

# Yrjars gate 2C



## Innhold

5

Velkommen til Yrjars gate 2C

---

6

Nøkkelinformasjon

---

26

Plantegninger

---

28

Eiendommen

---

35

Tekniske dokumenter





**BARROCK**  
BAR, BILLIARD OG DART

Velkommen til Barrock!



Velkommen til

# Yrjars gate 2C



## Yrjars gate 2C

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 2 990 000 |
| Omkostninger  | 75 750    |
| Totalpris     | 3 065 750 |

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Bruksareal | 528 m <sup>2</sup> |
| Boligtype  | Forretningslokale  |
| Eieform    | Eier               |
| Tomteareal | 767 m <sup>2</sup> |
| Byggeår    | 1974               |







# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

97148336

[aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



































































# Notater



# Notater

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



# Plantegning

# 1. etg



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



# Eiendommen

# Beskrivelse

Velkommen til Barrock!

Denne sentrale næringseiendommen på Brekstad inneholder følgende:

1.etg 244 kvm: Entre/gang, WC, bod, bar/pub, garderobe, 3stk WC/pisoar-rom, oppvask, teknisk rom og bod/backstage (33m2 tilfluktsrom eies av annen enhet og er ikke medtatt i arealet, men tilgang er via Yrjars gate 2C).

2.etg 284 kvm: Trapperom, bar/pub, 3stk personalrom/lager, garderobe, 3stk WC, personalrom/leilighet, bad, stue/kontor og kjøkken.

Ventilasjonsanlegg er ca 7 år gammelt som dekker 1.etg og personalrom, bad og toaletter i 2.etg. Det er montert brannsentral som er ny for 3 år siden som dekker alle rom i bygget.

Komplett bar i 1.etg med alt av utstyr, PA, lys osv kan selges utenom hvis ønskelig.

## Om boligen

### Arealer

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

- BRA-i: m<sup>2</sup>
- BRA-e: m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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.

### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- (sett inn fra egenerklæringsskjema)
- 
- 
- 

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
767,00 kvm.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med .

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruk foregående år var \_\_\_\_ kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

3 068 550,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

### Kommunale avgifter

Kr. 5 933,- for 2024.

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.



## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.  
Gjeldende for ligningsåret .

# Offentlige forhold

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (20xx) viser:  
Driftsinntekter kr. x,-  
Driftskostnader kr. x,-  
Årsresultat kr. x,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. x,- per 31.12.xx.  
Budsjett for 20xx viser et overskudd på kr. x,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.  
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3579, tgl. 01.08.1996 - Leie av næringslokale  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelser om forlengelse  
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt til Ørland Sparebank  
Med flere bestemmelser

Dnr. 904552, tgl. 06.11.1974 - Registrering av grunn  
ANMERKET DATO ER DØDSDATO /  
DATERINGSDATO

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:  
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste

«Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

## Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler 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.

# 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å

formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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/akse-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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 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.

### 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 Barrock Eiendom AS.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Yrjars gate 2C.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 156 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240288.

### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,500 % av salgssummen eks. mva  
(minimum 80 000 eks. mva)

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 7 000,00  
Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 000,00

Meglernes vederlag er avtalt til ,

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / [aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no).  
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

## Arealer fordelt på etasje

1.Etasje:

Primærrom: 223 m2

Sekundærrom: 21 m2

BRA (P-ROM + S-ROM): 244 m2

BTA: 294 m2

Åpent areal (TBA): 50 m2

Beskrivelse primærrom: Entre/gang, WC, bar/pub, garderobe, 3stk WC/pisoar-rom, oppvask og bod/backstage.

Beskrivelse sekundærrom: 2stk boder og teknisk rom. (33m2 tilfluktsrom eies av annen enhet og er ikke medtatt i arealet, men tilgang er via Yrjars gate 2C.

2.Etasje:

Primærrom: 284 m2

BRA (P-ROM + S-ROM): 284 m2

BTA: 300 m2

Beskrivelse primærrom: Trapperom, bar/pub, 3stk personalrom/lager, garderobe, 3stk WC, persoanlrom/leilighet, bad, stue/kontor og kjøkken.

### Oppsummering 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: 9

TG 2: 6

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:  
Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass. Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen. Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Vinduer med punkterte og sprukket glass gis TG3. Kostnadsoverslag er satt for utskifting av vinduer med sprukket og punktert glass.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:  
Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Taktekking av takmembran/asfaltbelegg.

Bad hybel 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det mangler ferdigstilling av overflater inne på badet, TG2 grunnet dette. Ved dør mangler det tetteliste/oppbrett av vinyl/tettesjikt. Lekkasjevann kan føres ut til naborom.

Øvrige rom / bygningsdeler: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje. Manglende ventilasjon på soverom/personalrom.

Personalrom / lager: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha noe høyere bruksslitasje. Manglende ventilasjon på rommet.

Kjøkken 2.etasje: Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Manglende avtrekk over stekesone.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Bygningens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen. Bruk av rom samsvarer ikke med bygningstegninger, da lager i 2.etasje

benyttes til soverom/personalrom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

## Diverse

Fosen renovasjon opplyser at det ikke foreligger abonnement på tømming av renovasjonsdunker og/eller slamtank/septiktank på denne eiendommen pr. 25.10.2024.

Det gjøres oppmerksom på at inventar og løsøre ikke medfølger handelen.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er opplyst av Ørland kommune å være følgende:

Fastdel vann pr enhet, næringskategori 1: 3 243 pr. år

Fastdel kloakk rens pr enhet, næringskategori 1: 2 690 pr. år

I tillegg betales det for målt forbruk pr m3.

Forbruk vann: kr 13,50 pr m3

Forbruk kloakk rens: kr 16,- pr m3

Kommunale avgifter er opplyst inkludert mva., og betales over 4 terminer.

Avgift beregnes etter forbruk.

## Veg, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har offentlig adkomst med privat avkjørsel.

Renovasjon og slam behandles av Fosen Renovasjon.

## Regulering

Området er iht. reguleringsplankart regulert til "Sentrumsformål S - 1130".

Reguleringsbestemmelser 1621201703.

Iflg. områdeplan for Brekstad sentrum og reguleringsbestemmelsene fremgår det at eiendommen er avmerket "Sentrumsformål S5" i kartet, og møter følgende bestemmelser.

Maks kote møne/gesims: 18

Minimum antall boenheter: 80

Min % BRA: 80

Min. kvm uteareal pr. boenhet: 30

Type funksjoner og boenhet: Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning og bevertning.



Ovenstående reguleringsbestemmelsene sier ikke noe om dagens bruk, men hva som fremgår av planen konkret.

Reguleringsplanen, og kartet ligger vedlagt i salgsoppgaven, kjøper må gjøre seg kjent med innholdet.

korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Prod. dato: 20.10.2025

## Tinglyste erklæringer

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.  
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3579, tgl. 01.08.1996 - Leie av næringslokale  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelser om forlengelse  
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt  
til Ørland Sparebank  
Med flere bestemmelser

Dnr. 904552, tgl. 06.11.1974 - Registrering av grunn  
ANMERKET DATO ER DØDSDATO /  
DATERINGSDATO

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.

## Eier

Eier er Barrock Eiendom AS.

## Adresse, matrikkel og oppdragsnr

Eiendommens adresse er Yrjars gate 2C.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 156 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240288.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være

# Tekniske dokumenter





Sjekk gyldighet på rapport



**FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Næringsbygg

Adresse

Yrjars gate 2 C

7130 BREKSTAD

5057/167/156/0/0/0

Rapportdato

07.11.2024

TG 0  1

TG 1  9

TG 2  6

TG 3  1

TG IU  0

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Befaring utført den 28.10.2024 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobslia 10  
7168 Lysøysundet

+4748360216  
raymond@fosentakst.no



Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VRJARS GATE 2 C - 5057 / 167 / 156 / 0 / 0





## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

**TG 1**



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

**TG 2**



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

**TG 3**



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

**TG IU**



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.





## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befæringsdato.



## Om boligen

**Adresse:** Yrjars gate 2 C , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/167/156/0/0/0

**Boligtype:** Næringsbygg

**Byggeår:** 1986

**Tomt:** 767.50 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Barrock Eiendom AS

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Næringsbygg oppført i betong/mur og treverk. Bygningen har murfasader som er pusset og malt. Det er enkelte felter med stående og liggende trekledning. Bygningen har pulttak som er tekket med takpapp/takmembran. Det er vinduer med 2-lags glass i bygningen.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Bygningen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det registreres behov for vedlikehold av bygningen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bygningen er innvendig ombygd siden byggeår.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Det er næringsbygg som er "boligtype" som kontrolleres.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0





## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

| 2.etasje                                                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                               |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Primærrom<br>284 m <sup>2</sup>                                                                                                              | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup>  | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>284 m <sup>2</sup>                                                                                                                     | BTA<br>300 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Trapperom, bar/pub, 3stk personalrom/lager, garderobe, 3stk WC, persoanlrom/leilighet, bad, stue/kontor og kjøkken. |                                  | Beskrivelse sekundærrom                                                                                                                                       |                           |
| 1.etasje                                                                                                                                     |                                  |                                                                                                                                                               |                           |
| Primærrom<br>223 m <sup>2</sup>                                                                                                              | Sekundærrom<br>21 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>244 m <sup>2</sup>                                                                                                                     | BTA<br>294 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre/gang, WC, bar/pub, garderobe, 3stk WC/pisoar-rom, oppvask og bod/backstage.                                   |                                  | Beskrivelse sekundærrom<br>2stk boder og teknisk rom. (33m2 tilfluktsrom eies av annen enhet og er ikke medtatt i arealet, men tilgang er via Yrjars gate 2C) |                           |
| Totalt areal                                                                                                                                 |                                  |                                                                                                                                                               |                           |
| Primærrom<br>507 m <sup>2</sup>                                                                                                              | Sekundærrom<br>21 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>528 m <sup>2</sup>                                                                                                                     | BTA<br>594 m <sup>2</sup> |

**Merknader om areal:** Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

| 2.etasje                                                                                                                                           |                                  |                                  |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>284 m <sup>2</sup>                                                                                                                 | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>0 m <sup>2</sup> |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>Trapperom, bar/pub, 3stk personalrom/lager, garderobe, 3stk WC, persoonlrom/leilighet, bad, stue/kontor og kjøkken. | <b>Beskrivelse av BRA-e</b>      | <b>Beskrivelse av BRA-b</b>      | <b>Beskrivelse av åpent areal</b>            |

| 1.etasje                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                                  |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>244 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>50 m <sup>2</sup>  |
| <b>Beskrivelse av BRA-i</b><br>Entre/gang, WC, bod, bar/pub, garderobe, 3stk WC/pisoar-rom, oppvask, teknisk rom og bod/backstage (33m2 tilfluktsrom eies av annen enhet og er ikke medtatt i arealet, men tilgang er via Yrjars gate 2C). | <b>Beskrivelse av BRA-e</b>      | <b>Beskrivelse av BRA-b</b>      | <b>Beskrivelse av åpent areal</b><br>Terrasse. |

| Sum areal                          |                                  |                                  |                                         |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>528 m <sup>2</sup> | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal</b><br>50 m <sup>2</sup> |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |  |  |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|
| <b>BRA</b><br>528 m <sup>2</sup>        |  |  |  |

Merknader om areal: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Taktekking og beslag:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Taktekking av takmembran/asfaltbelegg.

**Bad hybel 2.etasje - Totalvurdering av overflater:** Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det mangler ferdigstillelse av overflater inne på badet, TG2 grunnet dette. Ved dør mangler det tettelist/oppbrett av vinyl/tettesjikt. Lekkasjevann kan føres ut til naborom.

**Øvrige rom / bygningsdeler:** Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje. Manglende ventilasjon på soverom/personalrom.

**Personalrom / lager:** Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha noe høyere bruksslitasje. Manglende ventilasjon på rommet.

**Kjøkken 2.etasje:** Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Manglende avtrekk over stekesone.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.

1

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass. Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen. Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Vinduer med punkterte og sprukket glass gis TG3. Kostnadsoverslag er satt for utskifting av vinduer med sprukket og punktert glass.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



## 1

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har fremlagt dokumentasjon på noe av arbeidet som er utført i bygningen.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

**Når ble egenerklæringen signert?**

## 2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Bygningens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.

Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Bruk av rom samsvarer ikke med bygningstegninger, da lager i 2.etasje benyttes til soverom/personalrom.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Dette er ikke fremvist for takstmann.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**



Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Det er kun utført vedlikehold og utskifting av enkelte bord/kledning på fasader.

**Fasade**

Stående trekledning, Murpuss, Liggende trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Bygningen er oppført i mur/betong.

Fasader er utvendig pusset og malt.

Det er felter med stående kledning og liggende kledning på bygningen.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Det registreres isolert ytterdør med trekarm i 2. etasje.

I 1. etasje er det "butikkdører" / glassdører med 2-lags glass.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Det er usikkert når hver enkel bygningsdel er utskiftet.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Ja

#### Kommentar:

Det registreres vinduer med punkterte glass på befæringsdag.

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Det ble observert punkterte glass i enkelte vinduer og det ble registrert vindu med sprukket glass.

Med tanke på alder og observasjoner er det anbefalt å bytte ut vinduer i bygningen.

Tilstandsgrad er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Vinduer med punkterte og sprukket glass gis TG3.

Kostnadsoverslag er satt for utskifting av vinduer med sprukket og punktert glass.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**6****Balkong / terrasse****TG 1** 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Pulttak

---

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

---

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Annet

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Taktekking av takmembran/asfaltbelegg.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegg. Takplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er nylig renovert.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Det mangler ferdigstilling av overflater inne på badet, TG2 grunnet dette.

Ved dør mangler det tettelist/oppbrett av vinyl/tettesjikt. Lekkasjevann kan føres ut til naborom.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

## Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

### Kommentar:

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

### Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

### Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

VRJARS GATE 2 C - 5057 / 167 / 156 / 0 / 0 / 0



**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å ferdigstille våtrommet.

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

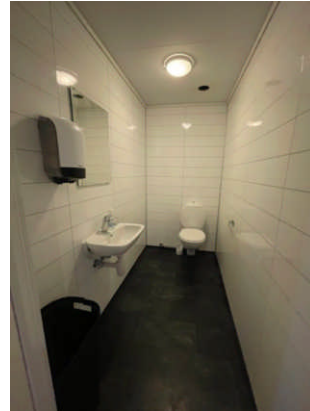
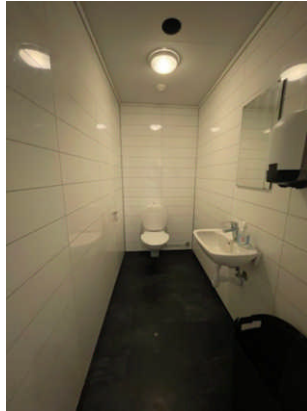
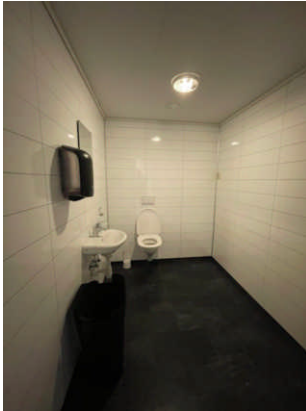
**Totalvurdering****Kommentar:**

Garderoberom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og bruksslitasje.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

Rommene innehar wc og vask.

Det mangler lokk til ventiler/avtrekk og justering av avtrekk på rommene.

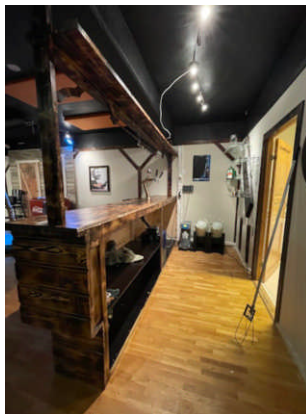
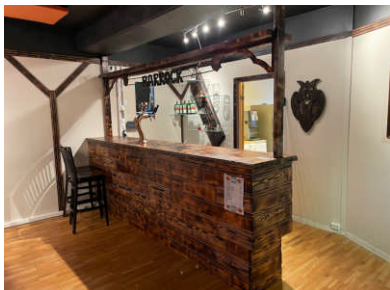
**Bilde**

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Bar i 2.etasje er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

**Bilde**

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til høy bruksslitasje.

Manglende ventilasjon på soverom/personalrom.

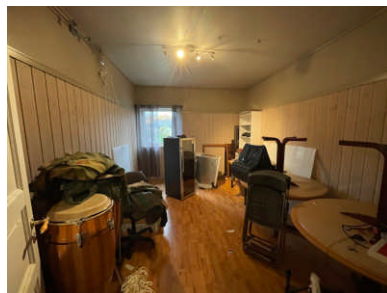


Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjolder og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha noe høyere bruksslitasje.

Manglende ventilasjon på rommet.

**Bilde**

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

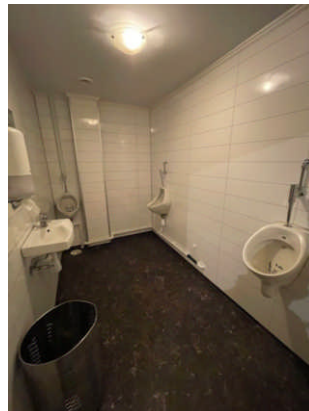
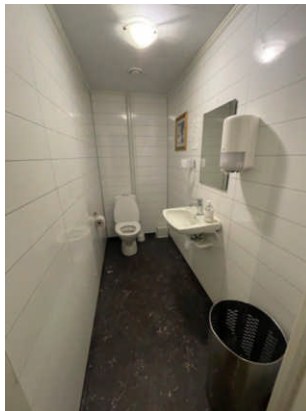
Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkontens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Garderoberom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og bruksslitasje.

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

Rommene innehar wc og vask.

**Bilde**

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres fuktskader i skap under vask.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen avtrekk over stekesone.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.

Svelling, hakk og generell høy bruksslitasje.

Manglende avtrekk over stekesone.

**Levetid:**



Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Ventilasjon.

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Teknisk rom og bod inne på personalrom.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales kontroll av rør og avløp i bygningen.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring, Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert på soverom/personalrom og i bod/ teknisk rom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg.

Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Ja

**Kommentar:**

Berøringsfare ved uisolerte ledninger/ koblinger som man kan komme i berøring med i sikringsskapet.

Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlag undersøkt av elektriker.

Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Berederen er koblet til med stikkontakt.

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

---

**Øvrig info:**

Selger informerer at det har vært jevnlig kontroll med eltilsyn.  
El anlegg i 2.etasje ble renovert i 2019.

---

YRJARS GATE 2 C - 5057/167/156/0/0/0

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                 |                                                                     |                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Oppdragsnummer                                                  | 69240288                                                            |                                   |          |
| Adresse                                                         | Yrjarsgate 2c                                                       |                                   |          |
| Postnummer                                                      | 7130                                                                | Poststed                          | BREKSTAD |
| Er det dødsbo?                                                  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Salg ved fullmakt?                                              | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| Når kjøpte du boligen?                                          | 2018                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 7år0mnd  |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | eika                                                                | Polise/avtalenr.                  |          |
| Selger1fornavn                                                  | Barrock                                                             | Selger1etternavn                  | Eiendom  |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. 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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar



7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tak, det ble reparert 2018.

11. 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

Kommentar

12. 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

Firmanavn

Fosen elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Oppdatering av deler av el.nett, samt utskiftning av alle sikringer.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

4år siden, Kontroll via Fosenkraft

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

#### 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

#### 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

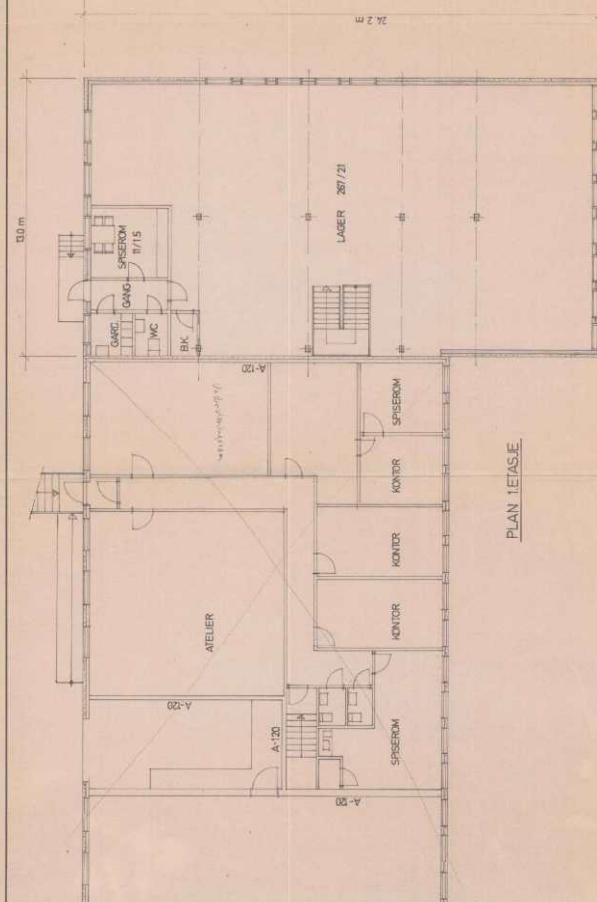
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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 brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

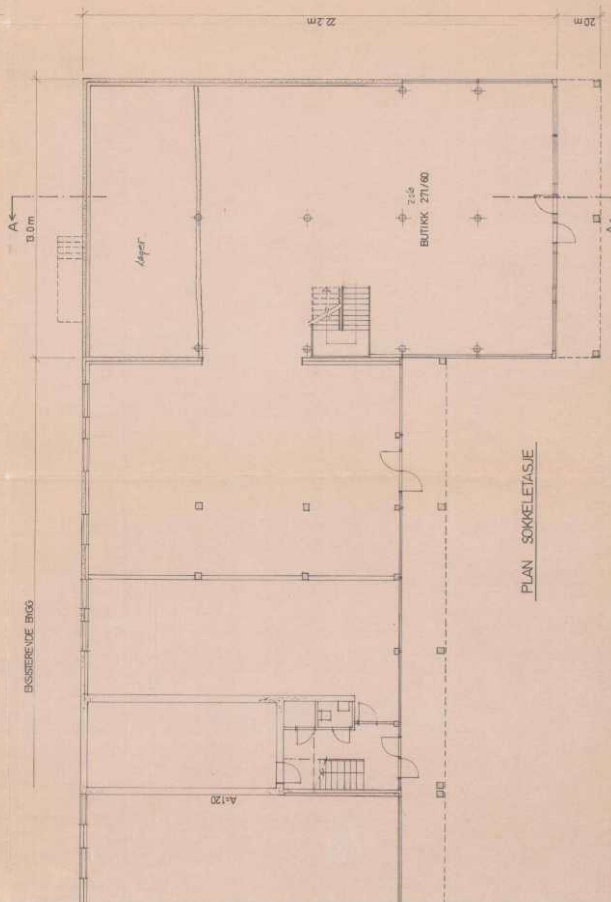
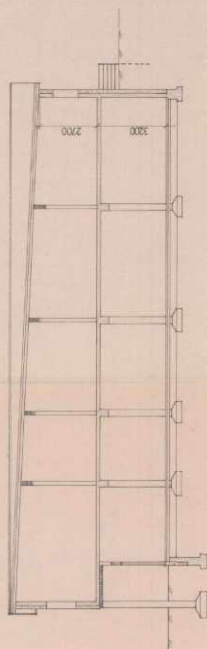






EGGER :  
Htvernger | sokkeltase av 18 cm beløng  
med 15 cm Leca. Glassfaser av 2-lags  
sokkeltase  
Htvernger | tase av 18 cm beløng og  
15 cm Leca.

Tak:  
Såbåder med skumplastisolsjon og 2 lag papp  
BEREKNINGSKONSTRUKSJONER I ETASJENE:  
Søyler og draget av limtre. Yttervegger av betong.  
BEREKNINGSKONSTRUKSJONER I SOKKELTASJENE:  
Yttervegger, søyler og draget av betong.  
Delene over sokkeltasje av betong.



|     |        |                                                        |            |
|-----|--------|--------------------------------------------------------|------------|
| NR. | REITER | OPDRAGSGIVER MR FRANK & CO                             |            |
|     |        | OFFRAG TIL LØGG TIL FORRETNING                         |            |
|     |        | Etableringer og snit                                   |            |
|     |        | Anmeldelseslægning                                     |            |
|     |        | PR. 1.00                                               | 1.00       |
|     |        | 1842.00                                                | 1842.00    |
|     |        | ESTIMATING FOR                                         | ESTIM. FOR |
|     |        | DATE 10.                                               | 100% 100%  |
|     |        | 628.01                                                 | 2          |
|     |        | <b>Projektering a.s</b><br>TILBUD OG ANBUDSBEGRÆNSELSE |            |

For matrikkelenhet:

Kommune:

5057 - ØRLAND

Gårdsnummer:

167

Bruksnummer:

156

Utskriftsdato/klokkeslett:

28.10.2024 kl. 11:59

Produsert av:

Geir Øyvind Hassel

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: YRJARS GT. 6  
Etableringsdato: 06.11.1974  
Skylid: 0,12  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 167 / 156

Areal  
767,5 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle  
Hjemmelshaver

Status  
Føds.d./org.nr  
987819766

Navn  
BARROCK EIENDOM AS

Bruksenhet  
Sverdveien 2  
7130 BREKSTAD

Adresse  
Andel  
1 / 1

Oversikt over teiger

| Løpnr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|-------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1     | Teig | Ja        | 7062380 | 532876 |       | 767,5 m2 |           |

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

| Forretning                     | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Kommunal saksreferanse | Nettadresse (URL) | Annen referanse | Status           | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring    |            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|------------|
|                                |                 |                       |                         |                        |                   |                 |                  |                |             | Signatur           | Dato       |
| Omnummerering v/kommuneendring |                 |                       | 01.01.2020              |                        |                   |                 | Tinglyst         |                | 01.01.2020  | smatmynd           | 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |                 |                       |                         |                        |                   |                 | Omnummerert til: | 5057 - 167/156 |             |                    |            |
|                                |                 |                       |                         |                        |                   |                 | Omnummerert fra: | 5015 - 67/156  |             |                    |            |
| Omnummerering v/kommuneendring |                 |                       | 01.01.2018              |                        |                   |                 | Tinglyst         |                | 03.01.2018  | smatmynd_nnriap645 | 01.01.2018 |
| Omnummerering                  |                 |                       |                         |                        |                   |                 | Omnummerert til: | 5015 - 67/156  |             |                    |            |
|                                |                 |                       |                         |                        |                   |                 | Omnummerert fra: | 1621 - 67/156  |             |                    |            |

28.10.2024 11:59

Side 2 av 9

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 06.11.1974                                                                                | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1621 - 67/25   |              | 0                                   |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1621 - 67/156  |              | 0                                   |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 06.11.1974                                                                                | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1621 - 67/12   |              | 0                                   |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1621 - 67/156  |              | 0                                   |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 06.11.1974                                                                                | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1621 - 67/9    | -846         |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1621 - 67/156  | 846          |                                     |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 21.11.1927                                                                                | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1621 - 67/156  |              | 0                                   |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1621 - 67/25   |              | 0                                   |
| Forretninger der matrikkelenheten er berørt            |                                                                                           |          |                |              |                                     |
| Forretning                                             | Forretningsdokumentdato                                                                   | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring                     |
| Forretningstype                                        | Kommunal saksreferanse                                                                    |          |                |              | Signatur                            |
| Årsak til feilretting                                  | Nettadresse (URL)                                                                         |          |                |              | Dato                                |
|                                                        | Annen referanse                                                                           |          |                |              |                                     |
| 28.10.2024 11:59                                       |                                                                                           |          |                |              | Side 3 av 9                         |



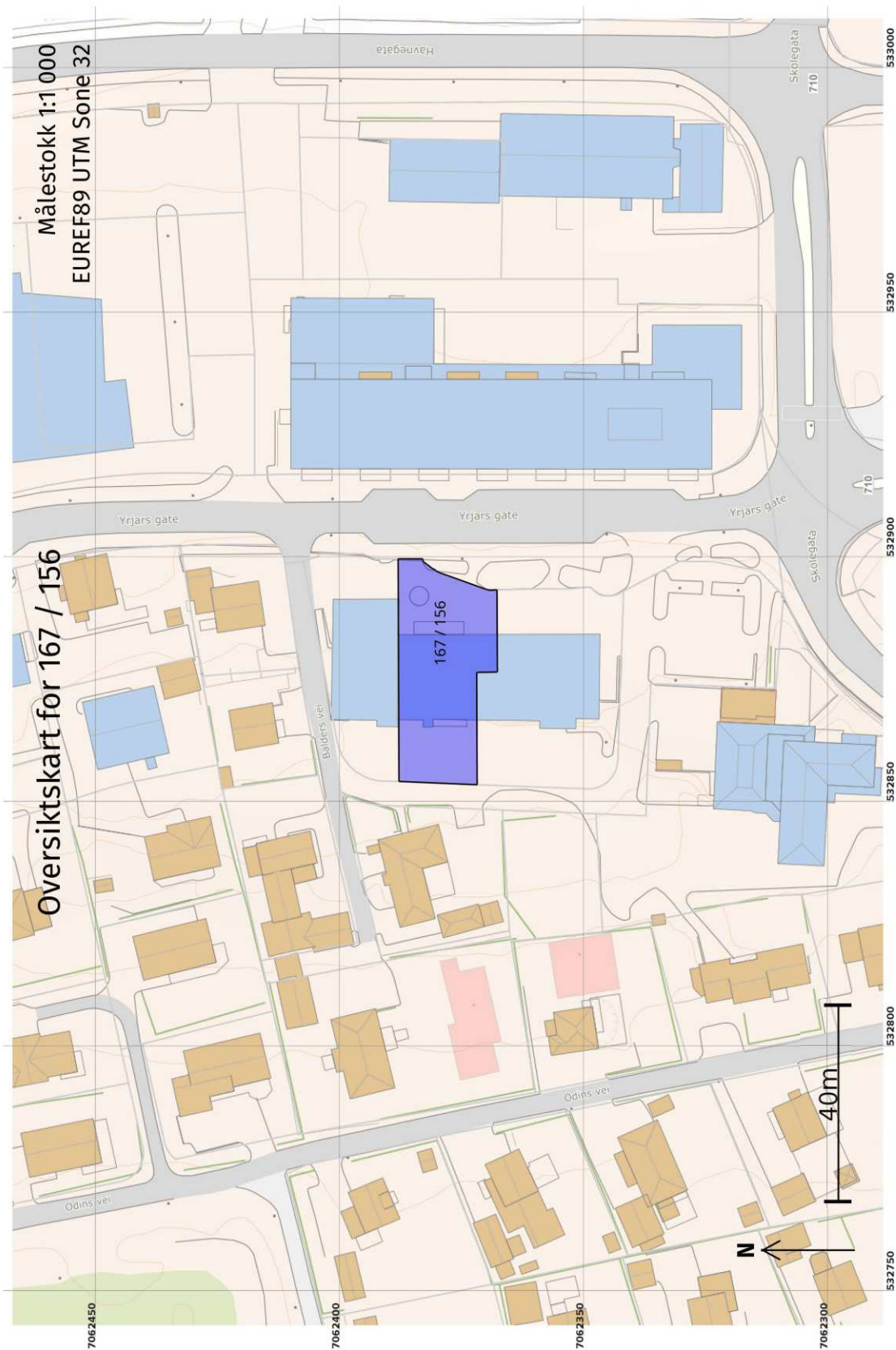
| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting            | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing     |              | Matrikelføring<br>Signatur<br>Dato |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------|------------------------------------|
|                                                                   |                                                                                           |        | Endret dato    |              |                                    |
| Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet<br>Kartforretning | 04.11.2015                                                                                | Rolle  | Matrikkelenhet | Arealendring | beehug 04.11.2015                  |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/112  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/201  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/122  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/230  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/253  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/2    | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/8    | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/9    | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/18   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/9/1  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/25   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/26   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/27   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/51   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/66   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/138  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/156  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/159  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/169  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/245  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/253  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 67/254  | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/10   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/17   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/43   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/44   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/46   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/68   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/74   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/76   | 0            |                                    |
|                                                                   |                                                                                           | Berørt | 1621 - 68/81   | 0            |                                    |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato    | Matrikkelføring |      |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|----------------|-----------------|------|
|                                                        |                                                                                           |        |            |                | Signatur        | Dato |
|                                                        |                                                                                           | Rolle  |            | Matrikkelenhet | Arealendring    |      |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/92   |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/95   |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/119  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/128  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/143  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/222  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/341  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/347  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 68/374  |                 | 0    |
|                                                        |                                                                                           | Berørt |            | 1621 - 1710/12 |                 | 0    |

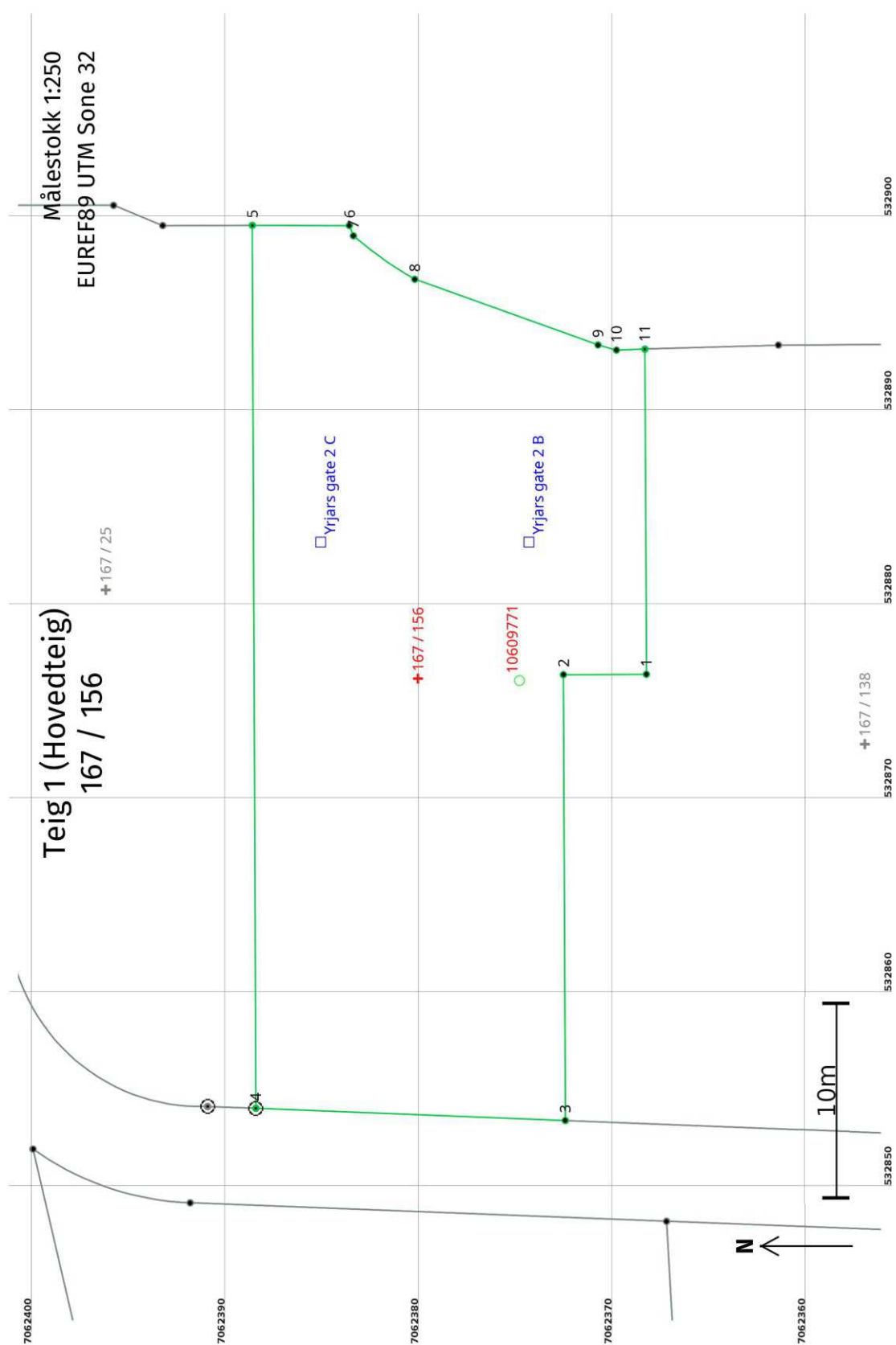
| Adresser   |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|------------|-------------|---------------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|---------|--------|--------------|
| Adresstype | Adressenavn | Adressetilleggsnavn | Adressekode | Adressenr | Kildekode | Koord.syst.         | Nord    | Øst    | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Yrjars gate |                     | 4650        | 2B        |           | EUREF89 UTM Sone 32 | 7062375 | 532883 | Nei          |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
| Vegadresse | Yrjars gate |                     | 4650        | 2C        |           | EUREF89 UTM Sone 32 | 7062385 | 532883 | Nei          |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |
|            |             |                     |             |           |           |                     |         |        |              |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------|---------------------------------------|-----|----------------|----------------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 10 609 771                            |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| <b>Løpenr:</b>        |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       | Nord: 7062375    Øst: 532876          |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Bygningsendringskode: |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Bygningstype:         | Annen forretningsbygning              |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Næringsgruppe:        | Varehandel, reparasjon av motorvogner |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                           |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Energikilder:         | Elektrisitet                          |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
| Oppvarming:           | Elektrisk                             |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bebygd areal:                         | 0   | Ant. boliger:  | 0                    |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruksareal bolig:                     | 0   | Ant. etasjer:  | 2                    |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruksareal annet:                     | 482 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruksareal totalt:                    | 482 |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruttoareal bolig:                    | 0   | Avløp:         | Offentlig kloakk     |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruttoareal annet:                    | 0   | Har heis:      | Nei                  |  |  |  |  |  |  |
|                       | Bruttoareal totalt:                   | 0   |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       | Alternativt areal:                    | 0   |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       | Alternativt areal 2:                  | 0   |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |
|                       |                                       |     |                |                      |  |  |  |  |  |  |







Areal og koordinater

Areal: 767,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7062380 Øst: 532876

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius    |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------|
| 1      | 7062368,44 | 532876,33 |                                    | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 2      | 7062372,73 | 532876,31 | 4,29                               | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 3      | 7062372,63 | 532853,34 | 22,97                              | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 4      | 7062388,61 | 532853,97 | 15,99                              | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 5      | 7062388,79 | 532899,46 | 45,49                              | Asfaltspiker                       | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 6      | 7062383,78 | 532899,45 | 5,01                               | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 7      | 7062383,57 | 532898,92 | 0,57                               | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13 -19,99 |
| 8      | 7062380,40 | 532896,68 | 3,89                               | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 9      | 7062370,94 | 532893,30 | 10,05                              | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 10     | 7062369,99 | 532893,03 | 0,99                               | Umerket                            | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
| 11     | 7062368,52 | 532893,08 | 1,47                               | Asfaltspiker                       | 10 Terrengmålt |                       | 13        |
|        |            |           | 16,75                              |                                    |                |                       |           |

## 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 AVGRENSENING 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 fortetting 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 tilfredsstillende 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 kvartalslekeplass 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 veger 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 før 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, frisiktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmurer og annet.

#### § 4.2 Støy

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

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 avbøtende 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 arbeider 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 Forurenset 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 trafikkanlegg, 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 treet tilstand, samt kvittering for nabovarsel.

Trær kan beskjæres og vedlikeholdes så lenge det ikke skader treet 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 nærløk) | Type boenhet og anlegg:                                                                  |
|--------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1/P         | 15                         | 60                       | 30                                                                    | Kjedehus<br>Rekkehus<br>Eneboliger<br>Parkeringsanlegg for S1<br>Parkeringsanlegg for B1 |
| B2           | 18                         | 25                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B5           | 19                         | 10                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B6           | 19                         | 10                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B7           | 18                         | 20                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus                                                         |
| B8           | 22                         | 110                      | 50                                                                    | Enebolig<br>Kjedehus<br>Rekkehus<br>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 fortettes 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 (Uthaugsvæien).

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 siktlinjer mellom byggene med hensyn til kirkas synlighet fra omlandet.

Rundt den løkkeformede internveien tillates fortetting, under forutsetning at det tas hensyn til siktlinjer 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 vestsiden 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:

| Sentrums formål | Maks kote møne/gesims                                       | Minimum antall boenheter | Min. BRA | %  | Minimum m <sup>2</sup> uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek) | 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 - ellers 14m gesims/ 15 m møne | 80                       | 80       | 30 |                                                                       | Handel, kontor, bolig, servering                                                                                                     |
| S17             | 12 m langs med A3 allmenning – ellers 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 allmenntillegge 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/servering. 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. rekebåt.

### **§ 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 siktlinjer 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 siktlinjer 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 bebygges 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/bufferoner 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<br>Service og kultur<br>Off. Administrasjon<br>Kontorvirksomhet<br>Detaljvarehandel | Lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk<br>Arealkrevende varehandel | Industri<br>Arealkrevende varehandel<br>Engros og transport<br>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 gjerde.*

*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 syklendes 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<br>-låsbar og under tak |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
| Bolig<br>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 sentrumskvartal 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 forskjøner 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 kollektivknutepunktet og legge til rette for gående og syklende.

Det tillates etablering av parkering for forflytningshemmede, taxiholdplass 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 tinghus 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 liggekai 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 grønnstrukturer.

**§ 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 samlende 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 badestrand. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres. Kommunalteknisk- og varmeanlegg 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 friluftsformål.

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

### **§ 9.1 Småbåthavn**

Småbåthavn skal være offentlig tilgjengelig. Mindre 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 bevegelseshemmede skal etableres.

## **§ 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)**

*For å opprettholde viktige siktlinjer 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 sikringssone 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 ysterifløy som inneholder teglpipe.

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 BESTEMMELSESONOMRÅDE (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 tilbakeføres eller skiftes, så fremt nye vinduer tilpasses bedre bygningens originale uttrykk.

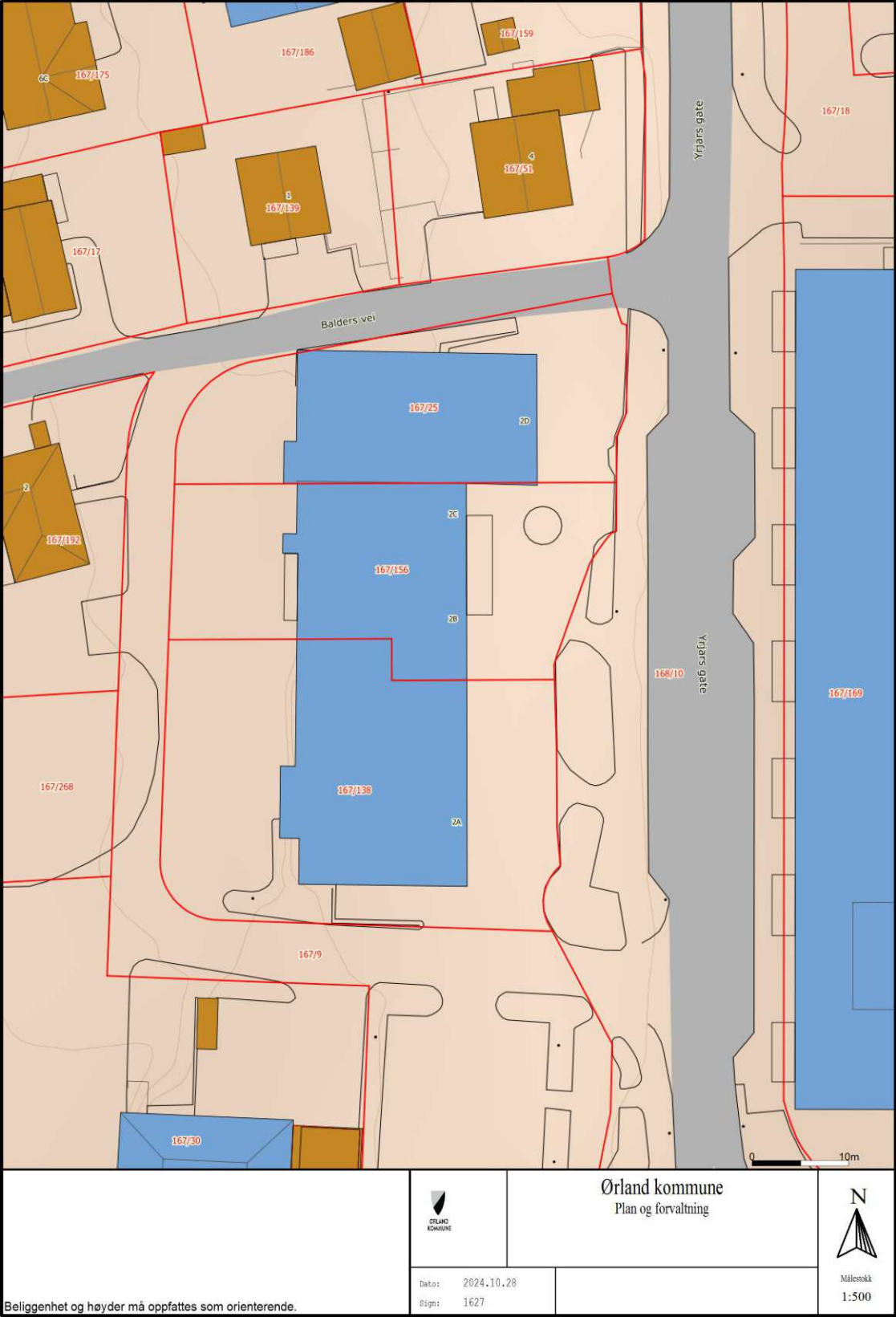
#2 Eksisterende bygning i Ove Bjelkes gate tillates ikke revet eller flyttet. Eldre, opprinnelige fasadeelementer og bygningsdeler skal søkes bevart. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materiale som originalt.

#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







# Yrjars gate 2C

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Meieriparken<br>Linje 451 | 3 min<br>0.2 km |
| Ørland lufthavn           | 7 min           |
| Trondheim Værnes          | 2 t 23 min      |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)<br>215 elever, 18 klasser  | 7 min<br>0.5 km   |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>175 elever, 10 klasser | 10 min<br>0.7 km  |
| Fosen videregående skole<br>328 elever, 31 klasser       | 16 min<br>14.3 km |
| Åfjord videregående skole<br>145 elever, 12 klasser      | 53 min<br>58.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Fosen kraft Havnegata | 3 min |
| Fosen kraft Havnegata | 3 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

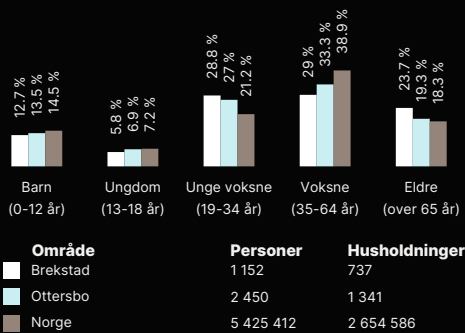


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...<br>19 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Futura barnehage (1-5 år)<br>117 barn            | 6 min<br>3.4 km  |
| Opphaug naturbarnehage (1-5 år)<br>65 barn       | 6 min<br>4.8 km  |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Brekstad<br>PostNord, søndagsåpent | 1 min<br>0.1 km |
| Rema 1000 Ørlandet Sentrum<br>PostNord      | 0.1 km          |



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med  
følgende eiendomsbetegnelse:

| Knr.   | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|--------|------|------|------|------|
| Orland | 67   | 156  |      |      |

Strekkode:



Doknr. 3579 Tinglyst: 01.08.1996 Emb. 063  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fosen Sørenskriverembete

Reg. 1 AUG. 1996

LEIEKONTRAKT  
mellom

Dagboknr. 3579 954031527

O. Pettersen & DA  
som utleier v/Oddvar Pettersen 7130 BREKSTAD f.nr. 41004374

og

Frank Motehus AS v/ Frank Bertelsen 7130 BREKSTAD f.nr. 952462482  
som leietaker

## 1.0 LEIEOBJEKT

Lokaler i 1.etg. g.nr. 67, b.nr. 156 i Ørland i alt 151,5m2

## 2.0 BENYTTELSE

Leieobjektet skal benyttes til forretningslokaler.  
Leietaker må selv ordne med event.nødv. off.godkjenning for  
den virksomhet som skal foregå i lokalene. Event. krav/pålegg/  
eller ønsker fra off.myndigheter el. andre om fellesrom som  
toaletter, personalrom e.l. miljøtiltak er leietakers ansvar.

## 3.0 VARIGHET,OPPSIGELSE,FORLENGELSE

Leieobjektet overtas den 01.02.1996 av leietaker og leie -  
forholdet er inngått for et tidsrom av 5-år.  
dvs. fra 01.02.1996 til 01.02.2001. Leietaker kan ved skriftlig  
henvendelse 3 måneder før kontraktens utløp d.v.s. 01.11.2000  
søke om forlengelse av avtalen. Leietaker har rett til forlengelse  
Leieforholdet opphører ved brann eller annen katastrofe. Ved  
leietakers konkurs kan han eller hans bo sies opp på vanlig  
måte.

## 4.0 LEIEPRISEN

Leieprisen er kr. 575,- pr.m2 eller kr.87112,- ( 1996 leie)

## 5.0 TILLEGGSYTELSER

Utenom leien og i tillegg til denne betaler leietaker:

- A. Elektrisk strøm til lys og varme i de leide lokaler.
- B. Alle kostnader til renhold.
- C. Nødv. forsikring av eget innventar og utstyr. Leietaker  
tegner forsikring.

## 6.0 BETALING

Husleien betales inn, forskuddsvis, den 01. i hver måned med  
kr. 7259,- (for 1996) til utleiers konto 4290.05.01603.  
Første innbetaling er den 01.02.1996.

Vi bekrefter at denne  
gjenpart er identisk med  
originalen.  
ØRLAND SPAREBANK

## 7.0 LEIEREGULERING

Leien reguleres hvert år den 01.01. med 80% av stigning i konsumprisindeksen basert på indekstall pr 15.10. for de 2 foregående år.  
Grunnlag er indeks pr. 15.10. 1995.  
Første regulering er 15.10.1997 med grunnlag 15.10.1995 = 15.10.1996.

## 8.0 FREMLEIE

Leietaker har rett til fremleie. Utleier skal godkjenne event. fremleietaker. Utleier har fortrinnsrett.

## 9.0 OPPUSSING, VEDLIKEHOLD,

Leietaker overtar leieobjektet som forevist den 01.02.1996  
Oppussing/Innredning utføres for leietakers regning og etter godkjenning av utleier.

Ved eventuelle større ombygginger i 1. eller 2. etg. kan ikke leietaker motsette seg dette.  
Skulle lokalene bli berørt av f.eks. gjennomgang av rørføringer e.l. skal utleier bekoste nødvendig tildekking og event. utgifter som beviselig blir påført leietaker, dekkes av utleier.

Utleier må varsle leietaker 1 måned før arbeider som nevnt over igangsettes. Bygningsmessige arbeider forbundet med utbedring av akutt skader kan utføres uten varsel.

## 10.0 HUSLEIEINNSTRUKS OG SPESIELLE BESTEMMELSER.

For denne avtale gjelder spesielt:

Fellesarealene skal til enhver tid være ryddig og ikke benyttes til lager

## 11.0 GARANTI

Leietaker stiller bankgaranti for 1 måneds husleie kr. 7259,- som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne kontrakt. Sikkerhet skal stilles omgående og før underskrift av denne kontrakt.

## 12.0 ANSVAR

Leietaker plikter å behandle de leide lokaler med tilbørlig aktsomhet og er økonomisk ansvarlig for event. skader på bygningsmessige og tekniske anlegg. Mindre glassruter innbefattet

Vi bekrefter at denne  
gjenpart er identisk med  
originalen.  
ØRLAND SPAREBANK



13.0 FRAPLYTTING

Ved leietidens slutt skal leietaker uten søksmål og dom flytte fra lokalene i rengjort stand og forøvrig i samme standard og stand som ved innflytting, dog bortsett fra forringelse som følge av elde og vanlig slittasje.

Vi bekrefter at denne  
gjenpart er identisk med  
originalen.  
ORLAND SPAREBANK

14.0 MISSLIGHOLD

Dersom leietaker misligholder kontrakten etter husleielovens bestemmelser på noen punkt, er han på utleiers forlangende straks forpliktet til å flytte fra leiligheten med fullt ansvar for gjenstående del av leien intil nytt leieforhold er ordnet.

15.0 LEIETAKERS AVTALEBRUDD

Blir leien eller avtalte tillegg ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten søksmål etter tvfl.par. 13-2, 3. ledd a. Leietaker kan ikke fremsette motkrav på utleier med mindre motkrav er erkjent av han, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Flytter ikke leietaker når leietiden er ute-også i tilfelle etter lovlig oppsigelse-kan han likeledes kastes ut uten søksmål etter tvfl.par. 13-2, 3. ledd a og c.

Gjør leietaker ellers noen vesentlige brudd på leieavtalen, kan utleier heve avtalen og kreve fravikelse av eiendommen i h.t. tvfl. 13-2, 3. ledd d.

En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier p.g.a. mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det som utleier får inn ved nytt leieforhold. Leietaker må også betale de omkostninger som måtte oppstå i forbindelse med utkastelse, søksmål og rengjøring.

16.0 TVIST

Ved event. tvilstilfeller skal husleielovens vanlige bestemmelser gjelde og pkt. 15.0 gjelder foran 13.0 og 14.0 (henv.p.i. kontrakt)

17.0 UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er oppsatt i 2- eksemplarer, en for hver av partene og er undertegnet av begge.

BREKSTAD den 23 / 7 / 1996

ODDVAR PETTERSEN & CO DA

Lone Pedersen  
Sentrumsgården

Utleier

BREKSTAD den 23 / 7 / 1996

FRANK MOTEHUS AS

Frank Motehus AS

Leietaker

**TILLEGG TIL LEIEKONTRAKT**

Vi bekrefter at denne  
gjenpart er identisk med  
originalen  
ØRLAND SPAREBANK

av 23/7 1996

mellom Oddvar Pettersen &amp; Co DA som utleier

og Frank Motehus AS som leietaker  
151,5 m2 lokaler i 1.et., gnr.67 bnr.156  
vedr. i Ørland

Utleier samtykker i at leieretten etter denne kontrakt kan overdras, tinglyses og pantsettes til sikkerhet for forpliktelser som leietaler måtte pådra seg.

Så lenge leieretten etter denne kontrakt er pantsatt til Ørland Sparebank, eller noen som utleder sin rett fra banken, kan ikke denne kontrakt utløpe uten bankens samtykke selv om kortere leietid er avtalt.

Ørland Sparebank eller den som utleder sin rett fra denne, har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leietakeren misligholder sine forpliktelser overfor utleier eller Ørland Sparebank eller noen som utleder sin rett fra banken.

Utleier plikter å underrette banken om leietakers mulige mislighold, slik at banken kan få anledning til å tre inn i leieforholdet og derved hindre at kontrakten blir hevet.

Utleieren skal varsle banken straks og senest innen 14 dager dersom leietakeren sier opp kontrakten. Banken har i tilfelle rett til å tre inn i kontrakten.

I de tilfeller hvor Ørland Sparebank trer inn i leiekontrakten som leietaker, kan banken si opp leieforholdet med 4 mndrs. varsel. Dette gjelder også ved uoppsigelige (tidsbegrensede) leiekontrakter.

Bestemmelsene i dette tillegg skal gå foran de øvrige bestemmelser i kontrakten ved eventuell motstrid.

Brekstad, 23/7 1996

Utleier:  
ODDVAR PETTERSEN & CO DA  
*[Signature]*  
for og på vegne av

Leietaker:  
FRANK MOTEHUS AS  
*[Signature]*

# Yrjars gate 2C

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                  |            |
|------------------|------------|
| Meieriparken     | 3 min      |
| Linje 451        | 0.2 km     |
| Ørland lufthavn  | 7 min      |
| Trondheim Værnes | 2 t 23 min |

## Skoler

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)  | 7 min   |
| 215 elever, 18 klasser         | 0.5 km  |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min  |
| 175 elever, 10 klasser         | 0.7 km  |
| Fosen videregående skole       | 16 min  |
| 328 elever, 31 klasser         | 14.3 km |
| Åfjord videregående skole      | 53 min  |
| 145 elever, 12 klasser         | 58.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Fosen kraft Havnegata | 3 min |
| Fosen kraft Havnegata | 3 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

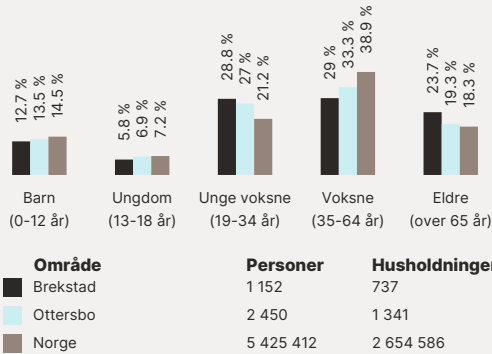


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) | 11 min |
| 19 barn                               | 0.8 km |
| Futura barnehage (1-5 år)             | 6 min  |
| 117 barn                              | 3.4 km |
| Opphaug naturbarnehage (1-5 år)       | 6 min  |
| 65 barn                               | 4.8 km |

## Dagligvare

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Bunnpris Brekstad          | 1 min  |
| PostNord, søndagsåpent     | 0.1 km |
| Rema 1000 Ørlandet Sentrum | 0.1 km |
| PostNord                   |        |



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

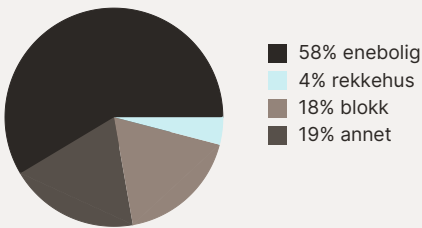
-  1. Egen bil
-  2. Gående

-  Gateparkering  
Lett 92/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100
-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

-  Ørlandshallen - idrettshall  
Aktivitetshall 6 min   
0.4 km
-  Ørland ungdomsskole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 7 min   
0.5 km
-  EasyFit Brekstad 6 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 6 min 

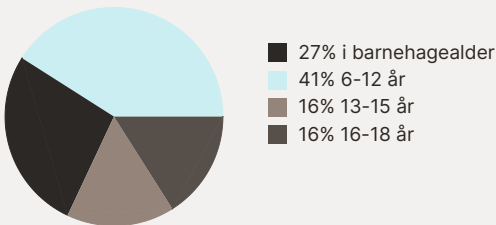
Boligmasse



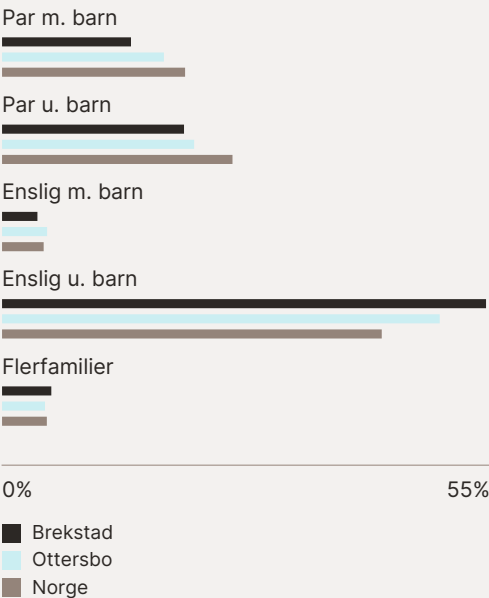
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 8 min 
-  Vitusapotek Brekstad 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



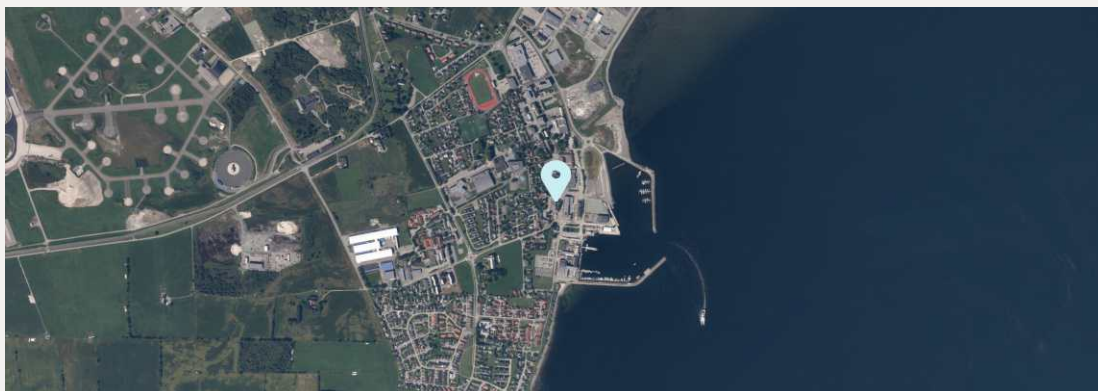
Familiesammensetning



Sivilstand

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





**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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](https://help.no)

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

  
Rett skal være rett. For alle.



# Notater

# 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

## BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /       -       kl: .

Oppdragsnr: 69240288

**Adresse:** Yrjars gate 2C, 7130 Brekstad

**Betegnelse:** Gnr. 167, Bnr. 156, 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)**

[illegible]

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 [fosen@nylanderpartners.no](mailto:fosen@nylanderpartners.no)

Salgsoppgaven er opprettet 20.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER  
PARTNERS**





