:200    10.04



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 oppfordre 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240274

Adresse: Maren Juels gate 10, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 143, Snr. 19, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

--	--

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 05.09.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



