

# Yrjars gate 1

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Yrjars gate 1

---

6

Nøkkelinformasjon

---

8

Plantegninger

---

22

Eiendommen

---

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til Yrjars gate 1! og denne flotte leiligheten.(Digital møblert)



Velkommen til

# Yrjars gate 1



Leiligheten ligger i 2.etasje. Gode solforhold.

## Yrjars gate 1

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 2 200 000 |
| Omkostninger  | 56 090    |
| Totalpris     | 2 256 090 |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Fellesutgifter | 1 555 pr. mnd.       |
| Bruksareal     | 44 m <sup>2</sup>    |
| BRA-i          | 40 m <sup>2</sup>    |
| BRA-e          | 4 m <sup>2</sup>     |
| BRA-b          | 0                    |
| TBA            | 6 m <sup>2</sup>     |
| Soverom        | 1                    |
| Etasje         | 2                    |
| Boligtype      | Leilighet            |
| Eieform        | Eierseksjon          |
| Tomteareal     | 3 947 m <sup>2</sup> |
| Byggeår        | 2017                 |

## Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Silje Buvarp**

Eiendomsmegler

41454746

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Gang. (Digital  
møblert)

# Plantegning



2. etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Velkommen til Yrjars gate 1! og denne flotte leiligheten.(Digital møblert)





Her får man plass til både sofa og spisebord.





Stue/kjøkken



Lys kjøkkeninnredning.



Kjøkken



Herfra er det også udgang til balkon.





Soverom.



Bod





Soverom med inngang til bod eller walk-in-closet



Bad.



Lys og moderne utførelse.



Bod i kjeller. Her er det også eget strømuttak.





Fasade



Fasade



Leiligheten ligger i 2.etasje. Gode solforhold.



Balkong



Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 44,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 40,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Beskrivelse

Velkommen til Yrjars gate 1 og denne lyse og moderne leiligheten beliggende i 2.etasje.

Leiligheten ligger midt i Brekstad sentrum. Så her har man alt av butikker, skoler, barnehage, treningssenter og hurtigmåtterterminal i umiddelbar nærhet.

Leiligheten inneholder en romslig gang med plass til

garderobeskap, 1 soverom, bod med oppbevaringsplass, stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stua har man utgang til en liten, men koselig balkong. Her kan man nyte sola på ettermiddag og kveld. Leiligheten byr på en praktisk romløsning. Man disponerer også en bod i kjeller. Parkering på baksiden av bygget.

Ønsker du å bo i en leittstelt og ny leilighet hvor man slipper å tenke på oppussing og hagearbeid? Samt bo midt i sentrum? Da er dette noe for deg. Her kan man flytte rett inn!

Velkommen til en hyggelig visning!

## Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Brekstad i Ørland kommune. Gangavstand til alle servicefasiliteter samt barnehage, barneskole og ungdomsskole.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for både store og små. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt- og sjøliv. Fra Brekstad er det hyppige avganger med hurtigbåt inn til blant annet Trondheim.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og

utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, soverom, bod, bad, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en ekstra bod i kjeller.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander&Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Hver boligseksjon har bruksrett til 1 biloppstillingsplass på sameiets eiendom, se §2 i boligselskapets vedtekter som omhandler dette.

## Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

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

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 10  
TG 2: 0  
TG 3: 0  
TG IU: 0

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.

Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### Byggemåte

Eldre forretningsbygg som er omgjort til leiligheter i 2017.

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vindu og heve-/skyvedør med 3-lags glass.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
3947,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.12.16. Midlertidig brukstillatelse gjelder for bruksendring, tilbygg, fasadeendring m.m. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Noe brannvarslingsanlegg og noen nødlys -

forventes ferdig til 20 januar.

- Ventilasjon: etterkontroll og innregulering.
- Noe sanitærutstyr i leilighetene og sprinkleranlegg i kjeller samt ventilasjonsrom i 3. etasje. Forventes ferdig 24.12.2016
- Tømrer: noe komplettering av baderomsinnredning, kjøkken og listverk, systemhimling i trappeoppgang. Noen fasadeplater i fasade sør. Forventes ferdig uke 51.

#### Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet. Panelovner og varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter: C - Rød

#### Tekniske installasjoner og VVS

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Rør-i-rør-system for vann

## Økonomi

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper

følgende omkostninger:

55 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

-  
2 269 790,- 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.

#### Felleskostnader

Kr. 1 555,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Vaktmestertj./heis/forsikring/målingsb. avregning
- kun bolig Kr 454,-
- Felleskostnad driftsdel - bolig/næring Kr 216,-
- Forr.f.honorar/revisjon/styrehonorar - bolig/næring Kr 241,-
- Parkeringsplan - kun bolig Kr 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (kun bolig) Kr 494,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr. 12 304,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renovasjon nedgravd container Kr 5517,52
- Kommunal andel renov. Kr 125,-
- Fastdel vann: Kr 3808,-
- Fastdel kloakk rens pr. enhet Kr 2853,-
- Forbruk vann Kr 15.20 pr m3
- Forbruk kloakk rens Kr 17,36 pr m3

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Boligselskapet har fellesmåling på varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.

#### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

#### **Eiendomsskatt**

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 451 747,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 1 806 986,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

#### **Sameiet**

Sameiet Kystgården, Orgnr: 919 296 305  
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

#### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

#### **Forsikring**

Bygningsmassen er forsikret via sameiet/borettslaget/aksjelaget og premien betales via fellesutgiftene. Innbo og løsøre er ikke inkludert.

#### **Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 595 980,-  
Driftskostnader kr. -550 202,-  
Årsresultat kr. 71 923,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 472 327,- per 31.12.23.  
Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 71 923,-.

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

#### **Vedtekter og husordensregler**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den

som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i



tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

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

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Områdeplan for Brekstad sentrum med PlanID 1621201703, vedtatt, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 1146194, tgl. 09.12.2016 - Seksjonering  
SNR: 14  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 41 / 3544

Dnr. 13450, tgl. 05.01.2017 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 13450, tgl. 05.01.2017 - Best. om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 13450, tgl. 05.01.2017 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4001, tgl. 27.09.1999 - Leieavtale  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelser om forlengelse  
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier  
Leieretten kan pantsettes  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
Integrerte hvitevarer på kjøkken.

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

### **Overtagelse**

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

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til 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.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra

eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **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 bygningssakyndig 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til

mellom 60 og 120 døgn.

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

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

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

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

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

#### **Finansiering**

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

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom

på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

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.

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

Prod. dato: 08.03.2025

## Om oppdraget

### Eier

Eier er Anja Hansen Moen.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Yrjars gate 1.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 169, snr. 14 i Ørland.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250020.

### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,600 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 55 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

3200 Tilretteleggingsgebyr: 18 000,00

Rabatt: -10 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig

Tekniske  
dokumenter



## Yrjars gate 1

Nabolaget Brekstad - vurdert av 27 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

|                                              |            |   |
|----------------------------------------------|------------|---|
| Brekstad hurtigbåtkai<br>Linje 451, 558, 559 | 2 min      | 🚶 |
| Ørland lufthavn                              | 7 min      | 🚶 |
| Trondheim Værnes                             | 2 t 22 min | 🚶 |

### Skoler

|                                                          |        |   |
|----------------------------------------------------------|--------|---|
| Brekstad barneskole (1-7 kl.)<br>226 elever, 17 klasser  | 7 min  | 🚶 |
| Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>178 elever, 10 klasser | 9 min  | 🚶 |
| Fosen videregående skole<br>328 elever, 31 klasser       | 16 min | 🚶 |
| Åfjord videregående skole<br>145 elever, 12 klasser      | 53 min | 🚶 |

### Ladepunkt for el-bil

|                       |       |   |
|-----------------------|-------|---|
| Fosen kraft Havnegata | 4 min | 🚶 |
| Fosen kraft Havnegata | 4 min | 🚶 |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

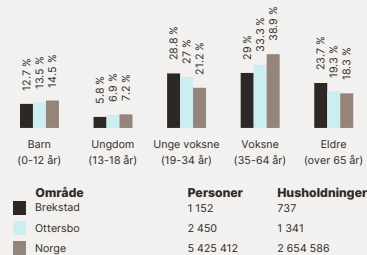


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

|                                        |        |   |
|----------------------------------------|--------|---|
| Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...) | 13 min | 🚶 |
| 19 barn                                | 1 km   |   |
| Futura barnehage (1-5 år)              | 6 min  | 🚶 |
| 117 barn                               | 3.5 km |   |
| Opphaug naturbarnehage (1-5 år)        | 7 min  | 🚶 |
| 65 barn                                | 4.9 km |   |

### Dagligvare

|                                             |        |   |
|---------------------------------------------|--------|---|
| Bunnpris Brekstad<br>PostNord, søndagsåpent | 1 min  | 🚶 |
|                                             | 0.1 km |   |
| Rema 1000 Ørlandet Sentrum<br>PostNord      | 2 min  | 🚶 |
|                                             | 0.1 km |   |

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering  
Lett 92/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

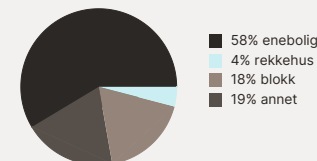


Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100

### Sport

|                                                           |        |   |
|-----------------------------------------------------------|--------|---|
| Ørlandshallen - idrettshall<br>Aktivitetshall             | 6 min  | 🚶 |
|                                                           | 0.5 km |   |
| Ørland ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7 min  | 🚶 |
|                                                           | 0.6 km |   |
| EasyFit Brekstad                                          | 6 min  | 🚶 |
| Fosen Trenings- og kampsportse...                         | 7 min  | 🚶 |

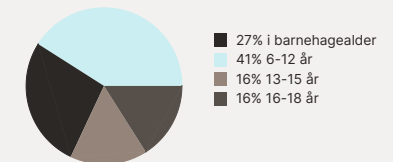
### Boligmasse



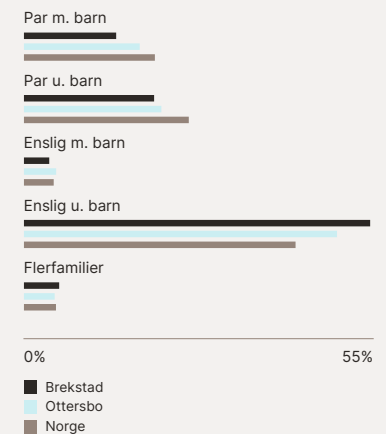
### Varer/Tjenester

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| Libra Kjøpesenter    | 8 min  | 🚶 |
| Vitusapotek Brekstad | 10 min | 🚶 |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                                         |             |                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------|
| Matrikkelenhet:                                 | Gårdsnr 167, Bruksnr 169, Seksjonsnr 14 | Kommune:    | 5057 Ørland    |
| Adresse:                                        |                                         | Grunnkrets: | 202 Brekstad   |
| Veiadresse:                                     | Yrjars gate 1, gatenr 4650              | Valgkrets:  | 5 Brekstad     |
| (fra bruksenhet)                                | 7130 Brekstad                           | Kirkesogn:  | 9050201 Ørland |
| Oppdatert:                                      | 28.09.2019                              | Tettsted:   | 6543 Brekstad  |

| Eiendomsopplysninger |                   |                 |     |                    |             |
|----------------------|-------------------|-----------------|-----|--------------------|-------------|
| Matrikkel:           |                   |                 |     |                    |             |
| Type:                | Best. eierseksjon | Tinglyst:       | Ja  | Reg.landbruksreg.: | Nei         |
| Bruksnavn:           |                   | Matrikkelført:  | Ja  | Antall teiger:     |             |
| Etableringsdato:     | 09.12.2016        | Har festegrunn: | Nei | Formål:            | Bolig       |
| Areal:               |                   | Skyld:          |     | Sameiebrøk:        | 41/3 544    |
| Arealkilde:          |                   |                 |     | Areal felles tomt: | 3 947,2 kvm |
| Arealmerknad:        |                   |                 |     |                    |             |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensning:**  
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

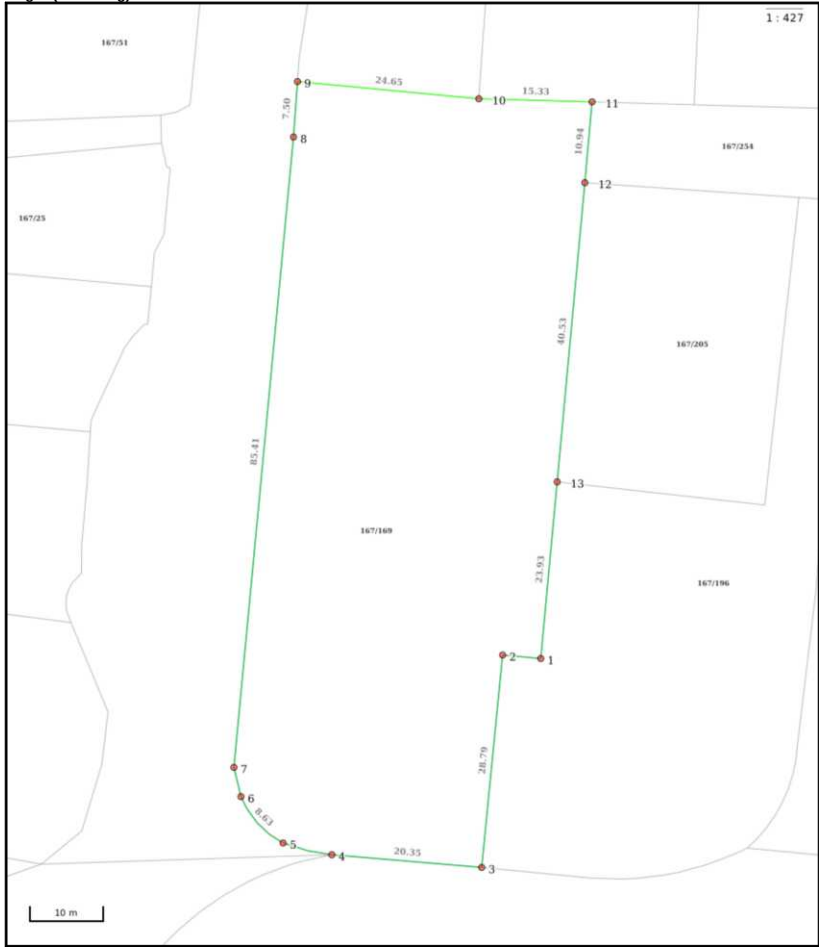
| Forretninger: |                |            |          |                   |              |
|---------------|----------------|------------|----------|-------------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel         | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 5057/167/169      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 5057/167/169/0/1  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/2  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/3  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/4  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/5  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/6  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/7  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/8  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/9  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/10 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/11 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/12 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/13 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/14 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/15 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/16 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/17 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/18 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/19 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/20 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/21 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/22 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/23 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/24 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/25 | 0,0          |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker | 5057/167/169      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2018 | Mottaker | 5057/167/169/0/1  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/2  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/3  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/4  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/5  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/6  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/7  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/8  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/9  | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/10 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/11 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/12 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/13 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/14 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/15 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/16 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/17 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/18 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/19 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/20 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/21 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/22 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/23 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/24 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 5057/167/169/0/25 | 0,0          |

| Seksjonering | Forretning:    | 07.12.2016 | Etablert/Endret | 5057/167/169      | 0,0 |
|--------------|----------------|------------|-----------------|-------------------|-----|
|              | Matrikkelført: | 07.12.2016 | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/1  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/2  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/3  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/4  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/5  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/6  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/7  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/8  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/9  | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/10 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/11 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/12 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/13 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/14 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/15 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/16 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/17 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/18 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/19 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/20 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/21 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/22 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/23 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/24 | 0,0 |
|              |                |            | Etablert/Endret | 5057/167/169/0/25 | 0,0 |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------|--------------------|------------|------|---------|-------|---------|
| Kontor- og adm.bygning rådhus               |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:       |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
| Adresse                                     | Nr                                    | Type          | BRA     | Kjøkkenkode        | Antall rom | Bad  | WC      |       |         |
| Yrjars gate 1                               | H0215                                 | Bolig         | 41,0    | Kjøkken            | 2          | 1    | 1       |       |         |
| Bygningsopplysninger:                       |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
| Næringsgruppe:                              | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: | 2 646,0 | Rammetillatelse:   |            |      |         |       |         |
| Bygningsstatus:                             | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    | 1 600,0 | Igangset.till.:    |            |      |         |       |         |
| Energikilde:                                |                                       | BRA annet:    | 2 720,0 | Ferdigattest:      |            |      |         |       |         |
| Oppvarming:                                 |                                       | BRA totalt:   | 4 320,0 | Midl. brukstil.:   |            |      |         |       |         |
| Avløp:                                      | Offentlig kloakk                      | Har heis:     | Nei     | Tatt i bruk (GAB): |            |      |         |       |         |
| Vannforsyning:                              | Tilkn. off. vannverk                  |               |         | Antall boliger:    |            |      |         |       | 24      |
| Bygningsnr:                                 | 10611393                              |               |         | Antall etasjer:    |            |      |         |       | 3       |
| Etasjeopplysninger:                         |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
| Nr                                          | Ant. boliger                          | BRA:          | Bolig   | Annet              | Totalt     | BTA: | Bolig   | Annet | Totalt  |
| K01                                         |                                       |               |         | 200,0              | 200,0      |      |         | 210,0 | 210,0   |
| H01                                         |                                       |               |         | 2 520,0            | 2 520,0    |      |         |       |         |
| H02                                         | 24                                    |               | 1 600,0 |                    | 1 600,0    |      | 1 650,0 |       | 1 650,0 |
| Kulturminner:                               |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |                                       |               |         |                    |            |      |         |       |         |



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



| Nøyaktighet [standardavvik] |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                 |  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|--|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | — Vannkant   | ..... Fiktiv / Teigdeler | ● Bygningspunkt                          |  |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | — Veikant    | ..... Punktteste         | ▲ Sefrak kulturminne                     |  |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |  |

Areal og koordinater

Areal: 3 947,20m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

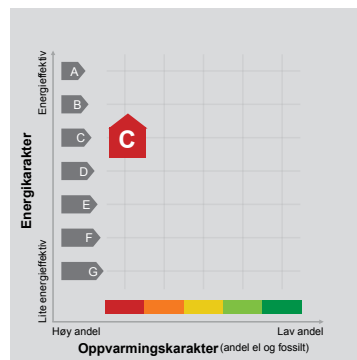
| Ytre avgrensing |              |            |                       |                                        |             |        |                  |             |                 |
|-----------------|--------------|------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde <sup>(*)</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
| 1               | 7 062 343,80 | 532 956,63 | 5,19m                 | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2               | 7 062 343,78 | 532 951,44 | 28,79m                | Terrengmålt                            | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3               | 7 062 314,99 | 532 951,31 | 20,35m                | Terrengmålt                            | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4               | 7 062 314,79 | 532 930,96 | 6,81m                 | Terrengmålt                            | 13          | 23,99  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5               | 7 062 315,76 | 532 924,24 | 8,63m                 | Terrengmålt                            | 13          | 12,00  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6               | 7 062 321,44 | 532 917,99 | 4,07m                 | Terrengmålt                            | 13          | 36,02  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7               | 7 062 325,28 | 532 916,66 | 85,41m                | Terrengmålt                            | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8               | 7 062 410,69 | 532 916,72 | 7,50m                 | Terrengmålt                            | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9               | 7 062 418,19 | 532 916,55 | 24,65m                | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10              | 7 062 418,18 | 532 941,20 | 15,33m                | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent          |
| 11              | 7 062 419,20 | 532 956,50 | 10,94m                | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12              | 7 062 408,26 | 532 956,55 | 40,53m                | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13              | 7 062 367,73 | 532 956,60 | 23,93m                | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Yrjars gate 1           |
| Postnummer        | 7130                    |
| Sted              | BREKSTAD                |
| Kommunenavn       | Ørland                  |
| Gårdsnummer       | 167                     |
| Bruksnummer       | 169                     |
| Seksjonsnummer    | 14                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 10611393                |
| Bruksenhetsnummer | H0215                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-85682 |
| Dato              | 27.02.2025              |



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2017  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 40  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

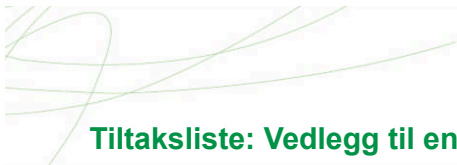
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype  
Leilighet

Adresse

Yrjars gate 1

7130 BREKSTAD

5057/167/14/169/0/0

Rapportdato

27.02.2025

TG 0  1

TG 1  10

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

YRJARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0

Befaring utført den 26.02.2025 av:



Raymond André Moen  
Fosen Takst AS

Jakobsli 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.



NITO



### 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.

Takstraporten 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.



## 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.

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0



## 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 kostnadsverslag.

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning 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. Produktnavn 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 (TGO).

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.

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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 befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Yrjars gate 1 , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/167/14/169/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2016

**Tomt:** 3 947.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Anja Moen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vindu og heve/skyvedør med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0



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 m2 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. Veggarealmellom 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.

| H0215                                                         |                                 |                                           |                          |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Primærrom<br>37 m <sup>2</sup>                                | Sekundærrom<br>3 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>40 m <sup>2</sup>  | BTA<br>44 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre, bad, soverom og stue/kjøkken. |                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Garderobe/bod. |                          |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

| H0215                                                                       |                                     |                           |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| BRA-i<br>40 m <sup>2</sup>                                                  | BRA-e<br>4 m <sup>2</sup>           | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal (TBA)<br>6 m <sup>2</sup>  |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe/bod. | Beskrivelse av BRA-e<br>Kjellerbod. | Beskrivelse av BRA-b      | Beskrivelse av åpent areal<br>Balkong. |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)                                     |                                     |                           |                                        |
| BRA<br>44 m <sup>2</sup>                                                    |                                     |                           |                                        |

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



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.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Kommentar:  
Det er ikke utført ombyggin, reparasjoner eller lignende i boligen etter byggeår.

Er selgers egenerklæring kontrollert?  
Nei

Kommentar:  
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

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

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

**Skred****Sikker plassering mot skred?**

Ja

**Flom****Sikker plassering mot flom?**

Ja

**Byggegrunn:**

Stein, Annet

YRLJARS-GATE 1 - 5057/1167/114/169/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdøren til leiligheten er en brann og lydisolert dør.

Trekarmsdører.

Heve-/skyvedør med 3-lags glass.

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

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**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.

YRLJARS-GATE 1 - 5057/1167/114/169/0/0

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:**

Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

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

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

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

Takterasse som er teknet med asfaltapp/membran og opplettet balkong med terrassebord. Langsgående rekkverk i glass.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/147/169/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

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

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?**

Nei

**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. Totalt ble det målt 3cm fra topp dør til sluk.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**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:**

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/147/169/0/0

Bilde



#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

##### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

##### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/147/169/0/0

#### 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)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

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.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

##### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

13/19

#### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

##### Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

##### Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 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?

Ja

##### Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader.

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring.

#### 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

TG 0

##### Kommentar:

Det ble foretatt hulltaking bak våtrommets dusjsone.

Det var ingen treverk/svill å måle i, i skjult konstruksjon, og det er ca 14cm fra hull til betong.

Det ble målt 100% fukt i betong under bad. Dette ble da målt med pigger fra fuktmåler, som er beregnet til treverk.

Det ble ikke målt høyere luftfuktighet i hullet enn hva det er i rommet. RH er lik på begge sider av veggplate.

##### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/147/169/0/0

14/19



7

## Etasjeskiller

TG 1



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**  
Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**  
Nei

## Totalvurdering av etasjeskille

## Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Nei

## Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0

8

## Øvrige rom

TG 1



## Totalvurdering

## Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

9

## Kjøkken

TG 1



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider 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?**  
Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**  
Ja

## Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

## Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

## Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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

## Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.  
Ikke funksjonstestet.

## Totalvurdering av kjøkken

## Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.  
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

## 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 varmtvannsbereider er 25 år.

YRLJARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0

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 sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger 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?**

Nei

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Teknisk rom i blokk/bygg.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i bod/ garderobe.

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

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**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?**

Bereder er ikke etablert i leiligheten og er derav ikke vurdert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**

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

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

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

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

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

YRLIARS GATE 1 - 5057/167/14/169/0/0

12

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**  
Det registreres 1stk 6kg brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.  
Det er også sprinkleranlegg i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**  
Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen.

13

Kjellerbod

**Kjellerbod**  
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 4m2 BRA

Det er rå kjellerlukt i kjeller. Fuktmerker i betonggulv i gang.  
Boden er oppført med betonggulv og betong vegger, samt lettvegger i tre, bekledd med osb plater.  
Låsbar dør til boden.

YRJARS GATE 1 - 50571167114/169/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

69250020

Adresse

Yrjars gate 1

Postnummer

7130

Poststed

BREKSTAD

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?

1år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Fremtind SMN

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Anja

Selger1etternavn

Hansen Moen

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

Kommentar

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Januar 2024. Vannlekkasje i kjeller, hvor bod er plassert. Ingen skader på bod som tilhører leiligheten.

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 uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke etter overtagelse juni 2017, nybygg.

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 uteleiedel, 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

Hvis Ja, beskrivelse

Spjeld på taket som går til kjøkkenvifte kan gi ulyd ved veldig mye vind og en bestemt vindretning.

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 overtagelse. 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 næringsseidendom, 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 oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet 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 næringsseidendom

- 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).

Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom sekskapet 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, ift 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 tredjepartsløsninger, herunder BAKID.

**Plan, byggesak og oppmåling**

Midlertidig brukstillatelse - Leiligheter i 2. etasje på 1621/67/169

Norconsult Solem Arkitektur  
Att. Rodriguez Cristian  
Erling Skakkes gt 49 B  
7012 TRONDHEIM



Deres ref.

Vår ref.

14390/2016/1621/67/169/ARNNOR

Dato

20.12.2016

**Etter plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10, gis det midlertidig brukstillatelse til følgende eiendom:**

| Adresse                      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------------------------|------|------|------|------|
| Yrjars gate 1, 7130 BREKSTAD | 67   | 169  |      |      |

Ansvarlig søker: Norconsult AS

Tiltakshaver: Torgsenteret AS

Tiltakets art: Bruksendring, tilbygg, fasadeendring m.m.

Vedtak fattet av:

Vedtaksdato: Vedt.nr.:

Avdelingsleder PBO

28.09.2015

15/94

Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje gis med bakgrunn i søknad om midlertidig brukstillatelse av 19.12.2016.

Merknader:

Gjenstående arbeider:

- Noe brannvarslingsanlegg og noen nødlys – forventes ferdig til 20. januar
- Ventilasjon: Etterkontroll og innregulering.
- Noe sanitærutstyr i leilighetene og noe sprinkleranlegg i kjeller samt ventilasjonsrom i 3. etg. Forventes ferdig 24.12.2016
- Tømrer: Noe komplettering av badersinnredning, kjøkken og listverk, systemhimling i trappeoppgang. Noen fasadeplater i fasade sør. Forventes ferdig uke 51.

Leilighetene blir ferdiggjort for salg, men ikke for innflytting. Brannalarmvarsling og nødlys skal være på plass før innflytting av beboere.

Moen, Anja Hansen

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by  
SIGNICAT  
06.03.2025

ØRLAND KOMMUNE

Postboks 401, 7129 Brekstad  
Rådhusgata 6, 7130 Brekstad  
www.orland.kommune.no

Tlf. 72 51 40 00  
postmottak@orland.kommune.no  
www.facebook.com/orlandkommune

Kopi til:  
Torgsenteret AS      c/o AHA Eiendom AS, Postboks 3000      7441      TRONDHEIM

Side 1 av 2





## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk  | Formålskode    | Tilleggsareal bygning | Ekstusivt uterareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 20  | 64 / 3544   | Boligseksjon   | Nei                   | Nei                 |
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 21  | 43 / 3544   | Boligseksjon   | Nei                   | Nei                 |
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 22  | 73 / 3544   | Boligseksjon   | Nei                   | Nei                 |
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 23  | 77 / 3544   | Boligseksjon   | Ja                    | Nei                 |
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 24  | 48 / 3544   | Boligseksjon   | Nei                   | Nei                 |
| 1621 | 67  | 169 | 0   | 25  | 2286 / 3544 | Næringsseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Markedsloven § 24



07.12.2018 14.47

Side 2 av 2



Retureres til:  
Torgsenteret AS  
v/ Ahs Eiendom AS  
pb 3000

Fødselsnr./Org.nr.:  
976308360

Ref.nr.

### Begjæring<sup>1)</sup> om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner  
☐ Reseksjonering

7441 Trondheim  
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |
|---------------|----------------|------|------|
| Kommune       | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. |
| 1621          | Ørland         | 67   | 169  |

| 2. Hjemmelshaver(e)                            |                 |                            |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (1109 siffer) <sup>2)</sup> | Navn            | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 976308360                                      | Torgsenteret AS | 1/1                        |
|                                                |                 |                            |
|                                                |                 |                            |
|                                                |                 |                            |
|                                                |                 |                            |

| 3. Begjæring |                       |                             |                              |        |                       |                             |                              |        |                       |                             |                              |        |                       |                             |                              |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| S.-nr.       | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Brøk (nærmest) <sup>6)</sup> | S.-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Brøk (nærmest) <sup>6)</sup> | S.-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Brøk (nærmest) <sup>6)</sup> | S.-nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Brøk (nærmest) <sup>6)</sup> |
| 1            | B                     | 49                          | B                            | 13     | B                     | 41                          | 25                           | N      | 2286                  | B                           | 37                           | 49     |                       |                             |                              |
| 2            | B                     | 48                          | B                            | 14     | B                     | 41                          | 26                           |        |                       | 38                          | 50                           |        |                       |                             |                              |
| 3            | B                     | 48                          | B                            | 15     | B                     | 41                          | 27                           |        |                       | 39                          | 51                           |        |                       |                             |                              |
| 4            | B                     | 44                          |                              | 16     | B                     | 41                          | 28                           |        |                       | 40                          | 52                           |        |                       |                             |                              |
| 5            | B                     | 41                          |                              | 17     | B                     | 41                          | 29                           |        |                       | 41                          | 53                           |        |                       |                             |                              |
| 6            | B                     | 61                          |                              | 18     | B                     | 41                          | 30                           |        |                       | 42                          | 54                           |        |                       |                             |                              |
| 7            | B                     | 45                          |                              | 19     | B                     | 41                          | 31                           |        |                       | 43                          | 55                           |        |                       |                             |                              |
| 8            | B                     | 89                          |                              | 20     | B                     | 64                          | 32                           |        |                       | 44                          | 56                           |        |                       |                             |                              |
| 9            | B                     | 86                          |                              | 21     | B                     | 43                          | 33                           |        |                       | 45                          | 57                           |        |                       |                             |                              |
| 10           | B                     | 63                          | B                            | 22     | B                     | 73                          | 34                           |        |                       | 46                          | 58                           |        |                       |                             |                              |
| 11           | B                     | 48                          | B                            | 23     | B                     | 77                          | 35                           |        |                       | 47                          | 59                           |        |                       |                             |                              |
| 12           | B                     | 44                          | B                            | 24     | B                     | 48                          | 36                           |        |                       | 48                          | 60                           |        |                       |                             |                              |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3544

= nevner: 0 3544

### 4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealer endres.

Dato: 24/11-16  
Partenes underskrift: Erik Karlsson

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foregår tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene barnes eller barnebyggens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vakteslektbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligsesjonen er en fritidebolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samlesesjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 188 og § 190).

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenumerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

| 7. Underskrifter    |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Sied og dato        | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styrer (§ 13) |
| Trondheim, 24/11-16 |                                          |
| Torgsenteret AS     |                                          |
| Pål Pettersen Berg  |                                          |
| Erik Karlsson       |                                          |
| Erik Karlsson       |                                          |

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

|                                                                                                                                                                           |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>9)</sup></b>                                                                                                            |                                      |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |                                      |
| Sted og dato<br><i>Trondheim, 28/11-16</i>                                                                                                                                | Underskrift<br><i>Eirik Karlsson</i> |

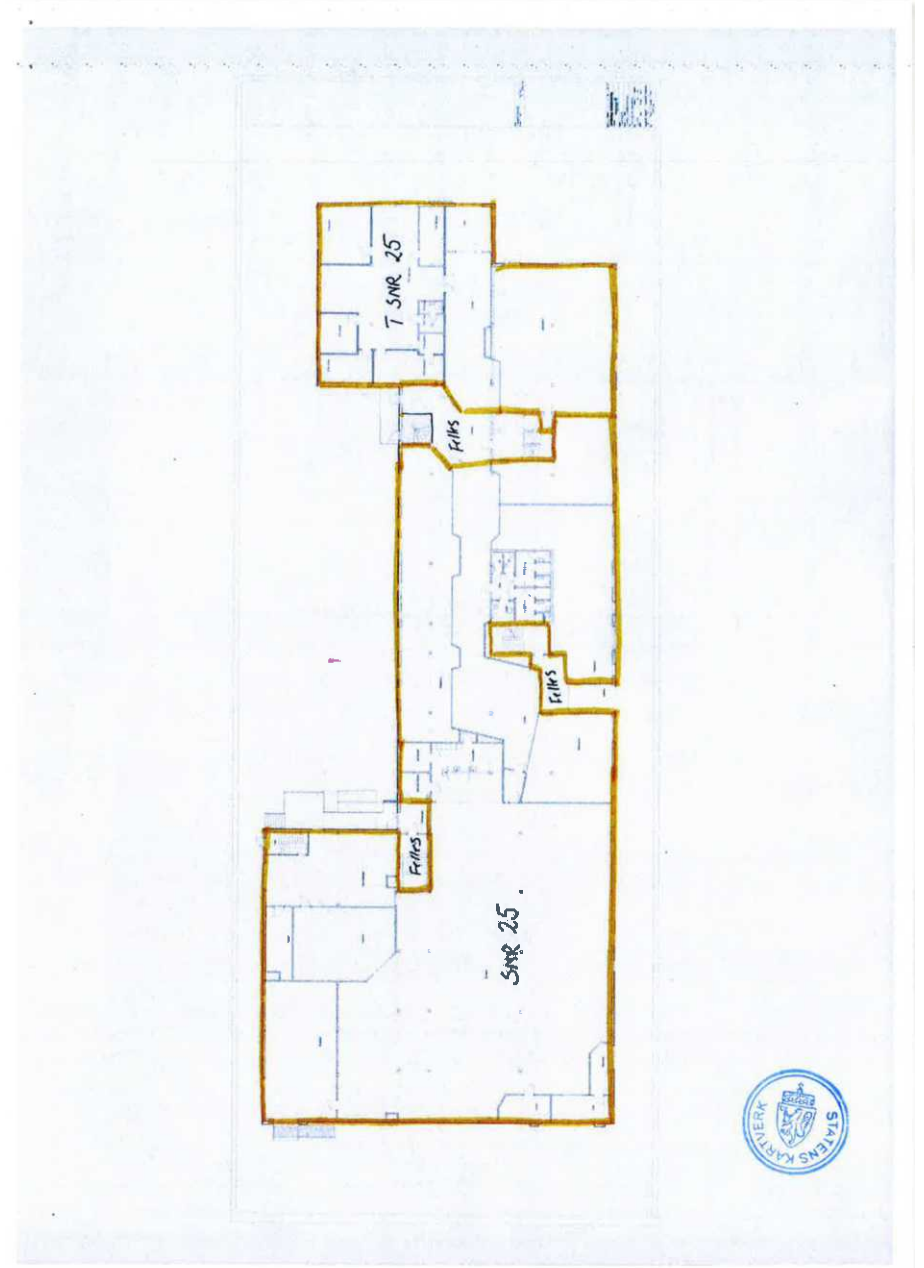
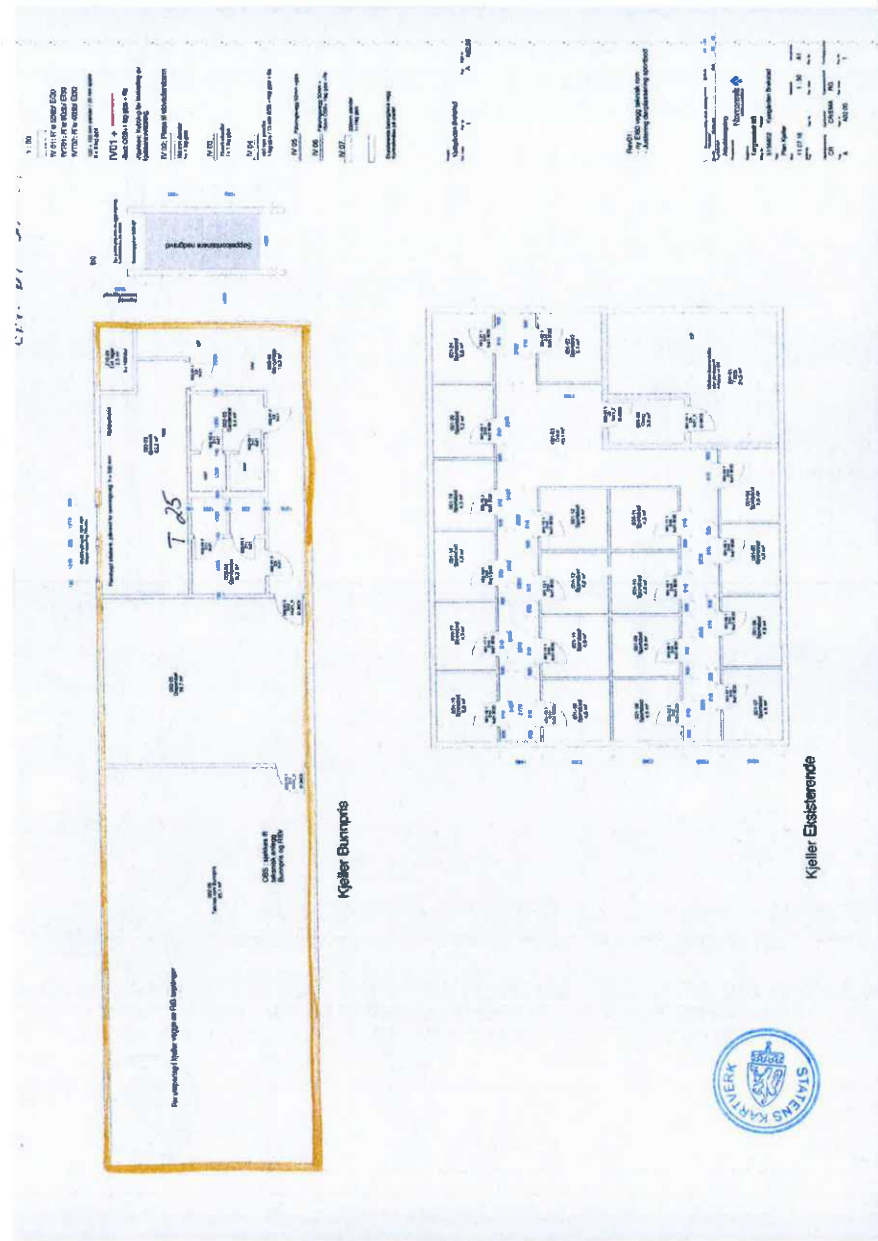
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tilfattelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tilfattelsen er innført nedenfor:<br><input type="checkbox"/> Tilfattelsen følger vedlagt |                                                                    |
| Kommunen erklærer at tilfattelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |
| Gnr. <i>62</i> Bnr. <i>169</i> Fnr. Snr.                                                                                                                                                                                                                                        | kommune                                                            |
| Sted og dato<br><i>Brekstad 7/12-2016</i>                                                                                                                                                                                                                                       | Stempel og underskrift<br><i>H. B. L.</i><br><b>ØRLAND KOMMUNE</b> |

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tilfattelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligsaksjon, N=næringsaksjon, SB=samlesaksjon bolig, SN=samlesaksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver saksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalspanterett etter eiendomsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg. Jf § 25 tredje ledd. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eiendomsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjønpart.

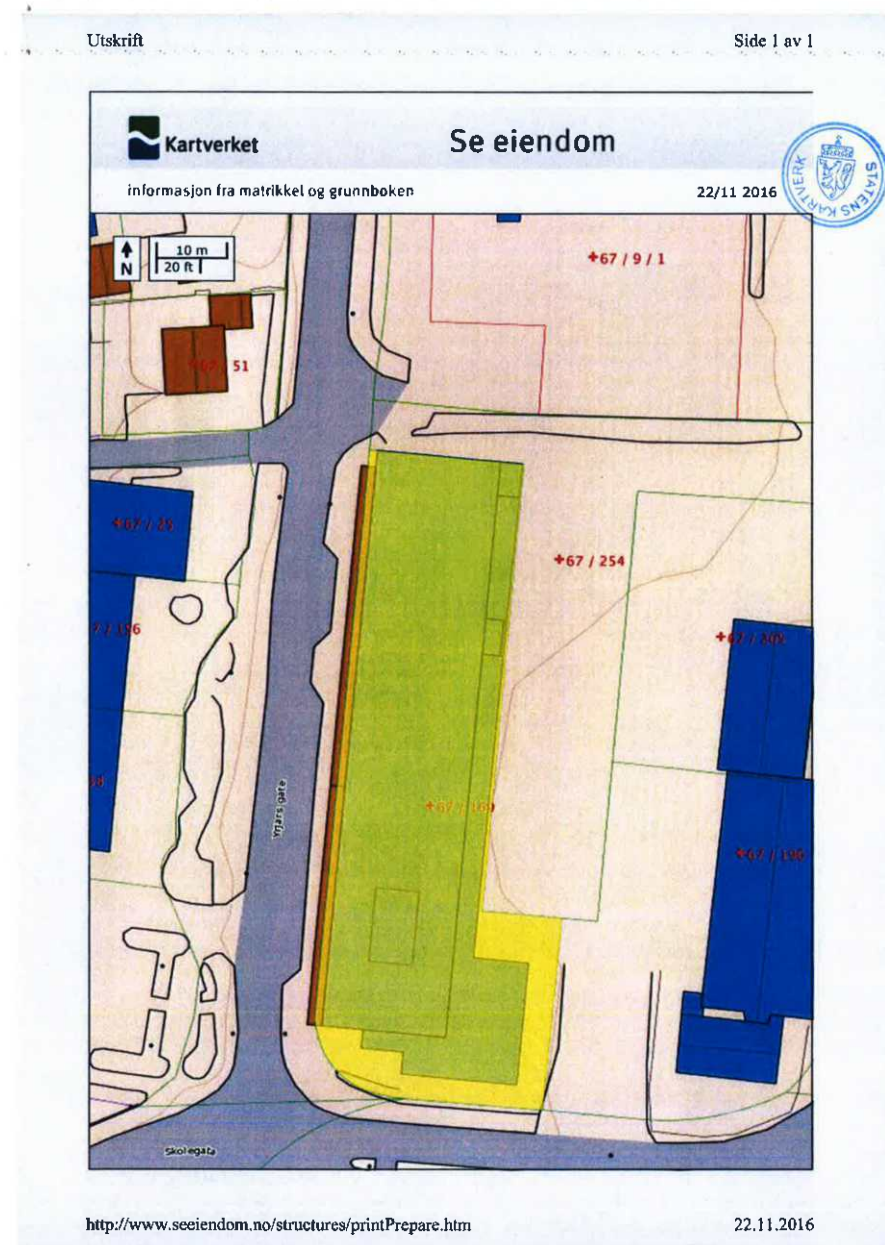
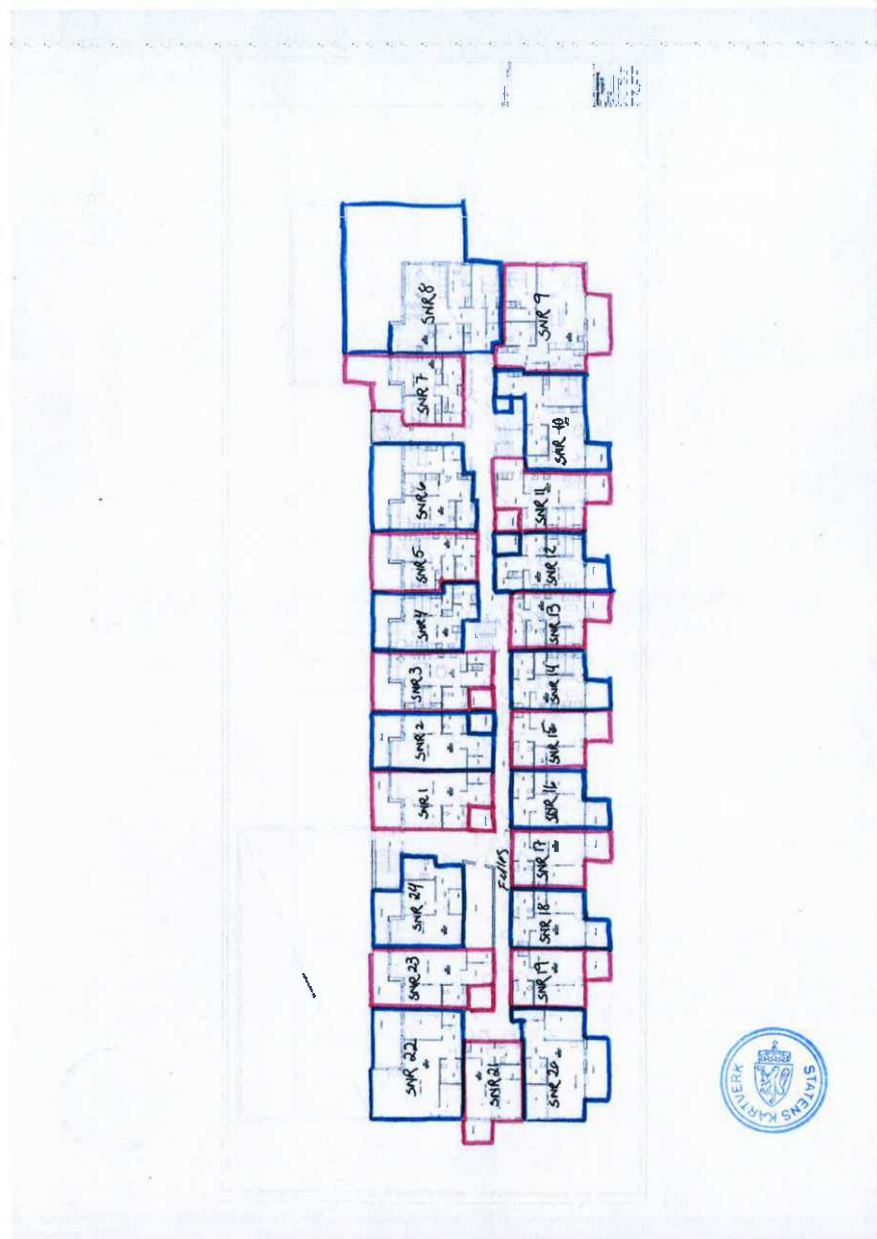
|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Dato<br><i>28/11-16</i> | Partenes underskrift<br><i>Eirik Karlsson</i> |
|-------------------------|-----------------------------------------------|

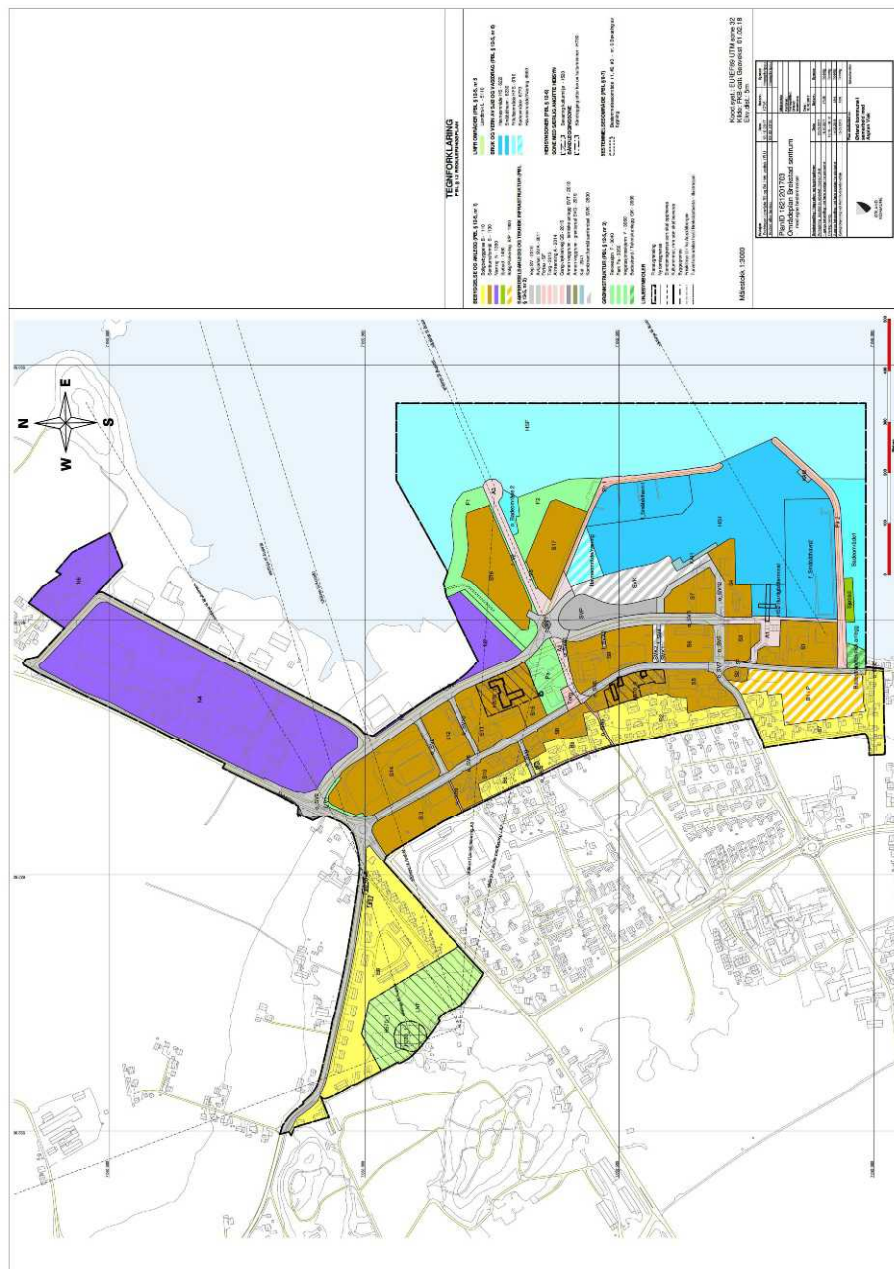
SF0217 Elektronisk utgave Side 3 av 3











## 1621201703 Områdeplan for Brekstad sentrum

### Reguleringsbestemmelser (Pbl. kap. 12)

Plankart dato: 12.10.2017  
- sist revidert etter høring: 08.02.2018

Bestemmelser rev etter høring

#### Plansaksbehandling

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

Tekst i kursiv er retningslinjer.

### § 1 FORMÅL OG AVGRENSING AV OMRÅDEPLANEN

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

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

### § 2 FØLGENDE PLANER SKAL GÅ FORAN OMRÅDEPLANEN

- Yrjarsgate 14 (PlanID 1621201503)
- Bryggegården Brekstad (PlanID 1621201604)
- Detaljregulering Fv 710 Brekstad ferjekai (PlanID 1621201701) med unntak av arealformål «o SVG1: Annen veggrunn – grøntareal (2019)», der områdeplanen skal gjelde foran. I områdeplanen tituleres dette området som o\_SVP

### § 3 REKKEFØLGEKRAV

#### § 3.1 Krav om grunnundersøkelser

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

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

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

#### § 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering

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



**§ 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau**

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

**§ 3.4 Parkering**

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

**§ 3.5 Parkering B1**

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

**§ 3.6 Allmenning**

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

**§ 3.7 Utbyggingsavtale**

Før det gis ferdigattest til boenheter som ønsker å bruke Meieriparken som 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 sykkeløstninger 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**

Før 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, friskittlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmur og annet.

**§ 4.2 Støy**

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

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

Der støyberegning viser at det etableres boliger med fasader mot veg der trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 3, skal følgende 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 uteareal hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

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

**§ 4.3 Vind**

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

**§ 4.4 VA og Overvannshåndtering**

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

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

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

**§ 4.5 Kulturminner**

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

**§ 4.6 Forurensset grunn**

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

**§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)****§ 5.1 Fellesbestemmelser****§ 5.1.1 Dokumentasjon**

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

**§ 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. Reflekerende 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 nærekeplass 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 nærekeplass ikke etableres på egen tomt, må det fremlegges avtale om bruksrett av annen lekeplass.

*Nærekeplassene bør fortrinnsvis plasseres i de indre gårdsrom. Hver nærekeplass 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 Byggegrense – Byggegrense**

Langs Yrjars gate (SV6, SV8) skal byggegrensen være 10 m fra senterlinje gate.  
Langs Havnegata (SV2) skal byggegrensen mot vest være 18 m fra senterlinje gate.  
Langs Havnegata (SV3) skal byggegrensen mot øst 12 m, og mot vest 9,5 m fra senterlinje gate.

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

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

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

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

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

| Bolig formål | Maks Kotehøyde møne/gesims | Minimum Antall boenheter | Minimum m <sup>2</sup> uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek) | Type boenhet og anlegg:                                                                   |
|--------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1/P         | 15                         | 60                       | 30                                                                    | Kjederhus<br>Rekkehus<br>Eneboliger<br>Parkeringsanlegg for S1<br>Parkeringsanlegg for B1 |
| B2           | 18                         | 25                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjederhus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B5           | 19                         | 10                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjederhus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B6           | 19                         | 10                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjederhus<br>Rekkehus<br>Flermannsbolig                                       |
| B7           | 18                         | 20                       | 30                                                                    | Enebolig<br>Kjederhus<br>Rekkehus                                                         |
| B8           | 22                         | 110                      | 50                                                                    | Enebolig<br>Kjederhus<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 siktlinjær mellom byggene med hensyn til kirkas synlighet fra omlandet.

Rundt den løkkeformede internveien tillates fortetting, under forutsetning at det tas hensyn til siktlinjær 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                                                          | 36                       | 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 allmennnyttige formål, andre etasje til kontor. Øvrige etasjer kan benyttes til boliger/næring.

### § 5.3.4 S4

Første etasje i bebyggelse langs kaikant mot sør skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/sorvering. Fasadene mot sjøen skal ha lune kroer 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 siktlinj 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 siktlinj 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/buffersoner 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 miljøulempir 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<br>godstransport/ som<br>genererer lite trafikk<br>Arealkrevende<br>varehandel | Industri<br>Arealkrevende<br>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 byggeplaner.

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 bebygd 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 sykklendes 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 prinsipsnitt /normalprofil, datert 18.10.2017 for kollektivknutepunkt, for Havnegata og for tverrgater. Utarbeidet av Asplan Viak.*

##### § 6.2.2 Yrjars gate SV6, SV8

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

##### § 6.2.3 Kombinert formål samferdsel SVK

SVK

Området ligger inne på reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie – PlanID 1621201701

#### SVK1 og SVK2

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

### § 6.3 Parkering

#### § 6.3.1 Generelt

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

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

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

| Type bebyggelse                            | Bilparkering               | Sykkelparkering -låsbar og under tak |
|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering    | min. 0,8 – maks. 1,2 plass | Min. 2 plasser                       |
| Forretning - Service pr. 100 m² BRA        | min. 1 - maks 2,5 plass    | Min. 1 plasser                       |
| Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m² 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 forskjønner området, og slik at arealer som tilrettelegges for gang/sykkel og fotgjengere blir godt beskyttet mot vær og vind.

Det tillates å bygge værrev inne på arealet.

#### § 6.3.4 Tilrettelegging for forflytningshemmede

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



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

#### § 6.3.5 Lademulighet

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

### § 6.4 Tilrettelegging for sykkel

#### § 6.4.1 Sykkelparkering ved boliger

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

#### § 6.4.2 Sykkelparkering i gate

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

#### § 6.4.3 Sykkelparkering i offentlige rom

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

### § 6.5 Allmenninger A1, A2, A3

#### § 6.5.1 Generelt

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

#### § 6.5.2 A1

Allmenningen skal danne et byrom ved 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 grønnsstrukturer.

#### § 7.1 Vegetasjonsskjerm V1

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

#### § 7.2 Vegetasjonsskjerm V2 og V3

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

#### § 7.3 Fremmede arter

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

#### § 7.4 Friområder F1 og F2

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

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

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

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

Det tillates slipp for båter på F2.

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

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

#### § 7.5 Meieriparken Pa

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det tillates utvikling av de to byggene som står i parken. Byggene skal gis en publikumsrettet og 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 badestand. 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. Minre tilhørende funksjoner tillates oppført, som for eksempel sted for båtslipp og toalett/dusj. Det tillates ikke oppsetting av gjerder. Flytebrygger tillates etablert i området. Det tillates etablert sjøbåd 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 hurtigbåtbuss.

##### § 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 sjøbåd 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 friluftsaktivitet og bading. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres.

### § 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

*For å opprettholde viktige siktniliner 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 teglpipen.

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

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

§ 11 BESTEMMELSESMRÅDE (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 tilbakesføres eller skiftes, så fremt nye vinduer tilpasses bedre bygningens originale uttrykk.

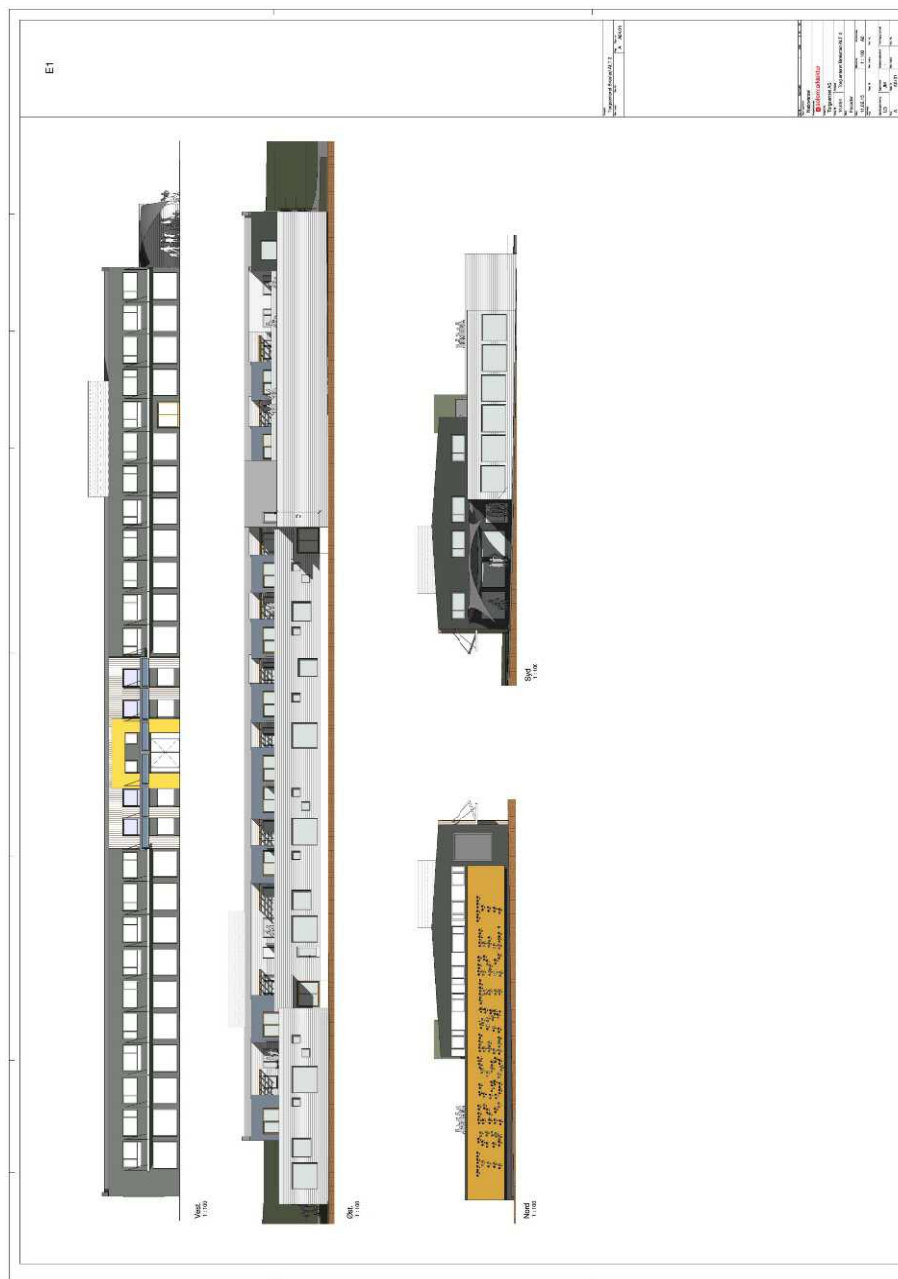
#2 Eksisterende bygning i Ove Bjelkes gate tillates ikke revet eller flyttet. Eldre, opprinnelige fasadeelementer og bygningsdeler skal søkes bevart. Ved nødvendig utskiftnig brukes samme type materiale som originalt.

#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







## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 1 av 2

|                    |             |                     |                  |            |
|--------------------|-------------|---------------------|------------------|------------|
| Sameiet Kystgården | V³ r ref.:  | 582/14              | Frdelsdato eier: | 30.04.1992 |
| Yrjars gate 1      | Type:       | Sameie frittstøende |                  |            |
| 7130 BREKSTAD      | Eiere:      | Anja Hansen Moen    |                  |            |
| Organisasjonsnr:   | 919 296 305 | Seksjonsnr:         | 14               |            |

### 1: Felleskostnader

|                    |                                                               |     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|-----|
| Tot. innv. m² ned: | 1 555                                                         |     |
| Felleskostnader:   | Vaktmesterj./heis/forsikring/m³ lingsb. avregning - kun bolig | 454 |
|                    | Felleskostnad driftsdel - bolig/m³ ring                       | 216 |
|                    | Forr.f.honorar/revisjon/styre honorar - bolig/m³ ring         | 241 |
| Tilleggsytelser:   | Parkeringsplan - kun bolig                                    | 150 |
|                    | Tillegg elektroniske fellesavtaler (kun bolig)                | 494 |

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjir opp seg imellom. Felleskostnadene bjr sjekkes for overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB rnsker³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr ung³ s ved³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

Kollektiv avtale med TELIA

### 3: Fellesgjeld

|                             |   |                         |   |
|-----------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (P³ n): | 0 | Gjeld siste³ rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. P³ n:        |   | Klient gj. s.³ rsoppg.: | 0 |

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Karlson  
 Adresse: Sjøndre Husebytn 12 C  
 Postnr/sted: 7097 SAUPSTAD  
 E-post: sameietkystgaarden@styrepost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

|                  |   |
|------------------|---|
| Felleskostnader: | 0 |
| Gebyr:           | 0 |
| Rente:           | 0 |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 10 929 | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 650 |
|               |        | Utgifter: | 0 |                  |     |

### 7: P³ lydende

|             |  |                       |  |
|-------------|--|-----------------------|--|
| P³ lydende: |  | Opprinnelig innskudd: |  |
|-------------|--|-----------------------|--|

Seksjonsnr: 14

### 8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2016  
 G³ rds/bruksnr: 167/169 - seksjon:14  
 Bygningstype: Lav blokk  
 Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snrknadspiktlige endringer som er utført. De har ogs³ informasjon om eventuell vemestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc.

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid for v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjir derfor eiere/ kjøpere oppmerksom p³ at de m³ gjir seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|              |            |        |       |
|--------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstilt: | 24.12.2016 | SSBnr: | H0214 |
|--------------|------------|--------|-------|

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 19.02.25 Side 2 av 2

|                              |            |                      |                    |            |
|------------------------------|------------|----------------------|--------------------|------------|
| Sameiet Kystgården           | V³ r ref.: | 582/14               | Frjdselsdato eier: | 30.04.1992 |
| Yrjars gate 1                | Type:      | Sameie frittst³ ende |                    |            |
| 7130 BREKSTAD                | Eiere:     | Anja Hansen Moen     |                    |            |
| Organisasjonsnr: 919 296 305 |            |                      |                    |            |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                   |                          |                   |           |
|-------------------|--------------------------|-------------------|-----------|
| Etasje:           | 2                        | Oppvarmingstype:  | Elektrisk |
| Heis:             | Ja                       |                   |           |
| Parkeringsplass:  | Parkeringsplass inkl. () |                   |           |
| System³ s:        | Nei                      | Antall rom:       | 2         |
| Husdyrhold:       | Ja                       | Oppr. antall rom: | BRA 41    |
| Livslyp standard: | Nei                      | Kategori:         | 41        |
| Fasiliteter:      |                          |                   |           |

FELLES M³ LINGER:  
Boligselskapet har felles m³ ling p³ varmtvann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³ rlig. M³ lere skal avleses ved eierskilte, m³ lernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no.

PARKERING:  
Hver boligseksjon har bruksrett til 1 biloppstillingsplass p³ sameiets eiendom, se i 2 i boligselskapets vedtekter som omhandler dette.

STR³ d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrjndelagKraft om levering av strjrm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³ kler til tjrkerom og utvendige kraner, m³ d boks for farlig avfall etc. f³ lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

N³ d KLER: TOBB har ingen n³ kkeladministrasjon p³ vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF P³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjpsrett og eierskilte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE SAMEIE. Eierskiltegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infokriv til megler.

**ORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET KYSTGÅRDEN**

Vedtatt i ekstraordinært sameierm³te den 23.05.17

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gj³res kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og st³ynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattes³vn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper st³y skal utf³res til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør st³yende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra st³y, varsles beboerne i tilst³tende boliger i god tid.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avl³psr³r ikke blir frostskaet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av t³y, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne sn³ og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gj³re inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

**4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.



Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### **7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## **VEDTEKTER**

## **FOR**

## **SAMEIET KYSTGÅRDEN**

(org.nr. ....)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

### **INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: Sameiet Kystgården. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 09.12.2016

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 67, bnr. 169 i Ørland kommune.  
Eiendommens adresse er: Yrjars gate 1

Sameiet er iht. seksjonsbegjæringen oppdelt i 25 seksjoner hvorav 24 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål.

Sameiebrøken bygger på seksjonens bruksareal eksklusiv balkonger/terrasser oppmålt fra tegning. Faktisk areal kan avvike fra tegning, og eierbrøken kan ikke legges til grunn for evt arealberegning. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring av 09.12.2016.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

## § 2 PARKERING OG BODER

Hver boligseksjon har rett til 1 sportsbod, seksjon nr 1, 2,3, 10, 11, 12 og snr 23 har sportsbod som tilleggsareal i tilknytning til leiligheten. Øvrige boligseksjoner har tildelt sportsbod i kjeller. Sportsbod tildeles ved overtakelse. Evt senere bytte av sportsbod kan bare foretas ved tilslutning fra rettighetshaver til den respektive bod. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 biloppstillingsplass på sameiets eiendom. 1 p plass er avsatt til gjesteparkering og øvrige p plasser på nordsiden av bygget disponeres av næringsseksjonen.

## § 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

## § 4 HEFTELSESFORM

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

## § 5 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealene.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Det kan forekomme tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti, vinduer o.l.

Næringsseier/leietaker skal ha tilgang til tekniske rom samt rett til å kjøre og laste av varer i parkeringskjeller.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning – brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

## § 6 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameierne felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

## § 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 8 STEMMESETTSREGLER

For alle vedtak i sameiermøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på sameiermøtet.

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene.
- b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### § 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetalltiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
- Vedtektsendring

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner plikter å hode deler av fellesarealet vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som av § 20.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

#### § 10 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

#### § 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg kan to styremedlemmer velges for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

#### § 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

#### § 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### § 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.



Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 15 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### **§ 16 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

#### **§ 17 FORSIKRING**

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring.

Innbeforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier. Dersom en seksjonseier utløser sameiets bygningsforsikring så skal den seksjon det gjelder betale egenandelen.

#### **§ 18 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

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

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

#### **§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i sameiermøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

#### **§ 20 FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen. Unntatt fra dette er kostnader til kabel TV/Internett, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon og parkering. Dette fordeles flatt mellom seksjonene. Kostnader til fjernvarme beregnes etter forbruk.

Kostnader, herunder forsikring skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

Kostnader med utendørs parkeringsplasser som disponeres av næringsarealets kunder skal kun belastes næringsseksjonen.

Kostnader med utendørs parkeringsplasser som disponeres av boligseksjonene skal belastes boligseksjonene.

Kostnader med heiser og vedlikehold og renhold av gangarealer som kun benyttes av boligene belastes kun boligseksjonene i sin helhet.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Jf. eierseksjonsloven §25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

#### § 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene

#### § 22 MISLIGHOLD OG FRÁVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

#### § 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

#### § 24 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

## Årsmøte i Sameiet Kystgården

**Fra: Sameiet Kystgården**

**Til:** Sameiet Kystgården,

**Mottatt:** 24.06.2024, 10:45

Hei alle seksjonseiere i Sameiet Kystgården

Styret sendte den 6. juni ut en mail til alle om å fremme saker til behandling i årsmøtet. Ingen saker ble innmeldt.

Årsmøtet derfor kun behandle 3 saker – vedta årsregnskapet for 2023 (se vedlegg), fastsette styrehonorar og velge styre.

I og med at sakene som skal behandles kun er formaliteter, foreslår styret at møtet avholdes digitalt, dvs. pr epost. Dette vil være mest praktisk.

Ber om at så mange som mulig responderer på denne innkallelsen og samtidig avgir sine stemmer (godkjenning av sakene 2, 3 og 5 nedenfor, dvs. godkjenning av regnskap og forslag til styrehonorar). Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt.

Jeg har fullmakt fra AHA Eiendom AS som eier 12 seksjoner i sameiet. Våre 12 stemmer vil naturlig nok stemme for godkjenning av årsregnskapet, styrehonorar settes som tidligere til kr 0 , samt valg av styreleder og styremedlemmer som foreslått i sakslisten under.

Frist for å melde tilbake pr. epost er 30. juni, og dato for avholdelse av årsmøtet settes til denne dato.

Agenda for årsmøtet foreslås derfor slik:

### 1. Konstituering av møtet

Eirik Karlsen og Christian Nilsen velges til å skrive og undertegne protokoll fra årsmøtet

Registrering av antall stemmeberettigede

Godkjenning av innkallingen

### 2. Årsoppgjør for 2023

a) Godkjenning av regnskap – regnskapet er ført av forretningsfører, TOBB, iht. god regnskapsskikk, som også har utarbeidet årsregnskapet. Årsregnskapet er fastsatt/vedtatt av styret. Årsregnskapet er revidert og godkjent av sameiets revisor, BDO.

Forslag til vedtak: Styret foreslår for årsmøtet å godkjenne årsregnskapet for 2023

b) Disponering av resultat – sameiet hadde et regnskapsmessig overskudd i 2023 på kr. 71 923. Iht. god regnskapsskikk er overskuddet overført til annen egenkapital. Forslag til vedtak: Overskudd fra 2023 overføres til annen egenkapital

c) Revisjonsberetning – BDO har avgitt sin revisjonsberetning etter gjennomgang av årsregnskap for 2023, uten negative anmerkninger.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøte tar revisjonsberetningen for 2023 til orientering.

### 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024



Sameiets styre har hittil avslått honorar for styrearbeid.  
Forslag til vedtak: Styret foreslår at det ikke utdeles styrehonorar for perioden 2023-2024.

4. Saker fra styret/seksjonseiere

Det er ikke innkommet saker til behandling

5. Valg

a) Styreleder for 2 år  
På valg: Eirik Karlsen

b) 2 styremedlemmer for 2 år  
På valg: Geir Åge Jenssen og Christian Nilsen

Sameiet Kystgården

Styrets leder (Eirik Karlsen)

Sameiet Kystgården - Resultatregnskap 2023

|                                     | Note  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |       |               |               |               |               |
| Felleskostnader driftsdel           |       | 205 212       | 205 212       | 205 200       | 215 460       |
| Felleskostnader lik fordeling       |       | 69 300        | 69 300        | 69 310        | 72 430        |
| Inntekter garasjer                  |       | 43 200        | 43 200        | 43 200        | 43 200        |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |       | 120 672       | 100 512       | 120 600       | 136 500       |
| Andre tillegg                       | 1     | 157 596       | 157 596       | 157 600       | 162 328       |
| Sum driftsinntekter                 |       | 595 980       | 575 820       | 595 910       | 629 918       |
| <b>Drifts kostnader</b>             |       |               |               |               |               |
| Forretningsførerhonorar             |       | -61 540       | -59 192       | -61 320       | -63 780       |
| Eksterne honorar                    | 2     | -9 113        | -7 500        | -7 150        | -8 650        |
| Kontingent/felleskostnader          | 3     | 0             | -167 006      | -150 000      | -150 000      |
| Drifts- og serviceavtaler           | 4     | -74 550       | -72 230       | -63 800       | -52 700       |
| Vaktmester tjenester                |       | -78 031       | 0             | 0             | 0             |
| Renholdstjenester                   |       | -86 111       | 0             | 0             | -63 950       |
| Løpende vedlikehold                 | 5     | -17 961       | -2 156        | -10 000       | -30 000       |
| Periodisk vedlikehold               | 6     | 0             | -40 288       | 0             | 0             |
| Elektroniske fellesavtaler          |       | -129 184      | -109 923      | -120 600      | -136 500      |
| Forsikring                          |       | -30 866       | 0             | 0             | 0             |
| Energi, felles                      |       | -61 310       | -101 622      | -76 200       | -100 000      |
| Andre driftsutgifter                | 7     | -1 537        | -1 844        | -2 000        | -4 500        |
| Sum driftskostnader                 |       | -550 202      | -561 761      | -491 070      | -610 080      |
| DRIFTSRESULTAT                      |       | 45 778        | 14 059        | 104 840       | 19 838        |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |       |               |               |               |               |
| Finansinntekter                     |       | 26 144        | 11 055        | 8 000         | 9 000         |
| Finanskostnader                     |       | 0             | -18           | 0             | 0             |
| Netto finansposter                  |       | 26 144        | 11 037        | 8 000         | 9 000         |
| Resultat før skattekostnad          |       | 71 923        | 25 096        | 112 840       | 28 838        |
| Ordinært resultat etter skatt       |       | 71 923        | 25 096        | 112 840       | 28 838        |
| DRIFTSRESULTAT                      | 8, 11 | 71 923        | 25 096        | 112 840       | 28 838        |
| Disponering av totalresultat:       |       | 71 923        | 25 096        | 112 840       | 28 838        |
| Overført til annen egenkapital      |       | 71 923        | 25 096        | 0             | 0             |

# Sameiet Kystg³rden - Balanse 2023

|                            | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |               |               |
| OML³PSMIDLER               |      |               |               |
| Fordringer                 |      |               |               |
| Periodiserte kostnader     | 9    | 45 012        | 33 977        |
| Mellomregning Klare Finans | 9    | 1 635         | 1 662         |
| Opptjente renter           | 9    | 26 139        | 11 033        |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |               |               |
| Bankinnskudd               | 10   | 806 334       | 757 012       |
| Sum oml³psmidler           |      | 879 119       | 803 685       |
| SUM EIENDELER              |      | 879 119       | 803 685       |

Org.nr: 919 296 305 - 582

# Sameiet Kystg³rden - Balanse 2023

|                             | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |               |               |
| EGENKAPITAL                 |      |               |               |
| Opptjent egenkapital        |      |               |               |
| Annen egenkapital           | 11   | 472 327       | 400 404       |
| Sum egenkapital             |      | 472 327       | 400 404       |
| GJELD                       |      |               |               |
| Kortsiktig gjeld            |      |               |               |
| Leverand³rgjeld             |      | 169 304       | 174 805       |
| Forskudd kunder             |      | 8 412         | 6 439         |
| Forskuterte inntekter MBU   |      | 191 081       | 156 821       |
| P³lypte kostnader           |      | 37 995        | 65 216        |
| Sum kortsiktig gjeld        |      | 406 792       | 403 280       |
| Sum gjeld                   |      | 406 792       | 403 280       |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD    |      | 879 119       | 803 685       |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eirik Karlsen  
Leder

\_\_\_\_\_

Geir J³ge Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_

Christian Nilsen  
Styremedlem

Org.nr: 919 296 305 - 582

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som oml³psmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Oml³psmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. Dvige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og nrvig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver m³ ned budsjettede felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseiere panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som f³lger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et bel³p som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbel³p p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomf³rt. Parteretten omfatter ogs³ krav som skulle ha v³rt betalt etter at det har kommet inn en beg³nning til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utest³ ende felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

|                   | 2023    | 2022    |
|-------------------|---------|---------|
| Andre tillegg     |         |         |
| Andre tillegg     | 157 596 | 157 596 |
| Sum andre tillegg | 157 596 | 157 596 |

Andre tillegg best³r av vaktmestertjenester, heis, forsikring og m³ lingsbasert avregning. Gjelder kun boligdél, ikke n³nning.

## Note 2 - EKSTERNE HONORARER

|                              | 2023  | 2022  |
|------------------------------|-------|-------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 8 363 | 7 500 |
| Fakturerte tjenester         | 750   | 0     |
| Sum eksterne honorarer       | 9 113 | 7 500 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder utsendelse av varsel endring felleskostnader.

## Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

|                                      | 2023 | 2022    |
|--------------------------------------|------|---------|
| Felleskostnad velforening/sameie     | 0    | 167 006 |
| Sum felleskostnad velforening/sameie | 0    | 167 006 |

Kostnader som er forskuttet av Torgsenteret AS og viderefakturert sameiet er i 2023 fr³rt p³ de respektive kontoene. Gjelder bl.a. forsikring, renhold, vedlikehold bygningsmasse og vaktmestertjenester.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                     | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Avtale om renholdstjenester                         | 0      | 8 992  |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis            | 15 331 | 7 524  |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanit³rtjenester    | 18 589 | 16 335 |
| Avtale om skadedyrbekjempelse                       | 406    | 14 294 |
| Avtale om adgangskontroll og dyrer                  | 18 563 | 0      |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 21 661 | 25 086 |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 74 550 | 72 230 |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold fr³rt p³ egen konto.

## Note 5 - L³PENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2023   | 2022  |
|------------------------------------------|--------|-------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 16 536 | 0     |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg      | 1 425  | 0     |
| Sum vedlikehold                          | 17 961 | 2 156 |

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³rre spesifisert.

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                           | 2023 | 2022   |
|---------------------------|------|--------|
| Periodisk vedlikehold     | 0    | 40 288 |
| Sum periodisk vedlikehold | 0    | 40 288 |

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                          | 2023  | 2022  |
|--------------------------|-------|-------|
| Bankgebyrer              | 590   | 635   |
| Andre gebyrer            | 947   | 1 210 |
| Sum andre driftsutgifter | 1 537 | 1 844 |

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                  | 2023    | 2022    |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Disponible midler 01.01                                          | 400 404 | 375 308 |
| Endring i disponible midler:                                     |         |         |
| j rets resultat                                                  | 71 923  | 25 096  |
| j rets endring i disponible midler                               | 71 923  | 25 096  |
| Disponible midler i periodens slutt                              | 472 327 | 400 404 |
| Disponible og n³merkt midler justert for langsiktige avsetninger | 472 327 | 400 404 |

## Note 9 - UTEST³ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet beh³ver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

|                               | 2023    | 2022    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |         |
| Bankinnskudd                  | 806 334 | 757 012 |
| Sum bankinnskudd              | 806 334 | 757 012 |

## Note 11 - EGENKAPITAL

|                         | 2023    | 2022    |
|-------------------------|---------|---------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 400 404 | 375 308 |
| Annen egenkapital 01.01 | 400 404 | 375 308 |
| i rets resultat         | 71 923  | 25 096  |
| Annen egenkapital 31.12 | 472 327 | 400 404 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 472 327 | 400 404 |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Kystgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Kystgården

|             |                          |            |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder  | Eirik Karlsen (sign.)    | 13.05.2024 |
| Styremedlem | Geir Åge Jenssen (sign.) | 10.05.2024 |
| Styremedlem | Christian Nilsen (sign.) | 02.05.2024 |

## Protokoll fra årsmøte Sameiet Kystgården, 30/6-24

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Karlsen, Eirik (06.03.1976), signert 02.07.2024 med Signicat Sign BANKID
- Nilsen, Christian (16.04.1974), signert 04.07.2024 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Kystgården

Ordinært sameiermøte avholdt søndag 30.06.2024 kl. 16:00.  
Sted: Digitalt, jfr. innkallelse 24.06.2024

1. KONSTITUERING

Til møteleder ble valgt: Eirik Karlsen  
Til sekretær ble valgt: Christian Nilsen  
Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:  
Christian Nilsen

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Antall fremmøtte med stemmerett: | 14 (av totalt 25 andelseiere) |
| Antall fremlagte fullmakter:     | 1                             |
| Totalt:                          | 15                            |

Bemerkninger til innkallingen: Ingen  
Sameiermøtet erklært lovlig satt.

2. ÅRSOPPGJØR FOR 2023

a. Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b. Disponering av resultat

Vedtak:  
Sameiet Kystgården hadde et regnskapsmessig overskudd i 2023 på kr. 71 923.  
Iht. god regnskapsskikk er overskuddet overført til annen egenkapital.

c. Revisjonsberetning

Vedtak: Tatt til orientering.

3. STYREHONORAR FOR PERIODEN 2023/2024

Vedtak: Styrehonorar for perioden 2023/2024 ble fastsatt til kr. 0,-

4. Saker fra styret/seksjonseiere

Det er ikke innkommet saker til behandling

5. Valg

a) Styreleder for 2 år  
På valg: Eirik Karlsen

b) 2 styremedlemmer for 2 år  
På valg: Geir Åge Jenssen og Christian Nilsen

Vedtak: Eirik Karlsen ble valgt til styreleder og Christian Nilsen/Geir Åge Jenssen ble valgt til styremedlemmer.

Møtet hevet kl. 16.10

[sign.]

Møteleder  
Eirik Karlsen

[sign.]

Sekretær  
Christian Nilsen

Dokumentet er signert digitalt av:  
• Karlsen, Eirik (06.03.1976), 02.07.2024  
• Nilsen, Christian (16.04.1974), 04.07.2024



Dokumentet er signert digitalt av:  
• Karlsen, Eirik (06.03.1976), 02.07.2024  
• Nilsen, Christian (16.04.1974), 04.07.2024



## Informasjon til megler ved salg

### TOBB sine priser fra 1.1.2025:

|                                                      |             |             |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Eierskiftegebyr</b>                               |             |             |
| Borettslag                                           | Kr. 6570,-* | Kr. 6385,-  |
| Sameie                                               | Kr. 6570,-* | Kr. 6385,-  |
| Boligaksjelag                                        | Kr. 6570,-* | Kr. 6385,-  |
| Velforening                                          | Kr. 1240,-  | Kr. 1200,-  |
| Parkeringsplass (selges separat)                     | Kr. 1240,-  | Kr. 1200,-  |
|                                                      |             |             |
| Panteattest                                          | Kr. 329,-*  | Kr. 319,-   |
| Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger) | Kr. 3285,-* | Kr. 3193,-  |
| Aksjebevis                                           | Kr. 250,-   | Kr. 250,-   |
| Transport av adkomstdokumenter                       | Kr. 1744,-  | Kr. 1688,-  |
|                                                      |             |             |
| <b>Forkjøpsrett</b>                                  |             |             |
| Forhåndsvarsel forkjøpsrett                          | Kr. 8213,-* | Kr. 7981,-* |
| Kreve forkjøpsrett                                   | Kr. 8213,-* | Kr. 7981,-* |

\*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1314,- som foreslått i statsbudsjettet.

### Bestilling fra meglersystem

Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

### Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt

Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjennelse er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding. Ta kontakt på epost [bodok@tobb.no](mailto:bodok@tobb.no) ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

### Hvis budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),

Dersom budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt, må vi varsles om dette. I slike tilfeller har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – og ikke anskaffet i ettertid.

### Frister for avklaring av forkjøpsrett etter forhåndsvarsel

Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Dersom TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling av forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager - (jf. borettslagsloven § 4-15).

### Visning

Informert selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.

**Hvis en bolig er solgt uten visning**, må vi ha beskjed om det, samt informasjon om visningstidspunkt. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på å avklare saken.

### Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder

Dersom boligen ikke blir solgt innen 3 måneder, må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til [bodok@tobb.no](mailto:bodok@tobb.no).

### Felleskostnader

Etter overtakelse må dere sende restanseforespørsel til [felleskostnader@tobb.no](mailto:felleskostnader@tobb.no) og separat oppgjørmelding til [bodok@tobb.no](mailto:bodok@tobb.no) slik at borettslagets register blir oppdatert. Dersom boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme eller oppvarming av vann, så må målerstand oversendes ved forespørsel om restanse. Dette kan ikke gjøres direkte fra meglersystemet.

Fellesutgiftene avregnes per 1. i måneden. Ved overtakelse på annen dato enn den 1., må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.

### Tinglysing og pant

Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Det er ingen tinglysing i kartverket på slike saker.

### Priser og fakturering

Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resterende gebyr sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier. Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Det faktureres kun ett gebyr knyttet til forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

09.01.2025

**Boligbyggelaget TOBB**

Zakriment:  
TORGSENTRER AS  
% Anna Eide  
Postboks 360  
7441 TEANUMSIN  
orgnr. 976 308 360

### Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av Gnr 67 / Bnr. 254 og gnr 67 bnr 169 i Ørland Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne av gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles adkomst.
4. Eierne av gnr 67 bnr 169 gir gnr 67 bnr 254 rettighet til å ha bygningskropp liggende i felles eiendomsgrense.
6. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der vegger ligger i felles eiendomsgrense.

Trondheim, 2/12-2016

Hjemmelshaver til Gnr.67 Bnr.254 TORGSENTRER AS org nr 976 308 360

Birik Karlsson Alf-Egil Bogen

Birik Karlsson iht procura

(styremedlem)

(styremedlem)



Doknr: 13450 Tinglyst: 05.01.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Line Brauten

Sign.:

Statsaut. eiendomsmedlør

19.12.16



Rett kopi bekreftes

G. Løkken

## LEIEKONTRAKT

Fosen Sørenskriverembeta

Reg. 27 SEPT. 1999

Dagboknr. 4001



Rett kopi bekreftes

G. Løkken

### UTLEIER

Navn Torgsentret AS  
Organisasjonsnr 976 308 360  
Adresse Yrjars gt. 1  
Postnummer/sted 7130 BREKSTAD

### LEIETAKER

Navn Gull Morken AS  
Organisasjonsnr 957 738 540 MVA  
Adresse Torgsentret  
Postnummer/sted 7130 Brekstad

### §1- LEIEOBJEKT

Forretningslokale i Yrjars gt. 1, 7130 BREKSTAD (gnr. 67, bnr. 169)

### §2- LEIEFORHOLDET OMFATTER

Forretningslokalet er ca. 151,5 kvm. inklusive fellesareal, fordelt på 76,5 kvm. i 1ste etg. og 75kvm. i 2dre etg. Leiearealet regnes til innerkant av yttervegg og til midt i skillevegger til tilstøtende leietakere og annet fellesareal.

### §3- LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Forretningslokalet overtas av leietakeren den 1.11.1996. Fra samme dato opphører løpende kontrakt med Torgsentret ANS. Leieforholdet utløper uten oppsigelse til 1.11.1997. Leierenten blir automatisk fornyet dersom oppsigelse ikke foreligger 3 måneder før utløpet av kontrakten. For øvrig gjelder vanlig oppsigelsesvilkår med 3 måneders varsel.

### §4- LOKALENES STAND, OMBYGGING M.V.

Lokalene overtas som vianredde arealer med tak, golvbelegg, malt glassfiberstric allmenn taksbelysning og felles varme og ventilasjonsanlegg. Fasade mot fellesareal må leieren selv bekoste. Leieren har rett til for egen regning å utføre ominnredning/ombygging av de leide lokalene. Slike arbeider skal på forhånd forelegges eieren til uttalelse og avtale. Eierne plikter å behandle slike henvendelser uten ugrunnet opphold og kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn.

### §5- LEIESUMMEN

Leiesummen pr. år er kr. 710,- pr. kvm. For 2dre etg. kr. 660,- Leien pr. år blir kr. 103.815,-. Leien p.r. måned utgjør kr. 8651,- som betales forskuddsvis uten løpedager den 1. i hver måned til konto 8650.05.14436. Leien kan reguleres årlig etter SSB bygge-kostnadsindeks for forretningsbygg i betong. Grunnlaget for reguleringen er indeksen p.r. 15.08.1996. Første gangs regulering blir den 15.12.97. Ved evt fornyelse av kontrakten skal leien være som angitt ovenfor med tillegg av den avtalte regulering. SSB's indeks brukes med faktor på 0,85.

### §6- STRØM/VARMT VANN

Leietakeren må selv dekke kostnadene for lys og varme i egne lokaler, og da på grunnlag av eget abonnement og egen måler.



Doknr: 4001 Tinglyst: 27.09.1999 Emb: 063  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Leiekontrakt sidet av 3

#### §7- FELLESAREAL

Leietakeren skal dekke sin forholdsmessige andel (netto leid areal) av kostnader til oppvarming, belysning, ventilasjon, strøm, renovasjon, vaktmester og renhold. Utgiftene betales etter regning som sendes leietakerne av Torgsentret AS. Utgiftene til strøm betales derimot etter regning sendt den enkelte leietaker direkte fra Fosen Komm. Kraftlag.

#### §8- BRUK AV LEIEOBJEKTET

Forretningslokalet må kun benyttes til gullsmed/gaveforretning med verksted. Annen bruk av lokalene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleieren. Utleieren kan ikke bruke eller leie ut eiendommens øvrige lokaler til konkurrerende virksomhet uten leietakerens samtykke.

Leietaker har rett til å plassere innvendige skilt/logoer, samt utvendige skiltkasser som tilkjenner leietakers firma på begge sider av bygget. Nærmere plassering avtales med utleier. Øvrige skilt, markiser, radio- og Tv-anlegg, uthengsskap, automat o.l. må ikke settes opp uten skriftlig samtykke fra utleieren.

Leieren eller folk i hans tjeneste bør ikke benytte kundeparkeringsplassene foran Torgsentret eller mellom Torgsentret og Felleskjøpet i senterets åpningstid.

#### §9- SIKKERHET/DEPOSITUM

Eieren har rett til å kreve leie for 3 måneder betalt på forskudd, eller at leieren stiller bankgaranti av samme verdi. Når leieforholdet opphører, kan skyldig husleie med tillegg samt utgifter som leieren skylder for rengjøring og rydding dekkes av forskuddsleien/bankgarantien.

#### §10- OVERDRAGELSE OG FREMLEIE

Overdragelse eller fremleie av denne leiekontrakt kan ikke skje uten eierens skriftlige samtykke. Fremleie og overdragelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### §11- UTLEIERENS PLIKTER

Utleieren skal til avtalt tid stille forretningslokalet til leietakerens rådighet som bestemt ovenfor. Utleieren har ansvaret for ytre vedlikehold, slik at eiendommen er i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Utleieren har også ansvaret for drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg som hører til eiendommen og som leietakeren har nytte av. Utleieren skal påse at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig belyst. Utleieren plikter også å sørge for renhold av fellesareal samt av felles lofts og kjellerrom.

#### §12- LEIETAKERENS PLIKTER

Leietakeren har ansvaret for alt indre vedlikehold i egne lokaler inkludert fast inventar, anordninger, ledninger, samt inngangsdørene til lokalene. Alt vedlikeholdsarbeid skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Sterke vedlikeholdsarbeid må godkjennes av utleieren før arbeidet iverksettes. Nødvendig godkjenning av offentlig myndighet er leietakerens ansvar. Oppfyller ikke leietakeren vedlikeholdsplikten, kan utleieren få arbeidet utført for leietakerens regning. Leietakeren må ikke foreta noen bygningsmessige endringer uten utleierens skriftlige samtykke.

Leietakeren plikter å behandle lokalene og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen for øvrig. Leietakeren skal vaske lokalene regelmessig og følge vanlige ordensregler og instruksjoner som utleieren setter opp. Leietakeren plikter straks å melde til utleieren enhver skade eller mangel på lokalene, som må utbedres uten opphold. Forsømmer leietakeren pliktig melding taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakerens gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt..

#### §13- SENTERFORENING. Vedlegg 1.

Leieren forplikter seg til medlemskap i senterforeningen som etableres for leietakerne i eiendommen. Det skal etableres et styre for senterforeningen som skal bestå av fire leietakere, hvorav en velges til formann.

Leiekontrakt side 2 av 3



Senterforeningen skal:

- \*Organisere næringsdrivende i Torgsentret for å ivareta markedsføring av sentret som helhet.
- \*Å skaffe tilveie ressurser for dette formålet.
- \*Bestemme åpningstider i kjøpesenteret i samarbeid med utleieren
- \*Behandle saker som det er naturlig at kjøpesenterets senterforening arbeider med.

#### §14- LEIERENS AVTALEBRUDD

Blir leiesummen eller andre tillegg, ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3. Ledd i tvangforbyrdsloven. Flytter ikke leietakeren når leietiden er ute, kan leietakeren like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3- ledd i tvangforbyrdsloven. Ved for sen betaling påløper forsinkelssrenter etter en rente som ligger 2 % over den til enhver tid fastsatte forsinkelssrente, som fortiden er 12 %.

Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen kan utleieren heve leieavtalen. Leietakeren plikter da å frflytte lokalene med øyeblikkelig virkning. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av lokalet fører med seg.

#### §15- FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leietakeren levere lokalene tilbake i rydding og rengjort stand og i god vedlikeholdt stand. Mangler som leietakeren ikke har utbedret, kan utleieren la utføre for leietakerens regning.

Fast inventar, anordninger, ledninger o.l. som leietakeren har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer lokalene tilbake i samme stand som ved overtakelsen. Fast inventar, anordninger, ledninger o.l. som nevnt ovenfor skal under enhver omstendighet fjernes dersom utleieren krever det. Eventuelle omkostninger, herunder eventuelle reparasjoner dekkes av leietakeren. Ved fraflytting tilfaller de bygningsmessige innredningsarbeider utleieren, uten at han plikter å betale noe vederlag for dette, dersom ikke annet er avtalt skriftlig.

#### §16- PANTSETTELSE

Utleieren samtykker i at leieavtalen med driftstilbehør kan pantsettes. Leietakeren plikter også sørge for at den slutes ved kontraktens utløp.

#### §17- VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

#### §18- UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleieren og leieren beholder hvert sitt. Leietakeren kan tinglyse denne kontrakt som en heftelse på eiendommen for egne regning.

Brekstad den 14.11.1996



Leietaker  
GULL MØRKEN AS  
*[Signature]*

Rett gjennom betreftes  
Fosnes Bank ASA  
*[Signature]*

Utleier  
TORGSENTERET AS  
*[Signature]*  
Leiekontrakt side 3 av 3  
*[Signature]*

DAGSBOKFØRT  
83 7302  
26.07.83 07332  
SØRØSTADKOMMUNEN  
FOSSEN

#### AVTALE OM LEIE AV TILFLUKTSROMSPLASSE

Mellom Frank & Co., 7130 Brekstad (leietaker) som eier av Yrjars gt. 2 c gnr. 67 bnr. 25 og I/S Torgsentret, 7130 Brekstad (utleier) er det inngått følgende avtale i forbindelse med leie av inntil 20 tilfluktsromsplasser i Torgsentret, Yrjars gt. 1, gnr. 67 bnr. 169 i Ørland.

1. Frank & Co. får ved beredskap/krig rett til å disponere inntil 20 plasser av de 43 ledige i Torgsentrets tilfluktsrom.
2. Innenfor rammen av de retningslinjer som Sivilforsvaret fastsetter har utleieren bruksretten til lokalene i fredstid, og er ansvarlig for alt vedlikehold og klargjøring ved beredskap/krig.

3. Som godtgjørelse erlegges Frank & Co. forskuddsvis den 01.01. hvert år  
kr 4 000,-, kronerfiretusen 00/100

Første gang 01.07.83. Leien skal reguleres prosentvis i takt med den øvrige husleieregulering i bygget. Første gang 01.01.85. For ubetalt leie forbeholdes utleieren pant i leierens eiendom Yrjars gt. 2 c gnr. 67 bnr. 25 i Ørland.

4. Denne avtale kan i prinsippet ikke sies opp av noen av partene. Dog kan avtalen opphøre med samtykke fra Sivilforsvaret. Slikt samtykke til opphør/oppsigelse kan ikke påregnes med mindre det kan dokumenteres at leieren selv har ordnet med tilfredsstillende dekning i annet tilfluktsrom innen forskriftsmessig avstand, eller at utleieren har ordnet slikt tilfluktsrom.
5. Denne avtale tinglyses også på gnr. 67 bnr. 169 i Ørland. Alle omkostninger i denne forbindelse bæres av leietakeren.

Brekstad, 18. oktober 1983

I/S TORGSENTRET

*Odd Tveden*  
*Stenar Andersen*  
*John Bjørn*

FRANK & CO.

*Frank Hesteggen*  
*Oddvar Tveden*







# Notater

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.  
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250020

Adresse: Yrjars gate 1, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 169, Snr. 14, Ørland kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 08.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER  
& PARTNERS



