

Rådhusgata 6

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Rådhusgata 6

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til Kulturtoppen og denne flotte leiligheten!

Velkommen til

Rådhusgata 6



Helt der oppe på toppen finner du leiligheten.

Rådhusgata 6

Prisantydning	2 100 000
Omkostninger	53 590
Totalpris	2 153 590
Fellesutgifter	897 pr. mnd.
Bruksareal	59 m ²
BRA-i	49 m ²
BRA-e	10 m ²
BRA-b	0
TBA	0 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	2 930 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Sjekk den utsikten da!





Hovedinngang



Svalgang mellom leilighetene. Den er glasset inn så man slipper unna vær og vind



Fillesareal

Lys og lekker leilighet på Kulturtoppen. Paring i

Boligen inneholder:

3. etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

59 m² (total bruksareal)

49 m² (internt bruksareal)

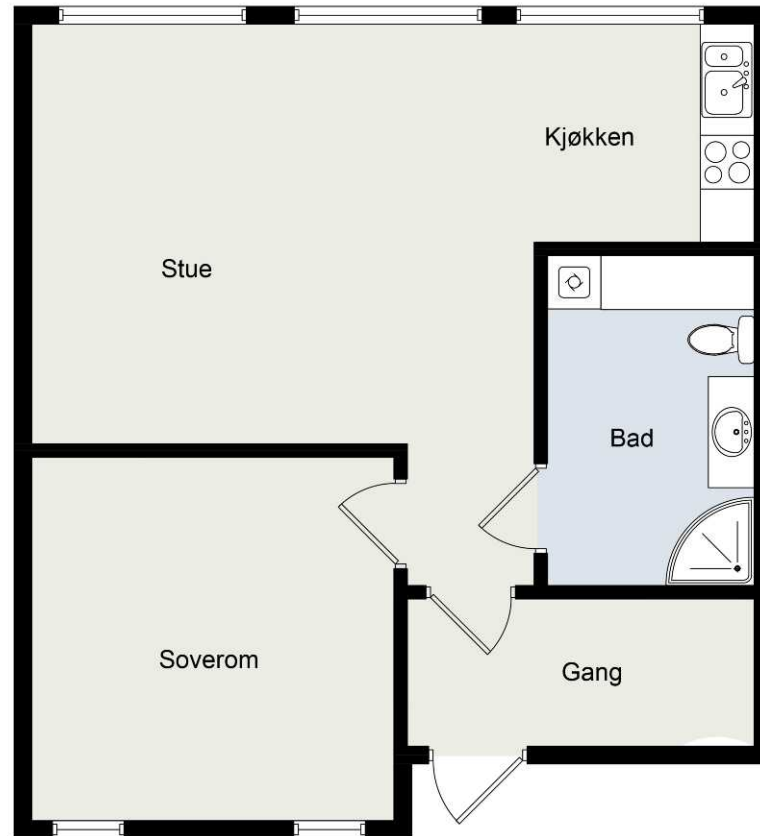
0 m² (innglasset balkong)

10 m² (eksternt bruksareal)

0 m² (terrasse-/balkongareal)

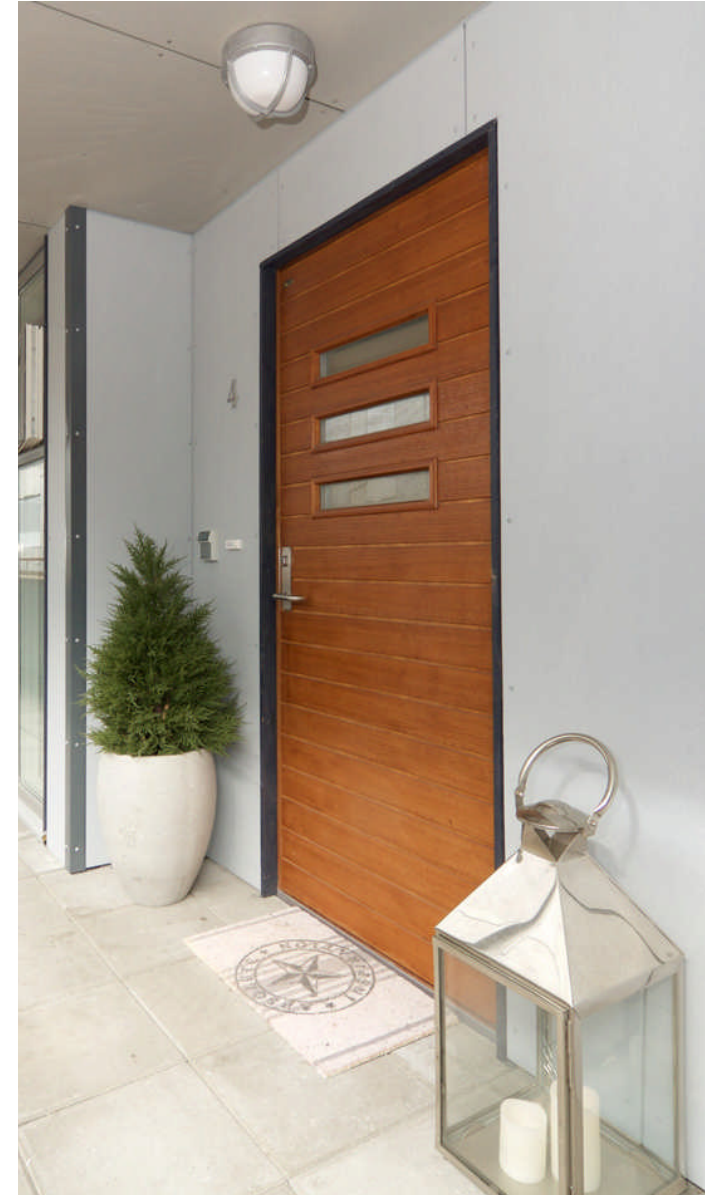
Rådhusgata 6

Plan





Gang



Inngangsparti



Soverom



Bad



Bad



Bad



Gang





Kjøkken. Lys innredning fra Sigdal



Kjøkken. Integrerte hvitevarer.



Stue. Stoe vindusflater gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.



Stue. Spotter i tak.



Stue.



Stue



Stue



Fellesareal.



Bod som tilhører leiligheten.



Bodareal i kjeller.



Nedgang til parkeringskjeller.



Parkeringskjeller



Fasade



Fasade



I første etasje er det både galleri, kino, bibliotek m.m



Fine fasiliteter



Her kan man underholde venner og familie som kommer på besøk



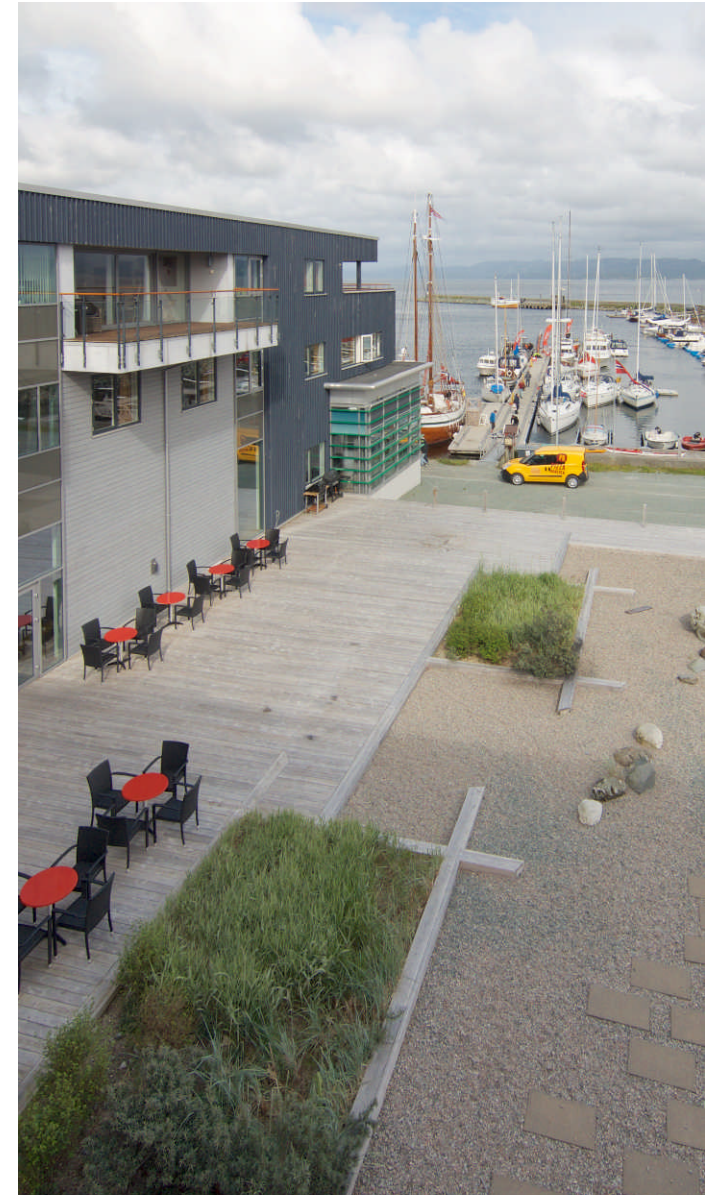
Havna like nedenfor



Fasade



Egen bakhage.



Utiskt.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 59,0 m²

- BRA-i: 49,0 m²
- BRA-e: 10,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 0,0 m²

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 Kulturtoppen og denne lekre leiligheten!

Ønsker du å bo sentrumsnært og enkelt? Da er dette perfekt for nettopp deg. Her har du alt du trenger.

Ekstremt lave felleskostander med under 1000-lappen i mnd!

Romslig gang for avkledding av yttertøy. Stort soverom med skyvedørsgarderobe. Kombinert bad/wc/vakserom med lys og moderne innredning og dusjkabinett. Åpen stue og kjøkkenløsning med plass til både sofa og en liten spisekrok ved kjøkkenet. På stue har man en stor skyvedør som kan åpnes for å få inn litt frisk luft.

Hele veggen ut mot sjøen har vinduer fra gulv til tak, som gjør at leiligheten virker veldig luftig. Og man får godt med naturlig lys inn. Og det beste av alt er jo den fantastiske utsikten!

Her kan man bare sitte å nyte å følge med på det som skjer både i og utenfor havna. Og man kan se Hurtigruta gli forbi. Utrolig vakkert.

I tillegg kan du gå tørskodd ned til både Kultursenteret, Kysthotellet og ned til bilen/sykkelen ned i parkeringskjelleren. Gangen utenfor leiligheten er kledd med glass, slik at man slipper den sure vinden når man tramper foten ut ytterdøra.

Leiligheten inneholder vindfang/gang, stue og kjøkken i åpen løsning. 1 soverom. Bad/wc/vaskerom. Med leiligheten følger også en stor bod i kjeller. Meget praktisk for oppbevaring av julepynt, turutstyr eller andre ting man ikke trenger hver dag.

I tillegg er det også en del fellesareal utendørs som kan benyttes av beboerne. Det er både heis og trapp opp til leiligheten. Og det er eget callingsystem for å slippe inn gjester som kommer på besøk.

Så har man gangavstand til alt hva Brekstad har å tilby.

Hva mer kan man ønske seg?

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

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

Boligen inneholder:

3.etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Standard

Leiligheten holder en meget god standard fra byggeår.

Gipsvegger med listefrie overganger fra vegg til tak. Og fremstår som lys og moderne.

Badet har flislagt gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Det er opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over stekesone. Lys og moderne Sigdal kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra Whirlpool.

Vindfang/gang har parkett på gulv og plater på vegger.

Soverom har parkett på gulv og plater på vegger. Stor skyvedørsgarderobe.

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass. Her må det inngås en leieavtale med kommunen. Garasjeplasser i kjeller.

Diverse

Det er pliktig medlemskap i kulturtoppen velforening.

Velforeningens formål er å ivareta boligseksjonene i Kulturtoppen sameiet sine fellesinteresser og administrasjon.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken. Årsmøtet i velforeningen fastsetter i henhold til budsjett samlede årlige utgifter. Beløpet forfaller til betaling for hver seksjonseier forskuddsvis i hver måned. Ved utarbeidelse av velforeningens budsjett skal det foretas avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter velforeningsmøtets beslutning. For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Økonomisk oversikt:

Det gjøres oppmerksom på at årsmøter så ble det ikke avholdt noen møter i Velforeningen og Sameiet på fjoråret grunnet sykdom og stort fravær.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

- Det gjøres oppmerksom på at Ved økning i kommunale tjenester som kjøpes samt økning i forsikringsavtalen så kan dette medføre økning i fellesutgifter.

- Det gjøres oppmerksom på at årsmøter så ble det ikke avholdt noen møter i Velforeningen og Sameiet på fjoråret grunnet sykdom og stort fravær.

- Sameiet har etterlyst innbetaling til kommunen for bruk av varmtvann, men dette har de pt ikke fått. Vedlegger et forslag oversendt kommunen for hvordan dette kan løses. Dette kan medføre økning i fellesutgifter.

Selgers egenerklæringsskjema

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

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass og installering av elbillader"

20. Er det foretatt radonmåling?
"Ikke som jeg vet om"

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: 7

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er av pusset

mur/blokk. Det registreres sprekker i murpuss utvendig, samt av asset mur. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Innvendig er stort sett alle over ater av påforet yttervegg med panel eller plater innvendig. Det er ikke kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold.

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett i sluk. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å benyttet tett dusjkabinett vil badet kunne vare i ere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. I dag er det kun tett bunn/gulv med avløp i sluk.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Vinduer med 2-lags glass

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet. 2930,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest datert 27.01.2010. Ferdigattest gjelder for Nytt bygg - ikke boligformål over 70 kvm: kulturhus (tilbygg).

Ferdigattest datert 07.01.2009. Ferdigattest gjelder for Det regionale kulturhuset/rådhus/hotell: Gjelder hotellfløy 2. etg.

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.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er p.t. utleid.

Leietaker er sagt opp og skal være utflyttet innen 1.mai.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Energikarakter: B - Gul

Tekniske installasjoner og VVS

- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 100 000,-

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

52 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
2 167 290,- 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. 897,- pr. mnd.

Ved økning i kommunale tjenester som kjøpes samt økning i forsikringsavtalen så kan dette medføre økning i fellesutgifter.

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. 15 182,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 6089,-
- Kloakk rens Kr 5457,-
- Renov. nabodeling 660/80 I Kr 4263,76
- Nabosamarbeid Kr -752,52
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Løpende kostnader

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

Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 459 933,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 839 731,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Kulturtoppen Boligsameie, Orgnr: 996 085 562
Forretningsfører: Bjørn Glørstad

Forkjøpsrett og styregodkjenning

I følge informasjon fra forretningsfører er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag. Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning. Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 82033832.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 156 455,68
Driftskostnader kr. 137 415,73
Balanse kr. 19040,30

Det gjøres oppmerksom på at årsmøter så ble det ikke avholdt noen møter i Velforeningen og Sameiet på fjoråret grunnet sykdom og stort fravær.

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-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, leegger, 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

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Reguleringsplan for kulturparken Brekstad, med PlanID 5015201901, vedtatt 05.06.2019, 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. 128754, tgl. 23.02.2009 - Seksjonering

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2 / 100

Dnr. 128754, tgl. 23.02.2009 - Bestemmelse om veg

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: 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 badersinnredning 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført

av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 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

Eiendomsmeulingsforetak 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 bygnings sakkyndig 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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Elisabeth K Orlien.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rådhusgata 6.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 236, snr. 4 i Ørland.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250031.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 1 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/ silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 20.03.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse

Rådhusgata 6
7130 BREKSTAD
5057/167/4/236/0/0

Rapportdato

19.03.2025

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  0

RÅDHUSGATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

Befaring utført den 17.03.2025 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.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/ekvirenten 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.

RÅDHUSGATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

 Tilstandsgradene	
TG 0 	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1 	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen 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 - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.
 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.	

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

 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.
 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 over 25kg 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.

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0



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.

RÅDHUSGATA 6 - 5057/167/4/236/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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: Rådhusgata 6, 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/167/4/236/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

Tomt: 2 930.50 m²

Hjemmelshaver(e): Elisabeth Orlie

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Vinduer med 2-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 brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

RÅDHUSGATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

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. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0302			
Primærrom 49 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 49 m ²	BTA 55 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	

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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bod arealer i kjeller er ikke medtatt.

H0302			
BRA-i 49 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 59 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer i kjeller som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og er medregnet i boligens totale BRA.

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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er av pusset mur/blokk. Det registreres sprekker i murpuss utvendig, samt avflasset mur. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Innvendig er stort sett alle overflater av påforet yttervegg med panel eller plater innvendig. Det er ikke kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett i sluk. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å benyttet tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. I dag er det kun tett bunn/gulv med avløp i sluk.

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

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker, Støpt plate på mark, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekke i puss utenpå grunnmuren. Innvendig inspeksjon av grunnmuren ble gjort inne på boden da den innvendige grunnmuren er stort sett igjenkledd. Sprekkdannelse på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur er av pusset mur/blokk. Det registreres sprekke i murpuss utvendig, samt avflasset mur. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekke eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Innvendig er stort sett alle overflater av påforet yttervegg med panel eller plater innvendig. Det er ikke kontrollert om det er benyttet lettklinkerblokker med høyt svovelinnhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å pusse over mur hvor murpuss har sprekke og falt av.

Levetid:

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

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0



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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.
Trekarmsdører.
Heve-/skyvedør med 2-lags glass.
Innvendige glatte dører. Dørblad med glass fra entre.

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 bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Utvendig på vindusglass registreres det avrenning fra beslag på utsiden av glass. Dette skyldes korrosjonen av aluminium over vindu.

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.

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

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.

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 dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1



RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket. Inspeksjon utført via mobilkamera under dusjkabinett. Grunnet mye skitt og smuss legges det ikke ved bildet av sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

**Kommentar:**

Plastsluk, ikke synlig mansjett i sluk. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å benyttet tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. I dag er det kun tett bunn/gulv med avløp i sluk.

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

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 requirert.

Rommet innehar vegghengt toalett, innredning med servant på vegg, opplegg for oppvaskmaskin og dusjhjørne med tett kabinettbunn, skyvedører og garnityr på vegg.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett grunnet alder på tettesjikt.

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?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere tett dusjkabinett.

6

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.

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, 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 slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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?

Vannbåren varme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I himling i gang.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

TGIU på rørskap for rør-i-rør og vannbåren varme, da det er etablert innredning fremfor skap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Kontroll av rør-i-rør skap og fordelerskap til vannbåren varme anbefales undersøkt, da det ikke er tilgang til disse på befaringsdag.

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/H/236/0/0

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Bildet viser innredning på vegg fremfor vannfordelerskap (rør-i-rør og vannbåren varme).

RÅDHUSCATA 6 - 5057/167/H/236/0/0

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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

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 inne i leiligheten og er derav ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

RÅDHUSDATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

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 skumapparat i boligen på befaringsdag.

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 iht forskriftskrav.

Overflater gulv

Det er parkett på gulv i entre, soverom, stue og kjøkken.

Det er fliser på gulv på bad.

Overflater vegg / himling

Innvendige vegger er sparklet og malte plater.

Himlinger har malt slett himling.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Innvendige overflater har normal bruksslitasje basert på alder.

Noe sprekker i gipshjørner registreres.

Ingen avvik utenom normal bruk.

RÅDHUSDATA 6 - 5057/167/4/236/0/0

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at de betaler årlig leieavgift til kommunen for leie av parkeringsplass i kjeller.

Areal for parkeringsplass er ca. 11m2. Bredde ca. 2,3m og lengde ca 5m.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert el-bil lader for parkeringsplassen til leilighet nr. 4.

Det er klargjort for montering av el-billader på vegg.

13

Kjellerbod

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 10m2 BRA
Kjellerboden innehar mye inventar og møbler etc slik at alle overflater ikke er synlig eller vurdert.

Boden er oppført i kjeller, hvor den er avdelt i trekonstruksjoner, bekledd med osb plater på vegg. Det er betongvegg i bakkant i boden.
Gulv og himling er av overmalt betong.

RÅDHUSGATA 6 - 5037/167/4/236/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69250031		
Adresse	Rådhusgata 6, leilighet 4		
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?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalnr.	
Selger1 fornavn	Elisabeth K	Selger1 etternavn	Orlien

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

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløp/vann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/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 skjeggkre 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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:

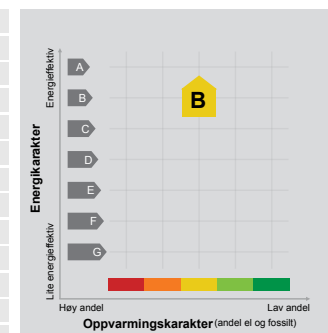
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Adresse	Rådhusgata 6
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	236
Sekasjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300/20013
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energattest-2025-94459
Dato	19.03.2025



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

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

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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
20.03.2025

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

	Ørland kommune
---	-----------------------

Ferdigattest <i>Etter plan – og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 nr. 1</i>
--

Er gitt for eiendom:				
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Rådhuskvartalet, 7130 Brekstad	67	9, 183		

Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: Ørland kommune, avd. drift og anlegg

Tiltakets art: Det regionale kulturhuset/rådhus/hotell: Gjelder hotellfløy 2. etg.

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato	Saksnr.
Virksomhetsleder plan, bygg og oppmåling	15.05.07	07/16

Dato kontroll:	Kontrollansvarlig:
16.12.08 m.fl	Stjern Entreprenør m.fl.

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 93. <i>Merknader:</i> Ferdigattesten er gitt på vilkår av at tiltak som foreslått i e-post fra PKA datert 06.01.08 (tetting av heissjakt). Alternativt må hotellrom beliggende på vestlig side av brannvegg ikke tas i bruk før heis er installert.
--

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Brekstad	07.01.2009	Knut Berg



Ferdigattest

Etter plan – og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Er gitt for eiendom:

Adresse Rådhuskvartalet, 7130 Brekstad

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
67	236		1

Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: Ørland kommune, avd. drift og anlegg

Tiltakets art: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2: Kulturhus (tilbygg)

<i>Vedtak fattet av:</i>	<i>Vedtaksdato</i>	<i>Saksnr.</i>
Virksomhetsleder plan, bygg og oppmåling	15.05.07	07/16

<i>Dato kontroll:</i>	<i>Kontrollansvarlig:</i>
19.11.2009 m.fl.	Stjern Entreprenør AS m.fl.

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 93.

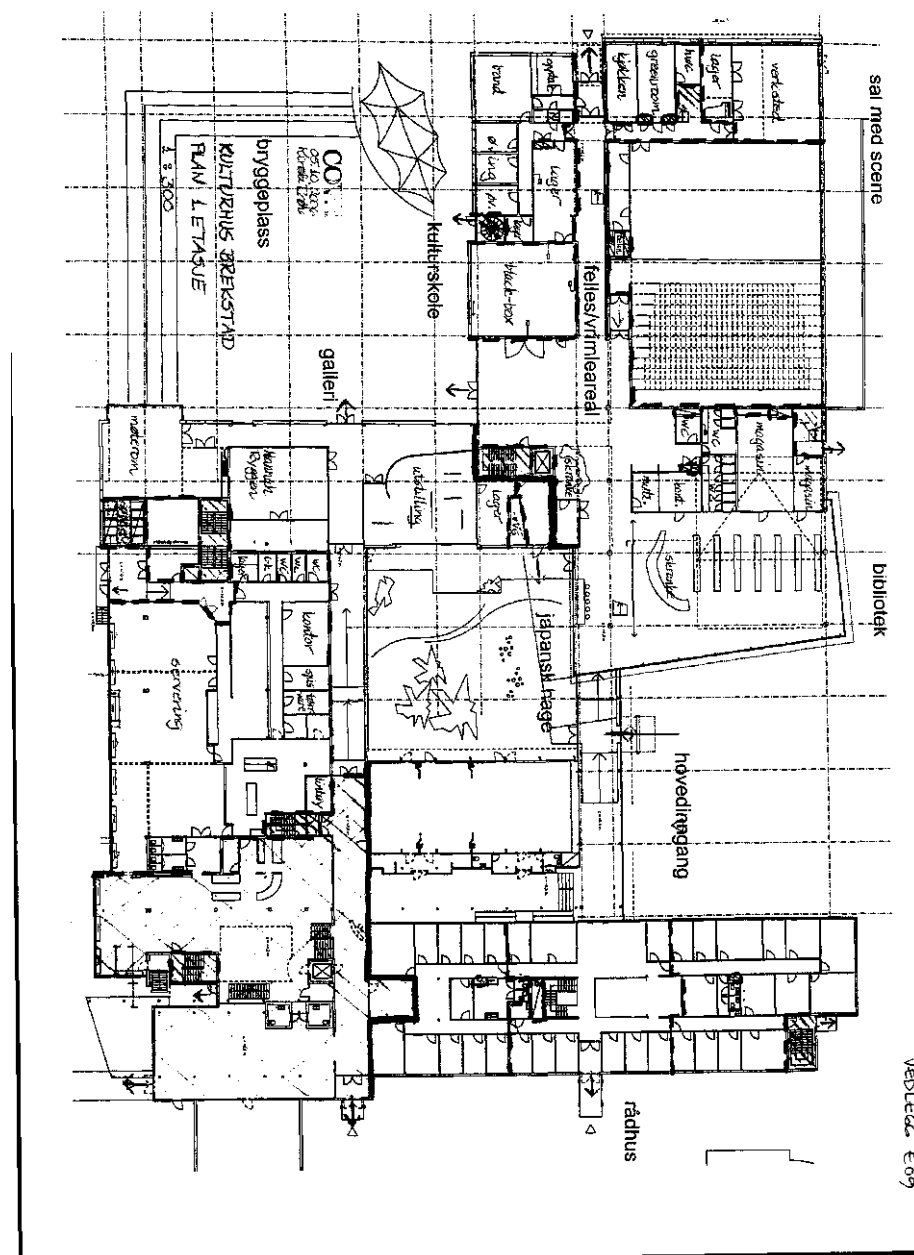
Merknader:

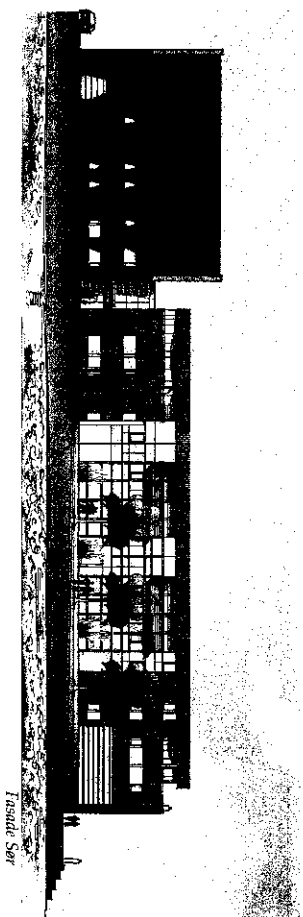
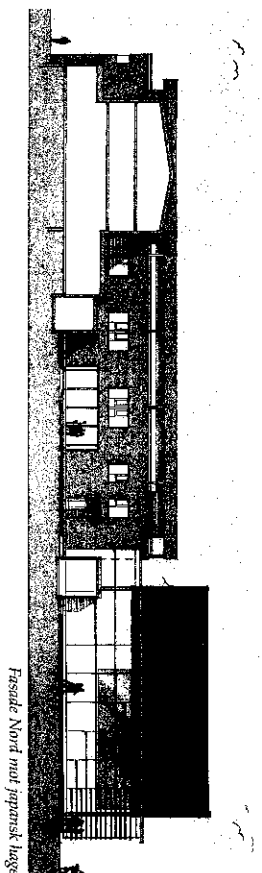
Sted: Dato: Stempel/underskrift:

Brekstad

27.01.2010

Kari-Anne Rørstad

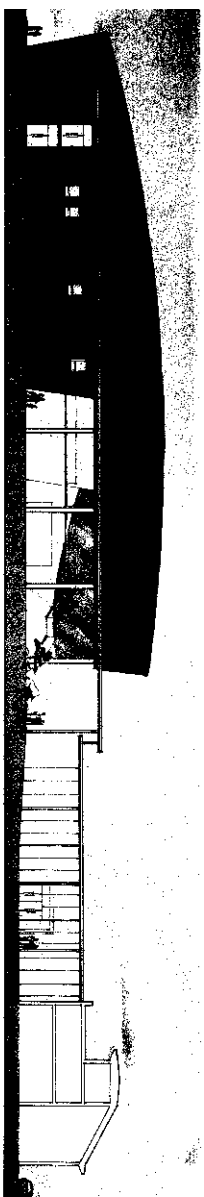
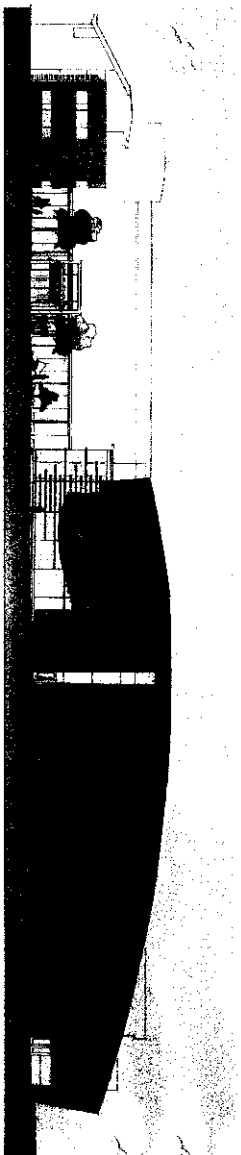
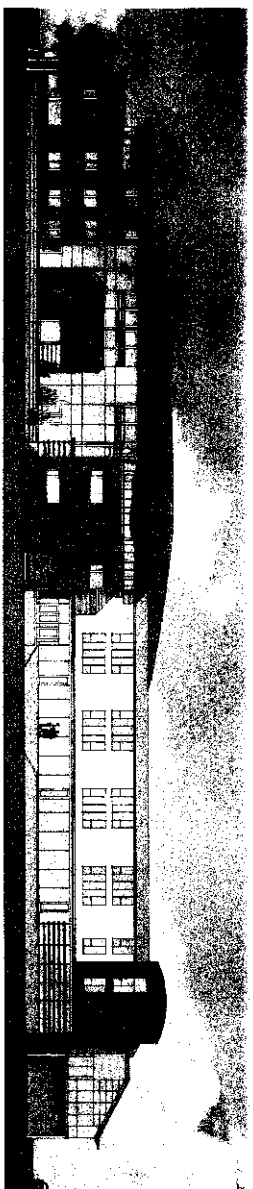




Kulturhus/Hotell Brekstad
Ørland kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

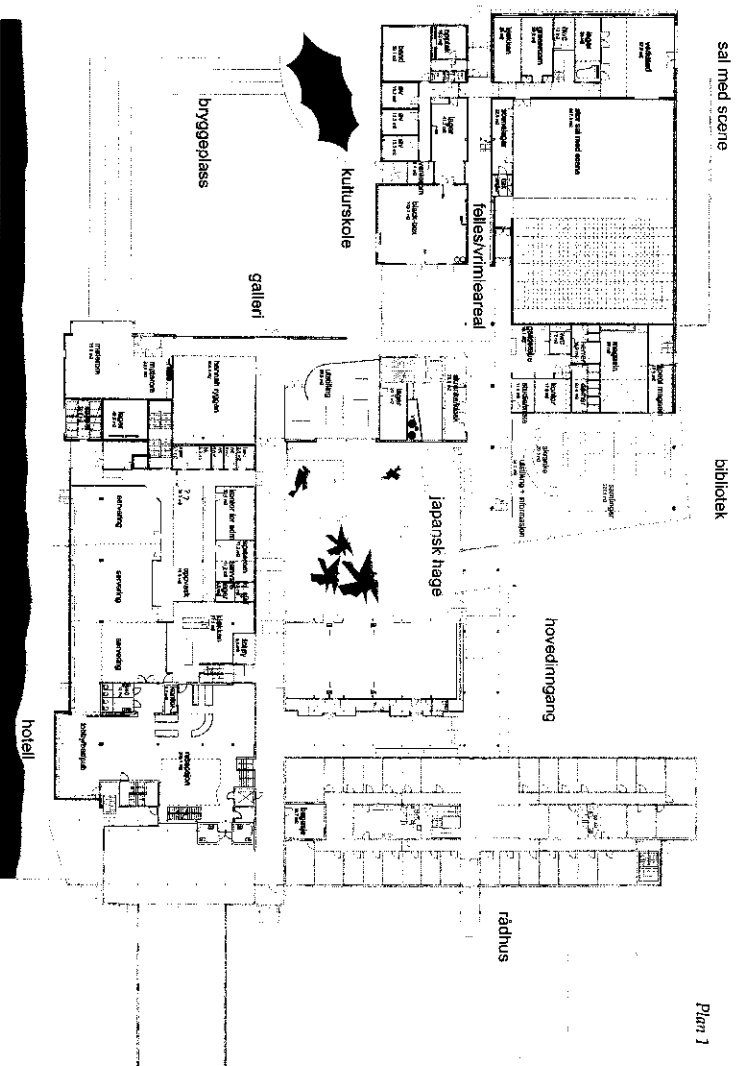
Vedlegg E 02



Kulturhus/Hotell Brekstad
Ørland kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

Vedlegg E 01

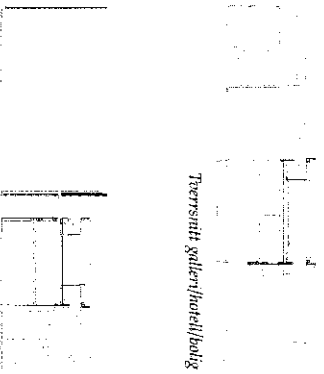
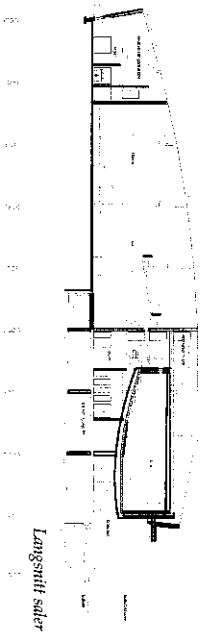


Kulturhus/Hotel Brekstad

Ørland Kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

Vedlegg E 04



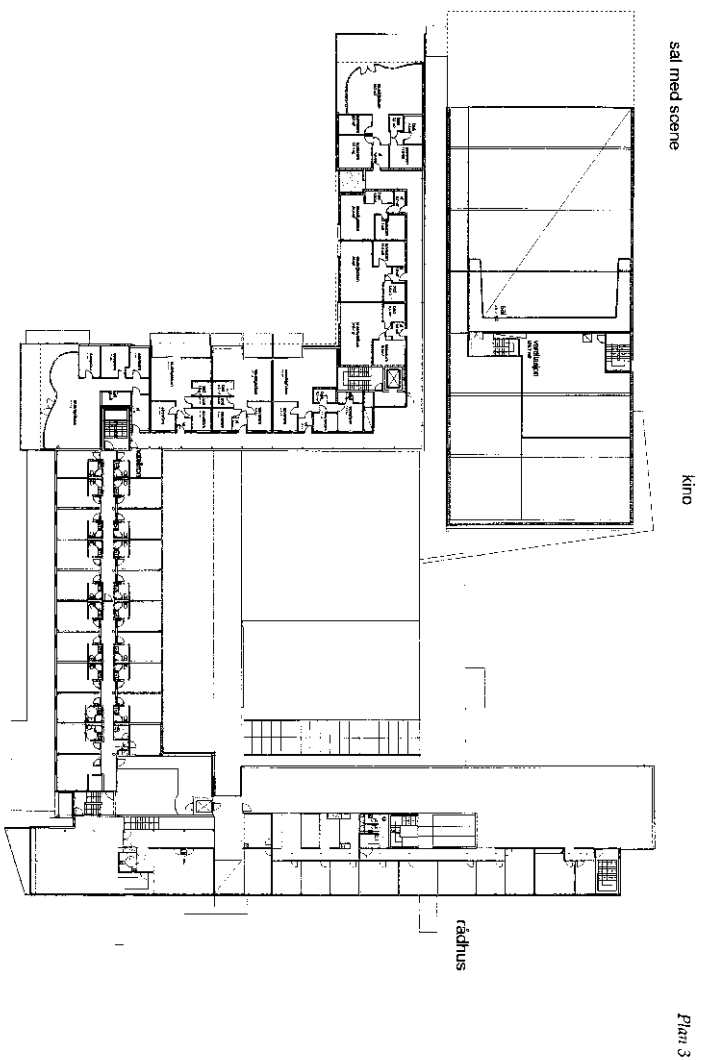
Tverrsnitt sal/kulturskole/bolig

Kulturhus/Hotel Brekstad

Ørland Kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

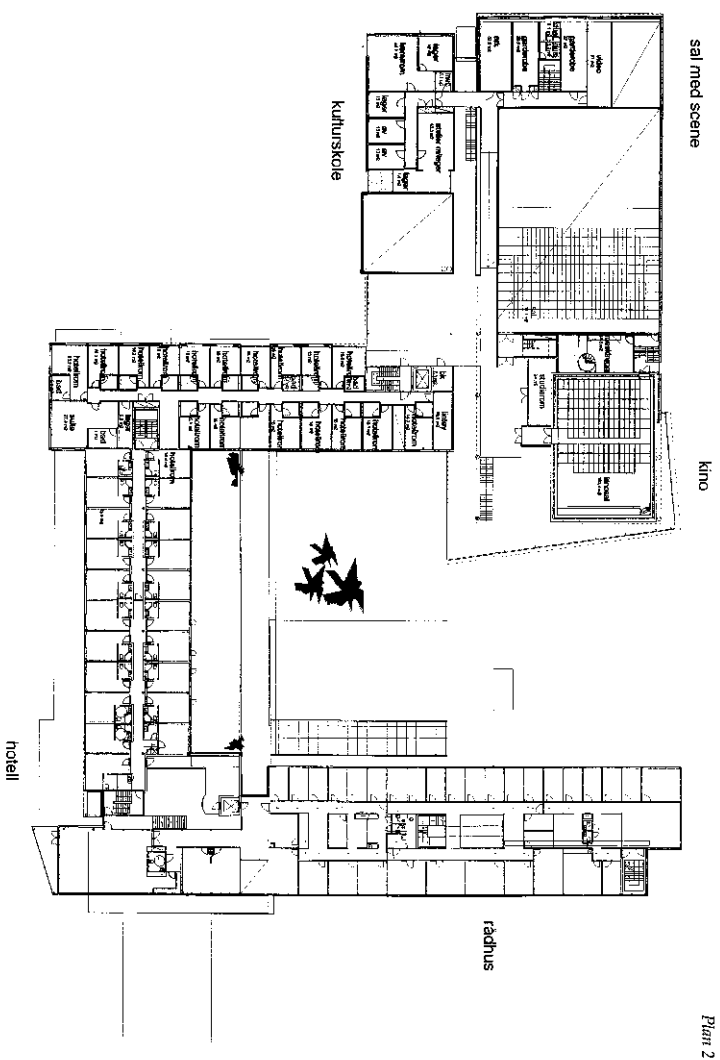
Vedlegg E 03



Kulturhus/Hotel Brækstad
Ørland kommune/Ørland kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

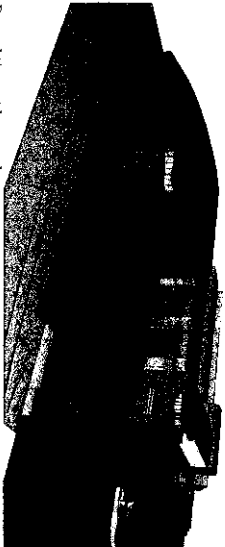
Vedlegg E 06



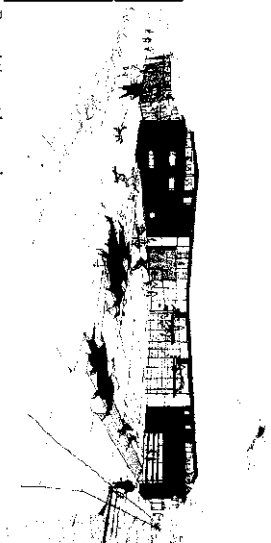
Kulturhus/Hotel Brækstad
Ørland kommune/Ørland kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

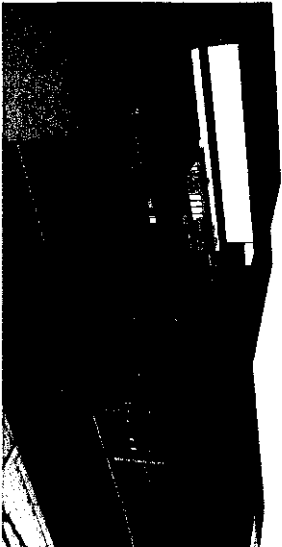
Vedlegg E 05



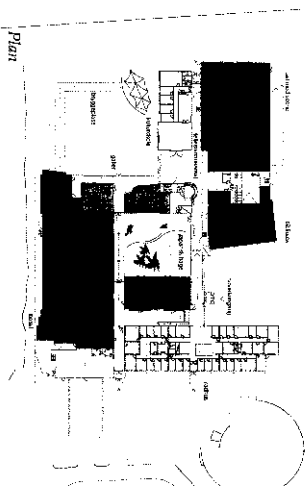
Perspektiv mot byggeplass



Perspektiv mot byggeplass



Perspektiv mot kulturplass



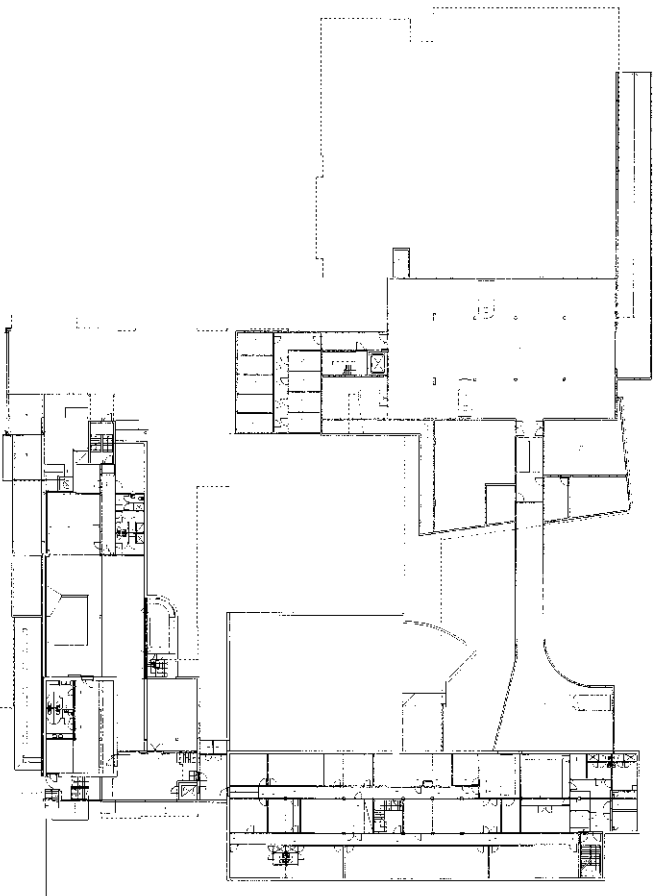
Plan

Kulturhus/Hotell Brekstad
Ørland kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

Vedlegg E08

Plan 0



Kulturhus/Hotell Brekstad
Ørland kommune/Ørland Kysthotell

Rammesøknad - oktober 2006

Vedlegg E 07

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 167, Bruksnr 236, Seksjonsnr 4	Kommune:	5057	Ørland	
Adresse:		Grunnkrets:	202	Brekstad	
Veiadresse:	Rådhusgata 6, gatenr 3700	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:	30.04.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	2/100
Arealkilde:		Areal felles tomt:			2 930,5 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.

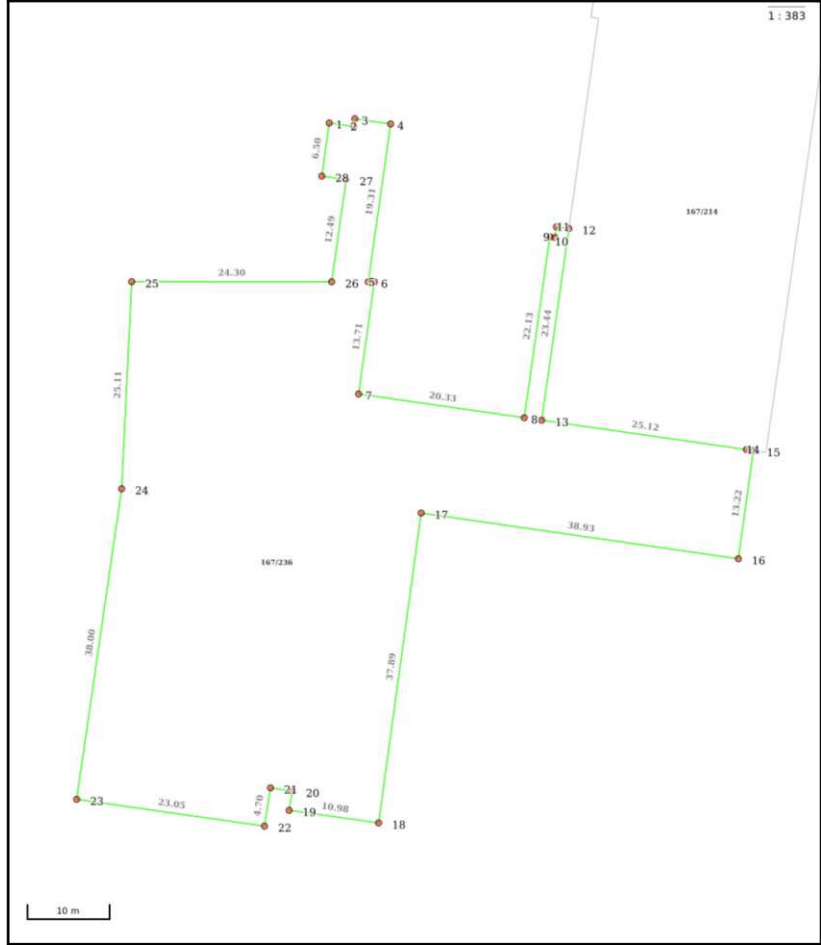
Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/167/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/167/236/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/5	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/6	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/7	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/8	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/9	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/167/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/167/236/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/5	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/6	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/7	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/8	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/9	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/10	0,0
Reseksjonering	Forretning:	05.05.2014	Etablert/Endret	5057/167/236	0,0
	Matrikkelført:	05.05.2014	Etablert/Endret	5057/167/236/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/236/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.02.2009	Avgiver	5057/167/236	0,0
	Matrikkelført:	30.04.2009	Mottaker	5057/167/236/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/5	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/6	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/7	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/8	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/9	0,0
			Mottaker	5057/167/236/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter								
Kino/teater/opera/konsertbygn								
Opplysninger om boliger/bruksenheter:								
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Rådhusgata 6	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1	
Bygningsopplysninger:								
Næringsgruppe:	Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter		Bebygd areal:	3 172,0	Rammetillatelse:	15.05.2007		
Bygningsstatus:	Ferdigattest		BRA bolig:	711,0	Igangset.till.:	28.08.2007		
Energikilde:	Elektrisitet		BRA annet:	6 558,0	Ferdigattest:	27.01.2010		
Oppvarming:	Elektrisk		BRA totalt:	7 269,0	Midl. brukstil.:	11.02.2009		
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	8		
Bygningsnr:	300120013				Antall etasjer:	4		
Etasjeopplysninger:								
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig Annet Totalt	
K01				1 260,0	1 260,0			
H01				3 131,0	3 131,0		172,0	172,0
H02				1 685,0	1 685,0		172,0	172,0
H03	8		711,0	482,0	1 193,0			
Kulturminner:								
Ingen kulturminner registrert på bygningen.								



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



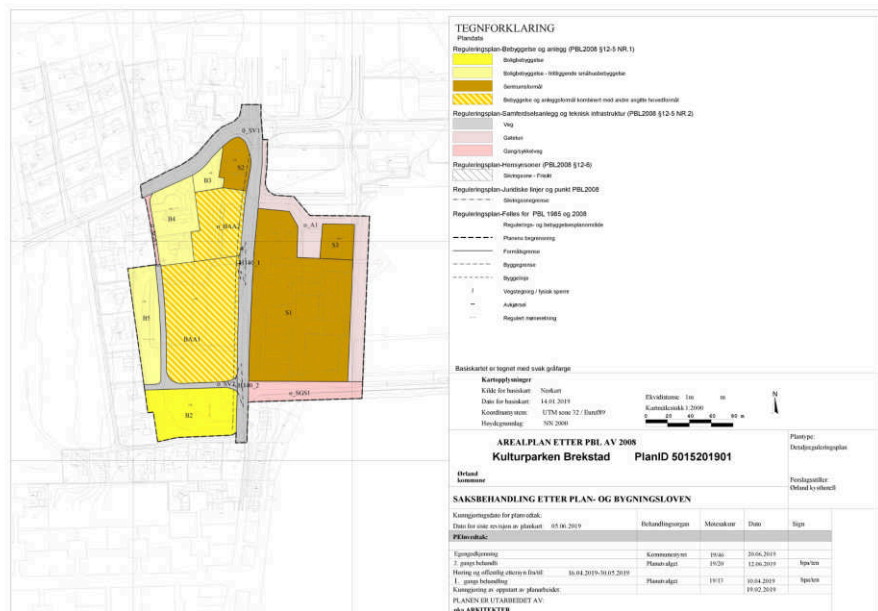
Nøyaktighet [standardavvik]		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for targetforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 2 930,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ^a	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 161,92	532 942,00	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 062 161,78	532 945,00	0,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 062 162,71	532 945,04	4,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 062 162,50	532 949,44	19,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 062 143,21	532 948,53	0,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
6	7 062 143,28	532 949,25	13,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 062 129,58	532 948,63	20,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 062 128,60	532 968,94	22,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 062 150,71	532 969,98	0,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 062 150,69	532 970,59	1,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 062 151,99	532 970,66	1,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 062 151,91	532 972,18	23,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 062 128,50	532 971,08	25,12m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 062 127,29	532 996,17	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 062 127,25	532 997,02	13,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 062 114,04	532 996,43	38,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	7 062 115,94	532 957,55	37,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 062 078,09	532 955,92	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 062 078,59	532 944,95	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 062 080,93	532 945,13	2,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 062 081,09	532 942,44	4,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 062 076,40	532 942,15	23,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 062 077,50	532 919,13	38,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 062 115,45	532 921,04	25,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	7 062 140,53	532 919,91	24,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	7 062 142,80	532 944,10	12,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	7 062 155,28	532 944,69	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	7 062 155,43	532 941,70	6,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

^a) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Planbestemmelser

Detaljregulering Kulturparken, Brekstad

PlanID 5015201901

Sist revidert 05.06.2019

Tilhørende reguleringsplankart datert: 01.02.2019, sist revidert 05.06.2019

1. gangs behandling	PLU sak 19/13	10.04.2019
2. gangs behandling	PLU sak 19/20	12.06.2019
Egengodkjenning	KST sak 19/46	20.06.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Området ligger sør i Brekstad sentrum, ved hurtigbåtterminalen.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B2) (1110)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B3,B4,B5) (1111)
- Sentrumsformål (S1,S2, S3) (1130)
- Kombinerte formål-Boligbebyggelse/offentlig parkering (BAA1) (1900)
- kombinert formål- Offentlig lek / offentlig parkering (o_BAA2) (1900)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV1, SV2) (2010)
- Allmenning (A1) (2014)
- Gang/sykkelvei (SGS1, SGS2) (2015)

2.3 Hensynssoner

Frisikt – kode rp 140

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet, eller aktuelle delfelt, en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belegningsmateriale, kantstein, eksisterende og ny vegetasjon, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, trapper, lekeutstyr, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, uteoppholdsareal, kjøreareal og gangareal, renovasjonsløsning og støy/innsynsskjerming til nabobebyggelse. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.2 Støy

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

Retningslinje T1442 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, for fasader mot veg, at trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 tabell 3, skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrense 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 støygrense i tabell 3 tilfredsstilles.

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

§ 3.3 Kulturminner

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

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

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

§ 3.5 Parkering generell

Området skal bebygges med tett småhusbebyggelse. Parkering skal løses i fellesanlegg/på egen tomt. 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 dekker parkering for kulturhus/rådhus/hotell og reisende med kollektivtransport. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset HC. I hvert parkeringsanlegg skal minst 6 % av plassene ha lademulighet.

Parkeringsløsninger inkludert parkeringsanlegg skal være ferdigstilt senest samtidig med søknad om brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet som tilhører anlegget.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Værbeskyttelse

Det tillates tiltak for værbeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktlinjer. Skal synliggjøres i utomhusplan.

§ 4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser eller formålsgrenser som er angitt i plankart. Der annet ikke er oppgitt skal bebyggelsen plasseres minimum 4 meter fra tomtgrense.

§ 4.1.3 Nærlekeplass

Boenheter skal være tilknyttet nærlekeplass på minimum 200m², maksimal avstand 200m. Nærlekeplass skal ha tilfredsstillende støyforhold, ha gode solforhold og være skjermet fra sterk vind og trafikk. Vegetasjon skal minimum dekke 35% av arealet.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for takhager, heis, trapp, arkitektoniske gesimsforhøyelser og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10% av takflaten og ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims.

§ 4.1.5 Renovasjon

Renovasjon skal etableres med felles nedsenkbar løsning innomhus. For eneboligtomter kan det løses på egen tomt. BAA1 skal minimum inneholde en nedsenkbar avfallsstasjon. Valg av løsning skal avklares i samråd med kommunen.

§ 4.2 Boligformål

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

Krav til boligsammensetning

Oversikt som viser antall boenheter/ boligsammensetning og universell tilgjengelighet skal følge med hver enkelt byggesøknad.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides med felles og private områder, og inneha jordoverdekning slik at området skal kunne beplantes.

Det tillates enkle konstruksjoner som skjermer deler av uteoppholdsarealet mot flystøy.

Uteoppholdsareal skal være fysisk sikret mot daglig trafikk.

Hver boenhet skal minimum 30m² uteareal pr. boenhet innenfor formålsgrensen. Uterom inkluderer balkong og nærlek.

Utnytting

Det skal være minimum 58 boenheter innenfor BAA1,B2,B3,B4 og B5

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
BAA1	35	15
B2	13	15
B3	1	18
B4	2	18
B5	7	15

Parkering

Det skal etableres minimum 0,8, maksimum 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet, minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.
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.

§ 4.2.2 BAA1 (kombinert formål boligbebyggelse / offentlig parkering)

Det tillates parkering i kjeller over to plan. Parkering i kjeller skal inneholde minimum 200 offentlige parkeringsplasser.

Formålet skal inneholde et samlet felles uterom som er minimum 900m2

Boligbebyggelsen skal maksimalt ha byggehøyde på 6,5 meter over planert terreng. Bebyggelse kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige 6,5 meter, maksimal høyde skal ikke overstige 7,5 meter. Planert terreng skal ikke regnes over kote 8.7 (NN 2000).

Det tillates avkjørsel til boligbebyggelse fra vei SV2. Byggegrensen skal være minimum 5 m fra grense mot vei SV2.

§ 4.2.3 B2 og B5

Området skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

Parkering skal løses på egen tomt

Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde møne/gesims 15meter

Boligbebyggelse kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote16.

§ 4.2.4 B3

Minimum en boenhet.
Boenheten skal ha tilkomst fra Rådhusgata.

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 15 m.

For boligbebyggelse (BAA1,B2,B3,B3,B5) kan gå over maksimal byggehøyde, dersom saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote16.

§ 4.2.5 B4

B4 skal inneholde minimum 2 boenheter.
Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde 18m

§ 4.2.6 o_BAA2 (kombinert formål offentlig lek / offentlig parkering)

BLK skal opparbeides som kvartalslekeplass/park og være nærlekeplass og uteoppholdsareal for S3. BLK skal inngå som parkering for boenheter i S3.

BLK skal inneha parkeringsanlegg i et plan under lekeareal. Parkering skal inneholde minimum 40 offentlige parkeringsplasser. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20 m, m (relativ NN2000).

§ 4.3 Sentrumsformål

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser

Sentrumsformål skal inneha Offentlige og private funksjoner som: Kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig. For sentrumsformål med flere funksjoner enn bolig, skal bolig alltid plasseres øverst.

Det skal opparbeides minimum 15 m2 uteareal pr boenhet. BLK kan inngå som uteoppholdsareal for S3

Sentrumsformål tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon, samt fjernvarmeanlegg ved sydmo.

Utnytting

Det skal være minimum 31 boenheter innenfor S1, S2 og S3

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
S1	10	18
S2	5	18
S3	16	31

§ 4.3.2 S3

BLK skal inngå som parkering og uterom for boenheter i S3.

Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 31 m.

Materialvalg og farger skal tilpasses kulturhuskvartalet. Det tillates signalelement opp til kote 34, signalelement kan dekke maksimalt 5% av takflaten.

§ 4.3.3 S2

S2 skal inneha minimum 5 boenheter og næringsformål i 1. etasje mot gate.
Minimum utnyttelse på 100% BRA.

§ 4.3.4 S1

S1 skal inneha minimum 10 boenheter og næringsformål i 1. etasje. Minimum utnyttelse på 150% BRA.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTUKTUR

Generelt

Punkt for fysisk sperre/ vegsperre etableres mellom SGS2 og SV2.

Gjennomkjøring tillates for renovasjonskjøretøy, brøytebiler, utrykningskjøretøy og kommunale tekniske tjenestebiler.

Offentlige samferdselsanlegg skal planlegges og utføres i hht. Kommunens veinorm.

§ 5.1 Allmenning (A1)

Skal opparbeides etter godkjent utomhusplan.

Gatetun skal inneholde: tydelig trase for transport gjennom området, belysning, gjesteparkering for hotellet, beplantning og områder som opparbeides med oppholdskvalitet. Det tillates oppført sykkelhotell eller tilsvarende innenfor området.

Parkeringsplasser.

Det kan etableres inntil 10 parkeringsplasser.

Det tillates kjøring på området for: drosje og besøkende til hotellet.

§ 5.2 o SV1

SV1 skal opparbeides med tosidig fortau. Deler av SV1 kan inneholde grøntbatt og gjesteparkering.

§ 5.3 o SV2

Skal være adkomstvei for BAA1, B2 og B5. Veien skal være sperret for gjennomkjøring. SV2 skal inneholde vendehammer dimensjonert for liten lastebil.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei o SGS1

Det tillates parkering for besøkende til Kultursenteret og Kulturtoppen. Området skal innredes på en slik måte at det blir trygt, for syklende og gående å ferdes over området til sjøkanten og til sydmoloen.

§ 5.5 Gang- og sykkelvei o SGS2

Det tillates kjøring til og fra eiendommene som ligger langs denne veien. Veien er sperret for gjennomkjøring for andre enn de som er nevnt under «Generelt».

§ 6 Hensynssone – Frisikt H140

Frisiktsoner er angitt på plankartet. Det tillates ikke beplantning, konstruksjoner mm. som er høyere enn 0,5 m over hovedveiens planum.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i

arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Det skal synliggjøres hvordan tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas i anleggsperioden.

§ 7.2 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 7.3 Midlertidig parkering

Under anleggsperioden på BAA1 skal det opprettes midlertidig parkering for S1 og parkering for reisende med hurtigbåt. Løsning avklares i samråd med kommunen før arbeid igangsettes.

§ 7.4 Stormflo

Ny bebyggelse innfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrenging. Før igangsetting skal det foreligge en fagkyndig rapport som omhandler konsekvenser for stormflo.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Lekeplasser og uteoppholdsarealer.

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

§ 8.2 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en rapport fra skredfareevaluering inkludert geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 8.3 Gangveg, sykkelveg og fortau

To-sidig fortau lang SV1 skal stå klare til søknad om brukstillatelse/ferdigattest for boligbebyggelse (BAA1, B2, ,B5).

§ 8.4 Parkering

Parkeringskjellere for område BAA1 skal være ferdigstilt før første brukstillatelse/ferdigattest for BAA1.

Parkeringskjeller i o_BAA2 skal være ferdigstilt før første brukstillatelse/ferdigattest på S1.

§ 8.5 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før igangsettelse kan gis.

§ 8.6 Energiforsyning

Teknisk plan skal være godkjent av Ørland kommune før det gis igangsettelsestillatelse.

§ 8.7 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge teknisk godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis igangsettelsestillatelse.

Orland kommune

Fgengodkjent 20.06.2019

Planbestemmelser

Detaljregulering Kulturparken, Brekstad PlanID 5057202401

Tilhørende reguleringsplankart datert: 06.12.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Området ligger sør i Brekstad sentrum og omfatter tinghus/rådhus/hotell/ leiligheter og kultursenter på østsiden av Rådhusgata og bolig- og sentrumsbebyggelse på vestsiden av Rådhusgata.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1, B2, B3) (1110)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) (1111)

Sentrumsformål (S1, S2, S3) (1130)

Energianlegg (EA) (1540)

Renovasjonsanlegg (RA) (1550)

Kombinerte formål Boligbebyggelse/parkeringsanlegg (BAA) (1900)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1, o_V2, o_V3, o_V4) (2010)

Fortau (o_FO1, o_FO2) (2012)

Gatetun (o_GT) (2014)

Gang/sykkelveg (o_GS) (2015)

2.3 Hensynssoner

Frisikt – H140

Trafikkstøy - H220_2 Gul sone iht. T-1442

Flystøy – H220_1 Gul sone iht. T-1442

Flomfare – H320

2.4 Bestemmelseområder

Utforming #1-3

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

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

§ 3.2 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innen areal avsatt til RA på plankartet.

Renovasjonsløsning for felt B1, B2, B3, BAA og S2 skal være nedgravde containere.
Renovasjonsløsning for felt BF skal være beholdere på hjul.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser boligformål/sentrumsformål

Det tillates fellesfunksjoner som vær- og støybeskyttelse og fast møblering utenfor byggegrenser så fremt det ikke er til hinder for adkomst, ferdsel og siktlinjer. Fellesfunksjoner skal synliggjøres i utomhusplan.

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 og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, frisisiktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmur samt nærlekeplass, parkering, kjøreareal og støyskjerming.

§ 4.1.1 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt i plankartet. Garasjer og carporter med port vendt mot veg plasseres minimum 5 meter fra vegkant i B1, B2 og B3.

§ 4.1.2 Nærlekeplass

Boenheter skal være tilknyttet nærlekeplass på minimum samlet areal 200 m2, maksimal gangavstand fra inngang boenhet skal være 200 m. Nærlekeplass skal ha tilfredsstillende støyforhold, ha gode solforhold og være skjermet fra sterk vind og trafikk. Vegetasjon skal minimum dekke 35% av arealet. Det skal være minimum én lekeinstallasjon tilpasset de minste barna (1-3 år), benk og noe fast dekke.

§ 4.1.3 Kvartalslekeplass

Boenheter skal være tilknyttet kvartalslekeplass sør for planområdet (gnr/bnr 166/30). Kvartalslekeplass skal ikke være mindre en 1500 m2, være lett tilgjengelig og trafikksikker tilkomst med gangavstand innenfor ca. 500 meter. Lekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende. Kvartalslekeplass etableres ikke på egen grunn og det skal fremlegges bruksrett på annet areal, ref. rekkefølgebestemmelse § 9.4.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Ved utforming av nye bygg og anlegg, samt ved fasadeendring og transformasjon, skal fasademateriale i hovedsak bestå av tre, tegl, stein og glass. Reflekterende materialer skal i størst mulig grad unngås. Farger på bygg skal være harmoniske, også i forhold til omkringliggende omgivelser, og skal baseres på en palett av naturfarger, rødtoner, blåtoner, samt oker. Hensikten er å skape /sikre et visuelt godt samspill mellom bebyggelsen i sentrumsområdet. Innslag av hvitt kan tillates, men ikke som hovedfarge.

Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for heis, trapp, arkitektoniske gesimsforhøyelser og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og areal på maks 10% av takflaten og ha en avstand på minimum 1 meter

fra gesims.

§ 4.1.5 Energianlegg (EA)

Arealet er avsatt til trafo og adkomst er sikret. Plassering av ny trafo skal godkjennes av netteier.

§ 4.2 Boligformål

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

Oversikt som viser antall boenheter/ boligsammensetning og universell tilgjengelighet skal følge med hver enkelt byggesøknad.

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal opparbeides med felles og private områder, og inneha jordoverdekning slik at området skal kunne beplantes.

Det tillates enkle konstruksjoner som skjermer deler av uteoppholdsarealet mot flystøy. Hver boenhet skal ha minimum 30 m2 uteareal innenfor formålsgrensen.

Hvis område B1 blir opparbeidet før BAA skal det opprettes midlertidig terrengfall fra B1 innenfor BAA. Terrengfall skal trappes ned med natursteinsmur eller støttemur eller skråning. Terrengfall skal ikke overstige høyder større enn 1,2 m eller ikke være brattere enn stigningsforholdet 1:3.

Utnytting og høyde

Bygninger med slake og flate tak og byggehøyde over 2 etasjer skal ha inntrukket etasje øverst.

Formål nye boliger	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
B1	17	15
B2	12	15
B3	6	15
BAA	17	15
S2	2	15
Delsum	54	

Formål eksisterende boliger	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
BF	2	18
S1	10	
S2	1	15
S3	20	31
Delsum	33	
Sum	87	

Boligbebyggelse BAA, B1, B2, B3 og S2 kan gå over maksimal byggehøyde med bruk av saltak eller pulttak. Ved pulttak/saltak skal gjennomsnittlig høyde ikke overstige kote 15, maksimal høyde skal ikke overstige kote 16. Møneretning på B1, B2, B3 og deler av BAA er påført plankartet.

Parkering

Om ikke annet er oppgitt skal det etableres minimum 0,8, maksimum 1,0 bilparkeringsplasser pr. boenhet.

Avkjørsler

Avkjørsler til boligområdene skal utarbeides med siktkrav fra gjeldende vegnormaler.

§ 4.2.2 BAA

Området skal bebygges med småhusbebyggelse i form av rekkehus, veg og felles uteoppholdsareal på underliggende parkeringsanlegg. Bebyggelse skal opparbeides med minimum 0.5 meter sprang i fasade og takflater ut mot Rådhusgata.

Utnytting

Maksimal utnyttelse er 1600 m2 BRA.

Mot Rådhusgata skal hovedlinjen i fasaden følge byggegrensa.

Parkering

Parkeringsanlegg skal inneholde minimum 60 offentlige parkeringsplasser, og i tillegg skal det etableres maksimum 1.0 parkeringsplasser pr. boenhet på BAA. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset HC. I parkeringsanlegg skal min. 6% av de offentlige parkerings-plassene etableres med ladepunkt for el-bil. Parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet på hver plass.

Uterom og adkomst

Området skal inneholde et felles uteoppholdsrom som er minimum 800 m2. Det skal også etableres veg-adkomst til boenheter, med adkomst fra o_V3 i vest og over B1. Utomhusplan for BAA skal vise plasseringen av gangveg. Gangveg ha minimum kjørebredde 3 meter for å være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og brøytebil ref. rekkefølgebestemmelse § 9.8.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 1 plass per boenhet skal være nær inngang, låsbar og under tak. Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert ved eventuell heis og/eller utgang/rampe.

BAA skal være tilgjengelig for minimum 60 offentlige parkeringsplasser.

§ 4.2.3 B1

Området skal bebygges med småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Utnytting

Maksimal utnyttelse er 2300 m2 BRA.

Parkering

Parkering skal løses på egen tomt.

Uterom og adkomst

Det tillates avkjørsler til boligbebyggelse fra o_V3.

Innenfor felt B1 skal det opparbeides gangveg gjennom området med adkomst fra o_V3 til BAA. Utomhusplan for B1 skal vise plasseringen av gangveg. Gangveg skal ha minimum kjørebredde på 3,0 meter ref. rekkefølgebestemmelse § 9.8.

Tiltak innenfor området skal hensynta senere etablering av parkeringsanlegg på område BAA ref. rekkefølgebestemmelse § 9.9.

§ 4.2.4 B2

Området skal bebygges med småhusbebyggelse. Hovedlinjen i fasaden skal følge byggegrensa.

Utnytting

Maksimal BRA 1700 m2.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt.

Uterom og adkomst

Det skal opparbeides en snarveg over området. Snarveg skal være offentlig tilgjengelig. Snarvegen skal være minimum 1,5 m bred. Utomhusplan for B2 skal vise plasseringen av snarveg ref. rekkefølgebestemmelse § 9.7.

Det tillates avkjørsel til boligbebyggelsen fra o_V3 og o_V4.

§ 4.2.5 B3

Området skal bebygges med småhusbebyggelse. Maksimal BRA 800 m2.

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt. Det tillates avkjørsel til boligbebyggelse fra o_V3.

I nord skal formålsfeltet inneholde felles vendehammer for liten lastebil tilknyttet o_V3.

§ 4.2.6 BF

Innenfor arealformål BF tillates frittliggende boligbebyggelse.

Avfallshåndtering og parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt. Det tillates at det etableres adkomst fra o_GS.

§ 4.3 Sentrumsformål

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser

Sentrumsformål skal inneha offentlige og private funksjoner som: kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning, bolig og parkeringsanlegg. For sentrumsformål med flere funksjoner enn bolig, skal bolig alltid plasseres øverst.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må adkomst for sykkel være logisk plassert ved eventuell heis og/eller utgang/rampe.

Det skal opparbeides minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor sentrumsformålet.

Sentrumsformål tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.

Utnytting

Det skal være minimum 33 boenheter innenfor S1, S2 og S3

Formål	Min. boenheter	Maks kotehøyde gesims/møne
S1	10	18
S2	3	15
S3	20	31
Sum	33	

§ 4.3.2 S1

S1 skal ha minimum 10 boenheter. Det skal være næringsformål i 1. etasje mot gate. Minimum utnyttelse på 150% BRA. Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrense mot øst og sør.

§ 4.3.3 S2

S2 skal ha minimum 3 boenheter. Det skal være næringsformål i 1. etasje mot gate. Minimum utnyttelse på 100% BRA.

Det tillates adkomst via bestemmelseområde #2.

§ 4.3.4 S3

Innenfor sentrumsformål S3 tillates 20 boenheter og hotell. Bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde møne/gesims 31 m. Parkering for boenhetene og hotell skal dekkes i egen parkeringskjeller. Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrense mot øst.

Materialvalg og farger skal tilpasses kulturhuskvartalet. Det tillates signalelement opp til kote 34, signalelement kan dekke maksimalt 5% av takflaten.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 5.1 Offentlige samferdselsanlegg o_V, o_FO, o_GT og o_GS**

Offentlige samferdselsanlegg med kjørevege o_V, fortau o_FO, o_GT og o_GS skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.1.1 o_V2

o_V2 skal opparbeides med to-sidig fortau. Deler av o_V2 kan inneholde grøntrabatt og korttidsparkering.

§ 5.1.2 o_V3-V4

o_V2-V4 skal være tilkomstvei for B1, B2, B3 og BAA.

§ 5.2 Gatetun – o_GT

Gatetun skal opparbeides etter godkjent utomhusplan og inneholde: tydelig trasé for transport gjennom området, belysning, gjesteparkering for hotell og småbåthavn, beplantning og opparbeidede områder med oppholdskvaliteter. Det tillates oppført sykkelhotell eller tilsvarende innenfor området.

Parkeringsplasser.

I nord/øst ved hotellet kan det etableres inntil 10 parkeringsplasser.

I sør tillates 25 p-plasser til gjesteparkering. Området i sør skal utformes på en slik måte at det blir trygt, for syklende og gående å ferdes over området til sjøkanten og til sydmoloen.

§ 5.3 Gang- og sykkelvei o_GS

Det tillates kjøring til og fra eiendommene langs veien. Det skal etableres bom mellom adkomstvei og gang- og sykkelveg. Det tillates gjennomkjøring av nyttekjøretøy.

§ 6 HENSYNSSONER**§ 6.1 Frisikt H140**

Det tillates ikke anlegg i sonen etc. som er høyere enn 0,5 m over hovedveiens planum.

§ 6.2 Trafikkstøy H220_2

Der støyberegning viser, for fasader mot veg, at trafikkstøy overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 (2021) tabell 2, skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres: Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrense i tabell 2 for veg tilfredsstilles. For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 1 for veg tilfredsstilles. Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal hvor støygrense i tabell 2 tilfredsstilles.

§ 6.3 Flystøy H220_1

Gjelder flystøy, gul støysone og gjelder hele planområdet. Eventuelle støyskjermingstiltak mot flystøy skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 6.4 Flomfare H320

Ny bebyggelse innfor planområdet skal være tilstrekkelig sikret mot vanninntrenging. Kotehøyde +3.05 (relativ NN2000) er laveste gulvnivå. Ved fravik fra krav til kotehøyde skal konstruksjonen tåle å stå under vann.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER**§ 7.1 Bestemmelsesområde #1**

Gjelder deler av S2. Det kan etableres 1 ny bolig. Det tillates etablering av adkomst fra bestemmelsesområde #2 og #3.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2

Gjelder deler av S2. Det kan etableres minimum 3 boliger. Det skal være næring i 1. etasje mot gate. Det tillates etablering av adkomst fra bestemmelsesområde #3.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3

Gjelder deler av S2.

Ved etablering av parkeringsanlegg skal det opparbeides nærlekeplass på tak over parkeringsanlegg som skal inneholde minimum 40 parkeringsplasser. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4.20, (relativ NN2000).

Ved midlertidig overflateparkering skal det etableres en terrengmessig overgang mot vest med maksimal høyde på støttemurer på 1,2m. Det tillates etablering av adkomst til

bestemmelsesområde #1 og #2.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Sammen med første søknad om tillatelse for tiltak for nye bygninger skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

§ 8.2 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge en rapport fra skredfareevaluering inkludert geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 8.3 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

§ 8.5 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge teknisk godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse.

§ 8.6 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Det skal synliggjøres hvordan tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas i anleggsperioden.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides senest samtidig med tilhørende bebyggelse i hht. utomhusplan og være ferdigstilt til søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

§ 9.2 Parkering

140 offentlige parkeringsplasser skal være sikret opparbeidet i områdeplanens SVP før det gis igangsettelsestillatelse for BAA.

§ 9.3 Midlertidig parkering

Før anleggsperioden på B1 starter, skal det opprettes midlertidig offentlig parkering på BAA.

§ 9.4 Renovasjonsanlegg

RA1 etableres før ferdigstillelse av de første boligene. RA2 etableres før ferdigstillelse av BAA.

§ 9.5 Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass skal være på plass før første ferdigattest utstedes. For å tilfredsstille krav om kvartalslekeplass skal den gjøres lett tilgjengelig med nødvendig skilting og det skal gjennom utbyggingsavtale kompenseres for bruk av kommunalt opparbeidet lekeplass. Bruksrett skal være tinglyst for lekeplassen.

§ 9.6 Nærlekeplass

Før første ferdigattest for boligbebyggelse gis, skal det være opparbeidet nærlekeplass i felt B2 og i henhold til § 4.1.2 Nærlekeplass.

§ 9.7 Sikker skoleveg

Overgangsfelt fra o_GS over Skolegata skal være ferdigstilt før første ferdigattest gis til boligbebyggelse.

§ 9.8 Snarveg over B2

Snarveg over B2 skal være opparbeidet før første ferdigattest gis til boligbebyggelse.

§ 9.9 Adkomst til BAA - gangveg

Innenfor området B1 skal det være opparbeidet gangveg, eller sikres og avsettes plass for senere opparbeidelse av gangveg til område BAA.

§ 9.10 Tiltak på B1 og BAA

Før byggesøknad kan godkjennes, skal det dokumenteres at de tiltakene som skal utføres på B1 er sikret mot utrasing, setninger m.v, og slik at etablering av framtidig parkeringshus med garasjekjeller på BAA ikke påvirkes av de tiltak som skal utføres på B1.

Ørland kommune

Planforslag til 1. gangs behandling
06.12.2024

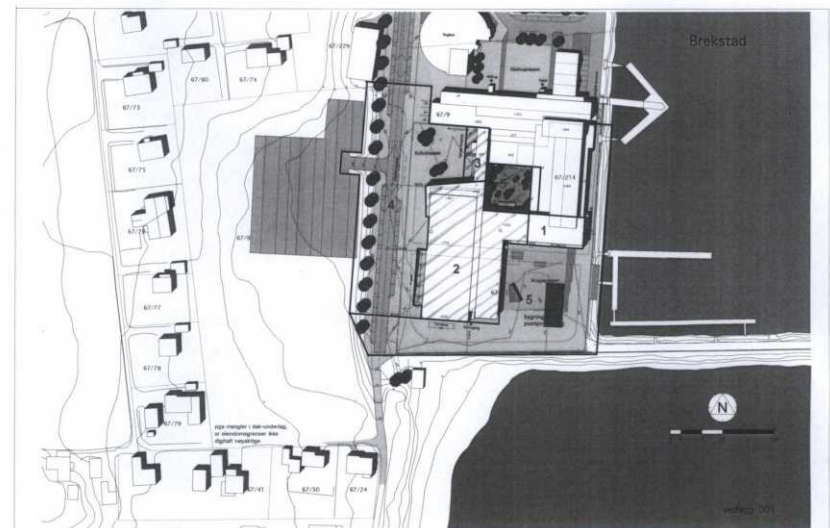


Ørland kommune/Ørland Kysthotell
Kulturhus/hotell/boliger Brekstad
Anbudstegning

pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Kontor: 7010 Trondheim, Jernbanetorget 10, 7010 Trondheim

situasjonsplan
Anbud

Prosjekt	Oppdragsgiver	Dato	Skala
ME	JBG	21.03.06	1:1000
24043	A 00000	rev.03	

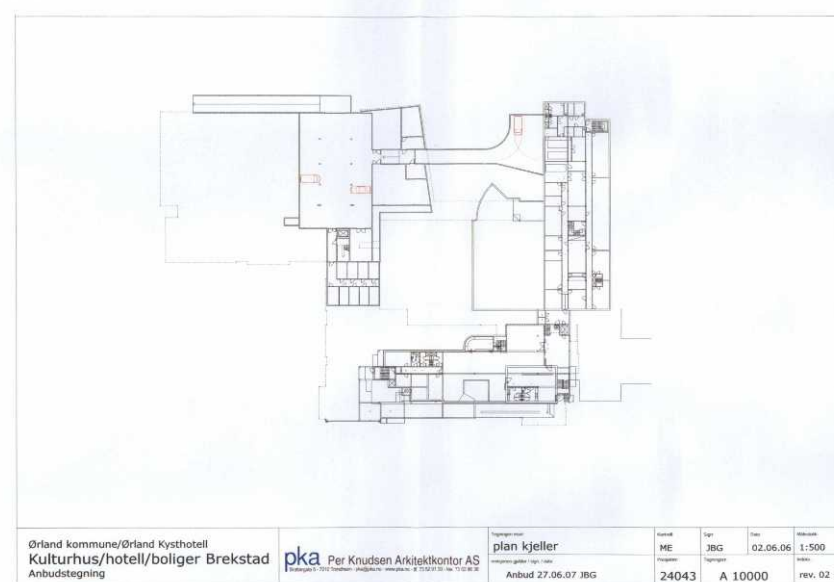
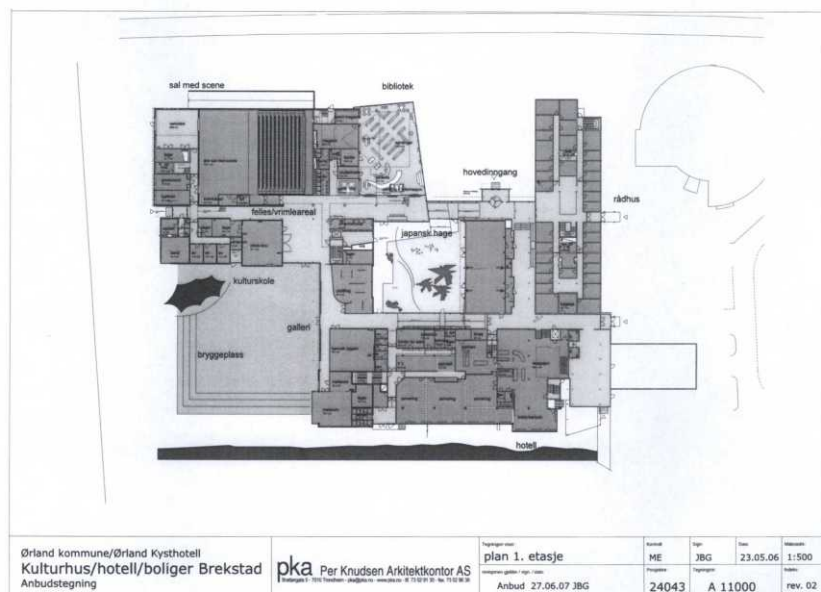


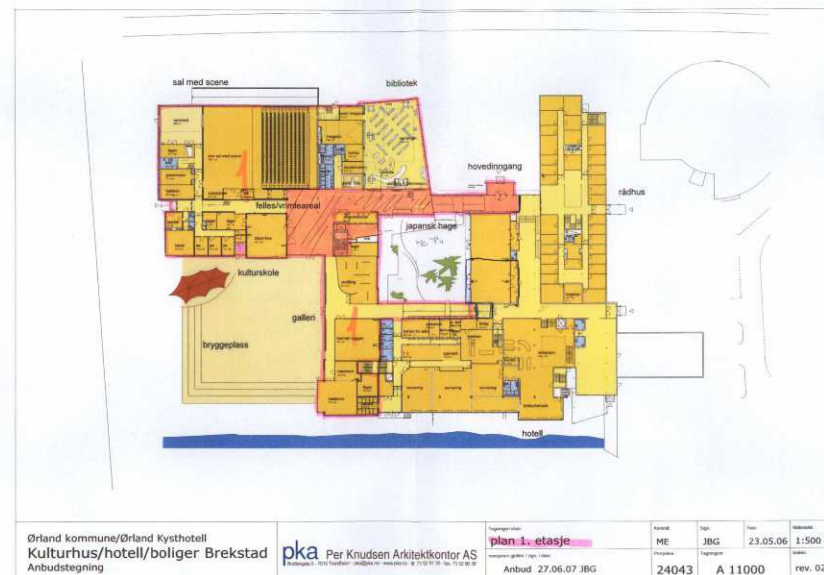
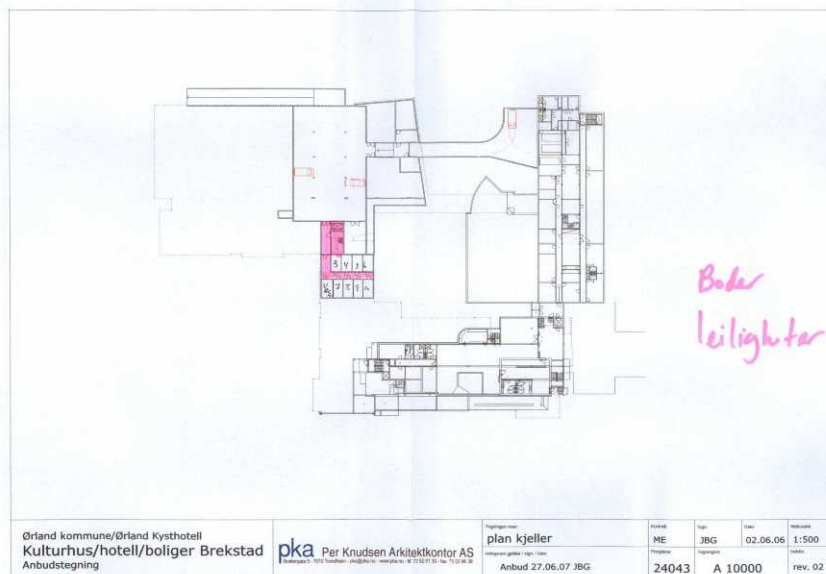
Ørland kommune/Ørland Kysthotell
Kulturhus/hotell/boliger Brekstad
Anbudstegning

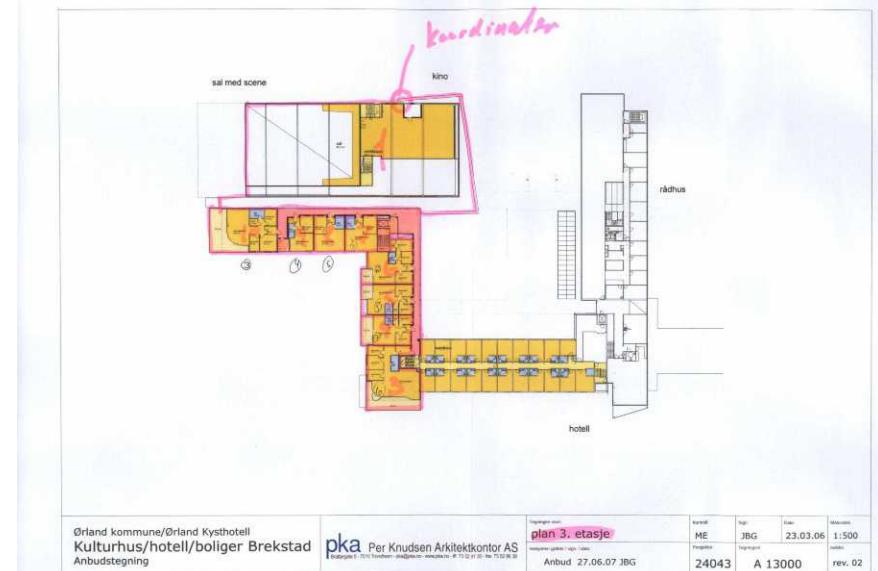
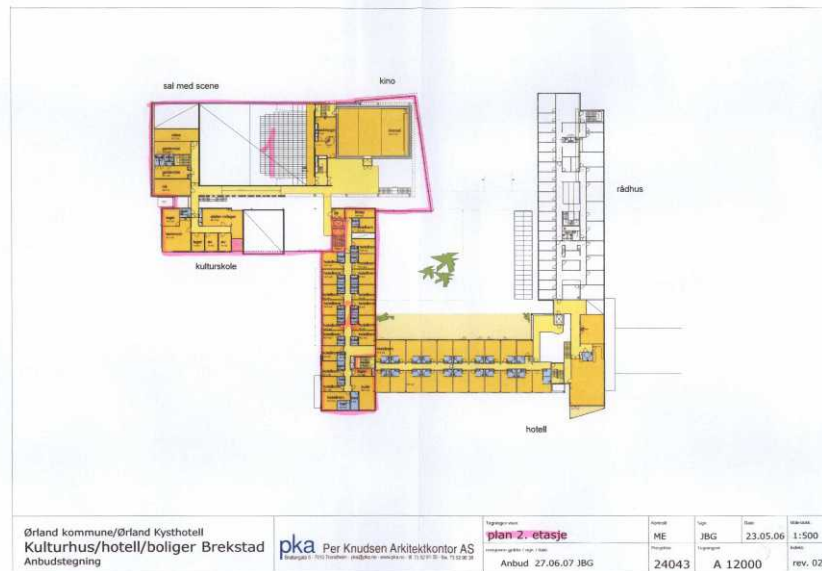
pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Kontor: 7010 Trondheim, Jernbanetorget 10, 7010 Trondheim

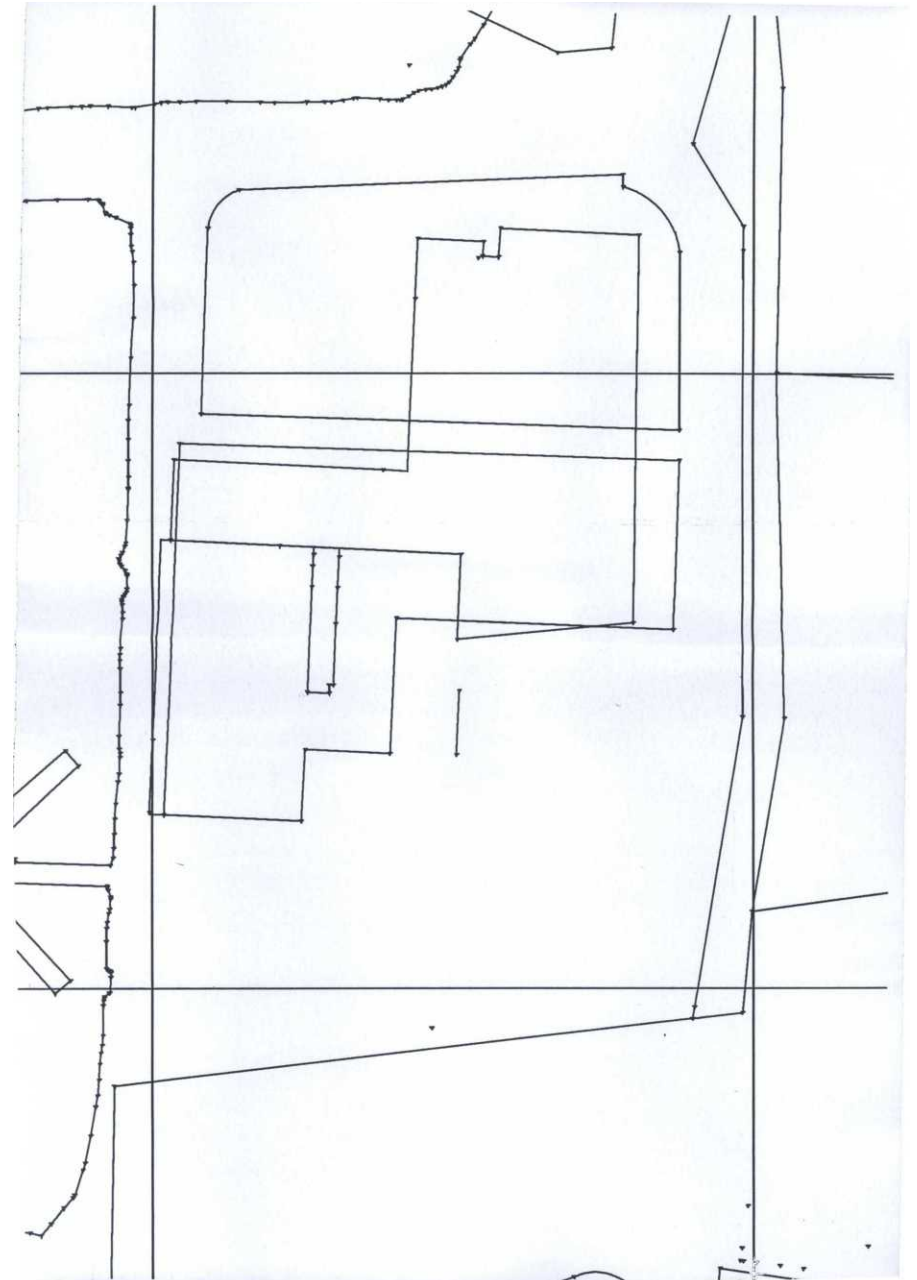
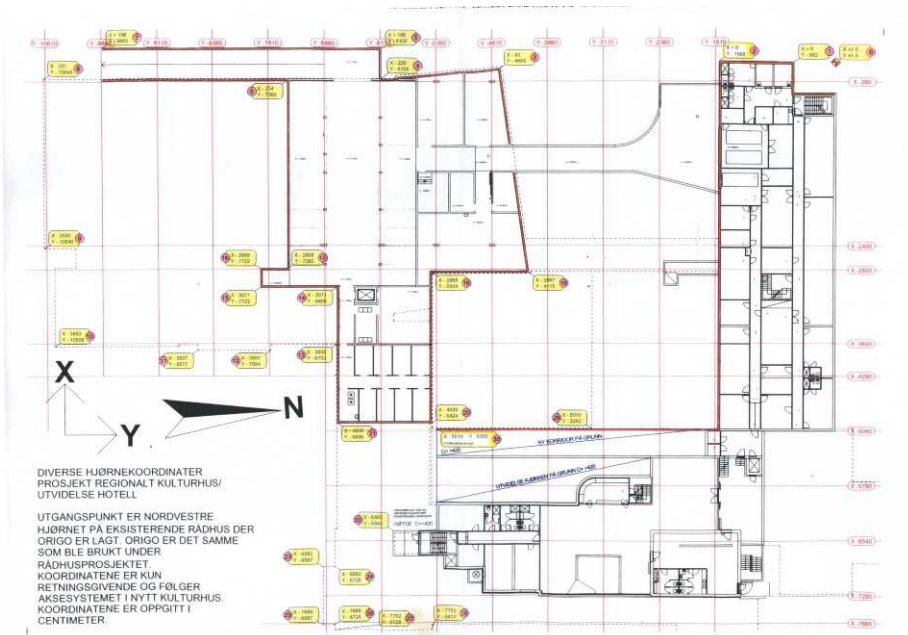
situasjonsplan
Anbud

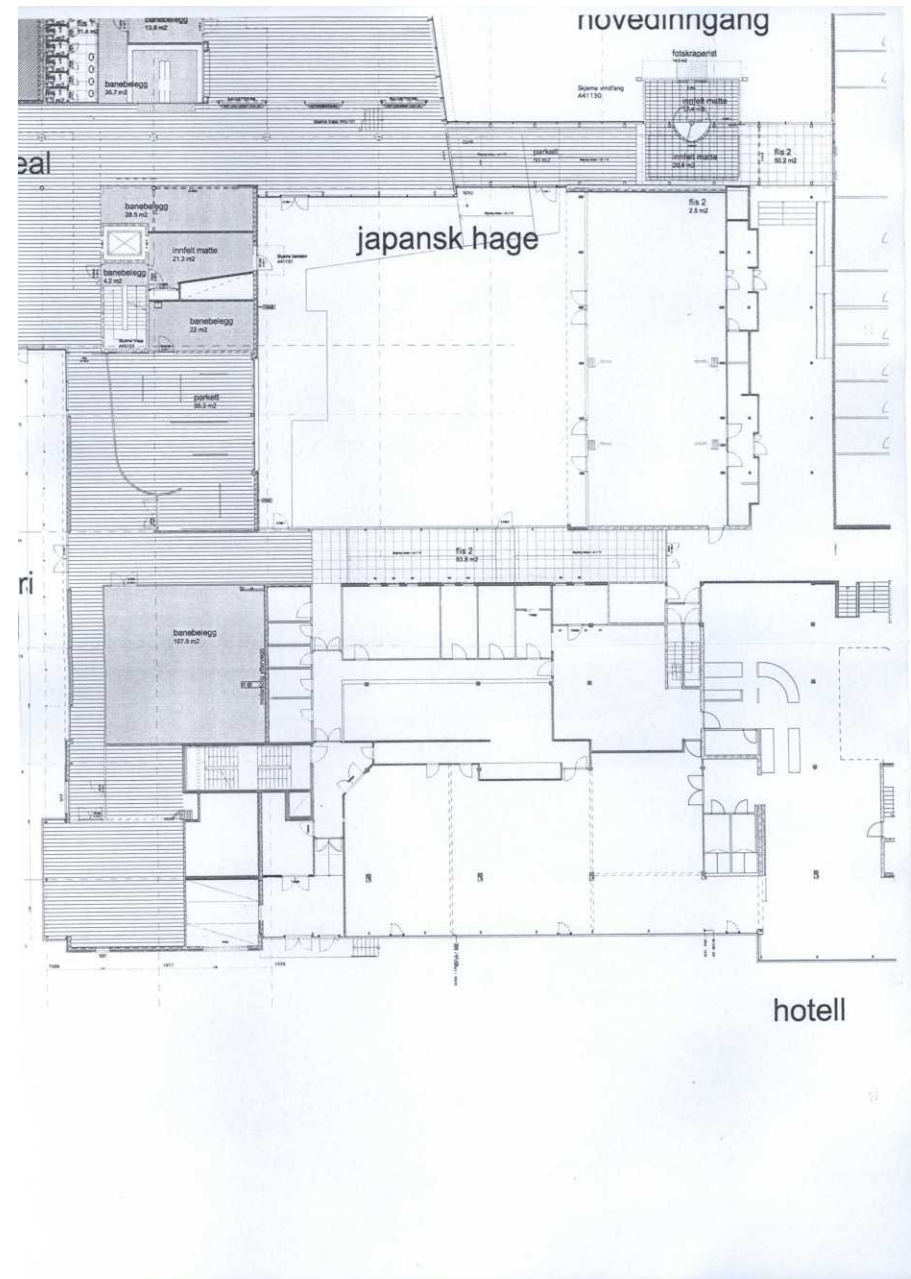
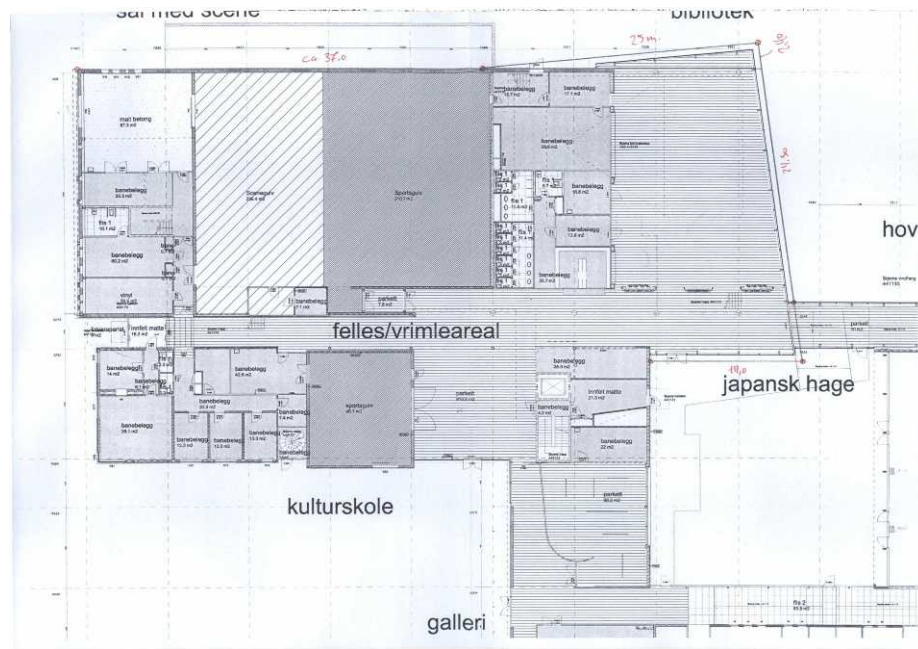
Prosjekt	Oppdragsgiver	Dato	Skala
ME	JBG	21.03.06	1:1000
24043	A 00000	rev.03	

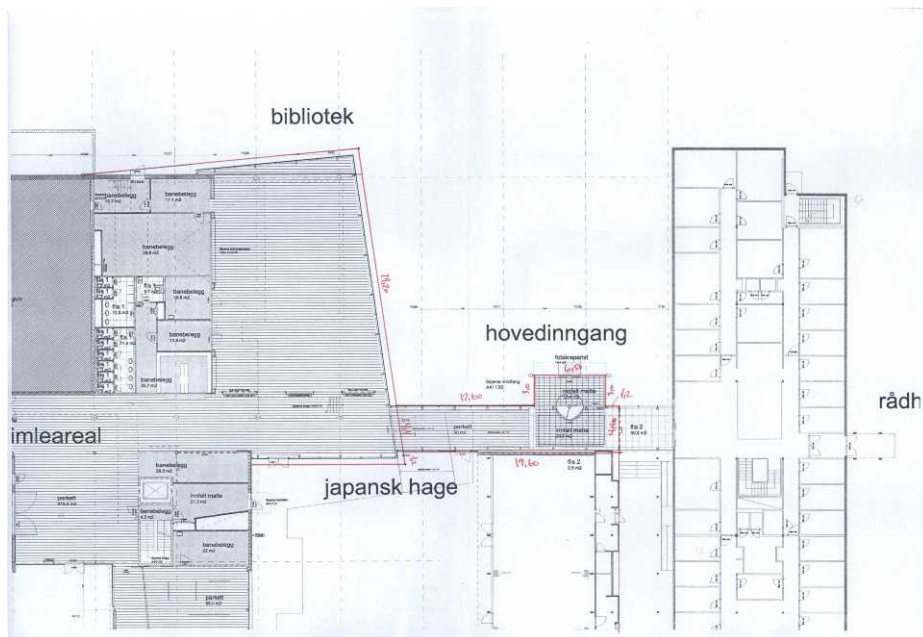












VEDTEKTER FOR KULTURTOPPEN VELFORENING

05.07.2016

§1 KULTURTOPPEN VELFORENING.

Velforeningens navn er Kulturtoppen Velforening.

Velforeningen består av 8 boligseksjoner nummerert fra seksjon 3 til 10 i Kulturtoppen sameie.

§2 FORMÅL.

Velforeningen har som formål å ivareta boligseksjonene i Kulturtoppen sameiet sine fellesinteresser og administrasjon.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på velforeningsmøter.

Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§3 ORGANISERING AV VELFORENINGEN OG RÅDERETT.

Alle seksjonseierne skal være medlem av velforeningen og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i velforeningen.

Hver seksjon har 1 stemme.

§4 FELLESGIFTER.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

Årsmøtet i velforeningen fastsetter i henhold til budsjett samlede årlige utgifter.

Beløpet forfaller til betaling for hver seksjonseier forskuddsvis i hver måned.

Ved utarbeidelse av velforeningens budsjett skal det foretas avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter velforeningsmøtets beslutning.

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

§5 VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av den seksjonen man har råderett over samt andre rom som hører inn under seksjonen og ytterdør av ytterdør i tillegg til ventilasjonssystem påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Det vises også til vedtekter for sameiet.

Øvrig ytre vedlikehold påhviler Kulturtoppen sameie.

§6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES I ORDINÆRE VELFORENINGSMØTER.

Velforeningsmøtene skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

I tillegg skal følgende saker behandles.

1. Styret i velforeningen sin årsberetning.
2. Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Valg av styremedlemmer.

16.04.2020

§ 7 STYRET.

Styret skal bestå av 2 medlemmer hvorav 1 er valgt til leder og 1 er vararepresentant.
1 av styrets medlemmer skal også velges til velforeningens representant i styret for Kulturtoppen sameie.

Styret velges med vanlig flertall av avgitte stemmer.

Styreleder og styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Alle kan gjenvelges.

Det skal avholdes styremøter så ofte som det trengs.

Styremedlem og varamedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremedlemmer med leder og / eller økonomiansvar skal godtgjøres i henhold til velforeningens vedtatt budsjett.

§ 8 STYRETS OPPGAVER.

Styret i velforeningen skal forestå forvaltning drift og vedlikehold inn imot kulturtoppen sameiet på alle boligseksjonenes felles interesseområder.

Styret skal samordne økonomien mellom boligseksjonene og sameiet for øvrig til alle felles oppgaver innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet.

Styret har informasjonsplikt til alle velforeningens medlemmer om foreslåtte endringer og vedtak som gjøres i styret for Kulturtoppen sameie.

§ 9 ØKONOMI.

Styre skal føre enkelt regnskap og til enhver tid kunne vise velforeningens økonomiske situasjon.
Styret skal etter hver generalforsamling i Kulturtoppen sameie legge frem budsjett for neste års aktiviteter forankret i Kulturtoppen sameie sin strategi og vedtatte vedlikeholdsoppgaver.

§ 9 ENDRINGER I VEDTEKTER.

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på møtet. Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stammer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Eventuelle forslag til vedtektsendringer må medfølge ved innkalling til velforeningsmøtet.

Ved vedtektsendring skal vedtektene trykke opp og sendes til alle medlemmene av velforeningen

Ordensregler

Kulturtoppen Velforening.

- Alle beboere plikter å følge Velforeningens ordensregler.
- Fellesområder, tredje etasje. Alle må rydde / rengjøre etter bruk.
- Å holde rent og ryddig i fellesarealer i tredje etasje eller inngang første etasje, slik som heis og gang er alles ansvar.
Hvis man skal være uheldig med søl eller lignende så må dette rengjøres av den enkelte.
- Røyking bør unngås i fellesområder, tredje etasje da det kan være til sjenanse for andre.
- Fellesområder, tredje etasje skal ikke brukes for parkering av sykler eller barnevogner.
Denne bestemmelsen gjelder ikke for besøkende / eller kortere varighet.
- Unødvendig støy som kan medføre sjenanse for andre beboere må unngås. Dette gjelder i særlig grad mellom kl 2300 og kl 0600.
- Ta hensyn når utgangen i branntrappa brukes. Slamring og bråk med dører må unngås slik at dette ikke skaper unødvendig sjenanse.
- Tildelt fellesområde i garasjen. Her plikter alle å holde området i orden slik at det ikke er til sjenanse for andre.
- Lufting av husdyr må unngås i våtmarksenterets område. Dette er et område hvor det vil være aktiviteter med barn.
- For de som eier / leier garasjeplass så er lagring av brannfarlig avfall forbudt i disse områdene. Dette i.h.t oppfordring fra kommuneadministrasjonen.
- Unødvendig søling av vann må unngås i garasjen grunnet oppblomstring av skjeggkre og andre skadedyr. Dette i.h.t oppfordring fra kommuneadministrasjonen.

Regnskap 2019

	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2018	87 882,53	
Overskudd Gjensidige	4 214,00	
Kreditrente	82,47	
Andel felleskostnader - Totalt	63 806,40	
Styrehonorar (2018 / 2019)		15 000,00
Årsmøte, middag		3 784,60
Renhold Bygdaservice		9 718,75
Gebyr, bank		108,00
Innkjøp diverse (Ingrid)		655,00
Lysmontering utgang		13 624,15
Forsikring Gjensidige		32 865,00
Kommunale avgifter		9 100,00
Sum	155 985,40	84 855,50
Balanse	71 129,90	

Regnskap 2020

	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2019	71 129,90	
Overskudd Gjensidige	4 313,00	
Kreditrente	40,64	
Andel felleskostnader - Totalt	64 726,97	
Styrehonorar		7 500,00
Installasjon ringeklokke		89 869,00
Renhold, Bygdaservice		10 318,75
Gebyr, bank		108,00
Innkjøp diverse		3 226,27
Forsikring Gjensidige		34 323,00
Fosen Renovasjon inn / ut	10 880,00	21 740,00
Kommunale tjenester		7 224,00
Innbetaling andeler, ringeklokke	32 000,00	
Sum	183 090,51	174 309,02
Balanse	8 781,00	

Regnskap 2021

	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2020	8 781,49	
Kundeutbytte Gjensidige	4 315,00	
Andel felleskostnader - Totalt	81 199,56	
Reparasjon av tak		5 250,00
Renhold, Bygdaservice		10 525,00
Gebyr, bank		68,00
Innkjøp diverse		99,00
Forsikring Gjensidige		35 814,00
Kommunale tjenester		7 320,00
Innbetaling andeler, ringeklokke	12 240,00	
Sum	106 536,05	59 076,00
Balanse	47 460,05	

Regnskap 2022

	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2021	47 460,05	
Kundeutbytte Gjensidige	4 092,00	
Renter	25,83	
Andel felleskostnader - Totalt	82 479,56	
Renhold, Bygdaservice		14 120,31
Gebyr, bank		69,00
Forsikring Gjensidige		38 419,00
Kommunale tjenester		7 680,00
Div utgifter, SAVA AS		240,00
Styrehonorar		15 000,00
Sum		
Sum	134 057,44	75 528,31
Balanse	kr 58 529,13	

Regnskap 2023

	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2022	58 529,13	
Kundeutbytte Gjensidige	4 117,00	
Renter	71,52	
Andel felleskostnader - Totalt	85 300,24	
Renhold, Bygdaservice, RS Malerfirma		13 646,00
Gebyr, bank		81,00

	Forsikring Gjensidige		41 452,00
	Kommunale tjenester		8 602,00
	Div utgifter, Ingrid, Bjørn		2 051,40
	Styrehonorar		11 250,00
	Innkjøp hagemøbler		10 641,30
	Kjøp nytt lys, svalgang		3 894,00
	Årsmøte, julebord		2628,00
	Sum	148 017,89	91 618,70
	Balanse	53 771,19	

Regnskap 2024

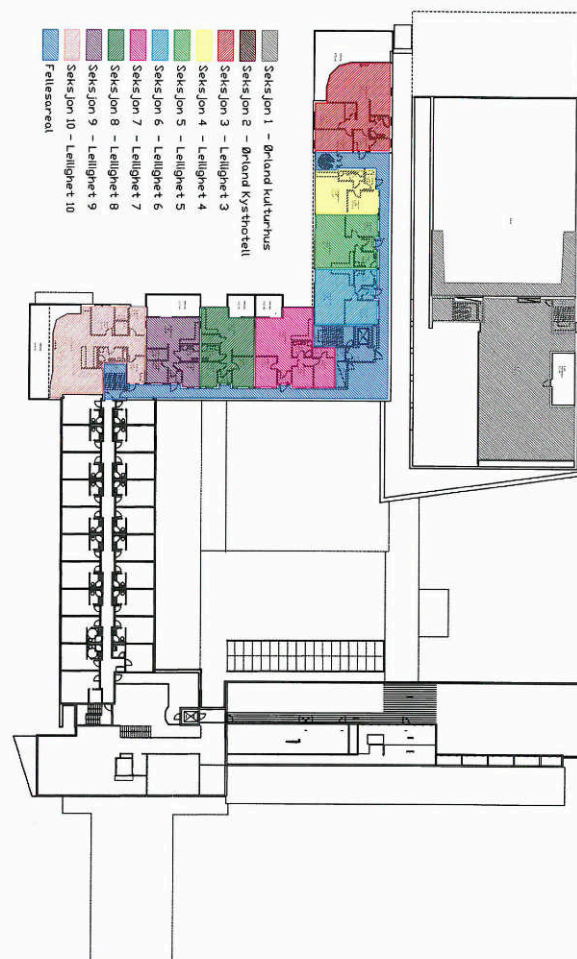
	Inntekter	Utgifter
Øverført fra 2023	53 771,19	
Kundeutbytte Gjensidige	4 333,00	
Renter	79,30	
Andel felleskostnader - Totalt	94 910,56	
Kåre Grøtan, innbetalt for andel varmtvann	1 598,63	
Overføring - Gjensidige Forsikring	1 763,00	
Bankgebyr		63,00
Forsikring Gjensidige		44 352,00
Kommunale tjenester		8 460,00
Div utgifter, Ingrid		446,00
Styrehonorar		11 250,00
Reparasjon av tak, Øverland Bygg		2 662,50
Utskifting av brannsikre vinduer, Ingrid		33 953,75
Montering av nye takhatter		17 440,00
Fukttest		1 300,00
Tralle, gardintrapp		3 841,00
Lyspærer		1 511,40
Renhold		12 135,73
Sum	156 455,68	137 415,38
Balanse	19 040,30	

Seksjonering Kulturhus, Hotell og Leiligheter

		Sum	%-fordeling	U. etasje	1. etasje	2. etasje	3. etasje
	Fellesareal	444,9	6,66 %	67,9	140,9	49,7	186,4
Seksjon 1	Kulturhus	4 902,4	73,43 %	1 104,0	2 584,9	879,9	333,6
Seksjon 2	Hotell	610,0	9,14 %		84,3	525,7	
Seksjon 3	Leilighet 3	122,0	1,83 %	10,0			112,0
Seksjon 4	Leilighet 4	58,7	0,88 %	10,0			48,7
Seksjon 5	Leilighet 5	71,1	1,07 %	10,0			61,1
Seksjon 6	Leilighet 6	71,7	1,07 %	8,7			63,0
Seksjon 7	Leilighet 7	101,0	1,51 %	6,7			94,3
Seksjon 8	Leilighet 8	82,4	1,23 %	10,0			72,4
Seksjon 9	Leilighet 9	75,8	1,14 %	10,0			65,8
Seksjon 10	Leilighet 10	135,9	2,04 %	10,0			125,9
	Sum m²	6 675,9	100,0 %	1 247,3	2 810,1	1 455,3	1 163,2

Brekstad 7.8.2013

Helge Olden

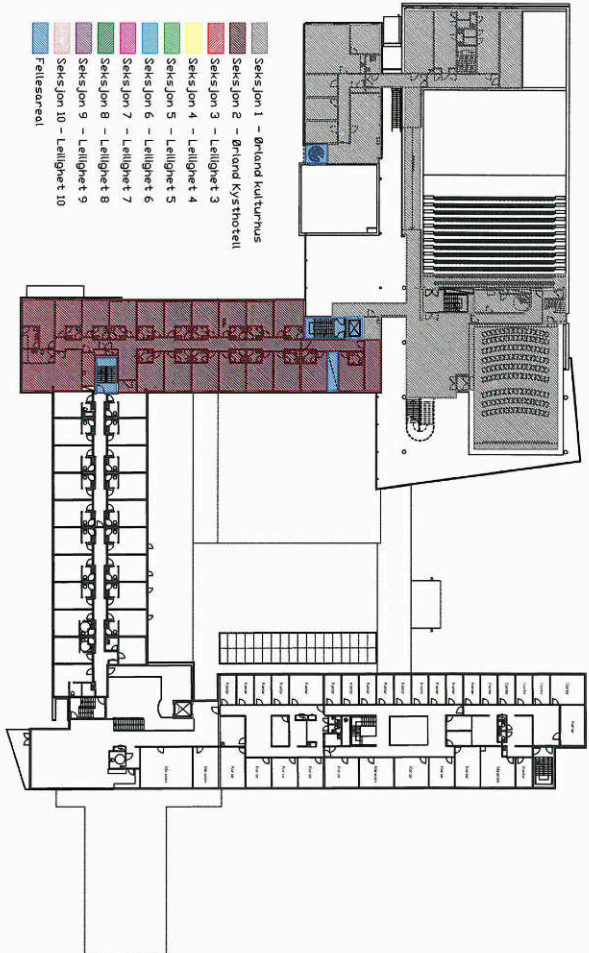


Ørland kommune
Saksnummer
3. etasje
Ørland kulturhus, Ørland Kysthotell
Ørland kulturhus, Fellesareal
Inngitt midlertidig
Brekstad 7.8.2013 Helge Olden



- Seksjon 1 – Ørland Kulturhus
- Seksjon 2 – Ørland Kysthotell
- Seksjon 3 – Leilighet 3
- Seksjon 4 – Leilighet 4
- Seksjon 5 – Leilighet 5
- Seksjon 6 – Leilighet 6
- Seksjon 7 – Leilighet 7
- Seksjon 8 – Leilighet 8
- Seksjon 9 – Leilighet 9
- Seksjon 10 – Leilighet 10
- Fellesareal

Ørland kommune
Saksbehandler
T. Sævi
Ørland Kulturhus, Ørland Ryfylke
Ørland Ryfylke, Trondheim
Ingeniør Miljøteknikk
Prosjekt 7.2.2013 Høgskolen



- Seksjon 1 – Ørland Kulturhus
- Seksjon 2 – Ørland Kysthotell
- Seksjon 3 – Leilighet 3
- Seksjon 4 – Leilighet 4
- Seksjon 5 – Leilighet 5
- Seksjon 6 – Leilighet 6
- Seksjon 7 – Leilighet 7
- Seksjon 8 – Leilighet 8
- Seksjon 9 – Leilighet 9
- Seksjon 10 – Leilighet 10
- Fellesareal

Ørland kommune
Saksbehandler
T. Sævi
Ørland Kulturhus, Ørland Ryfylke
Ørland Ryfylke, Trondheim
Ingeniør Miljøteknikk
Prosjekt 7.2.2013 Høgskolen

Årsmøte
Kulturtoppen Seksjonssameie

Dato: 30.10.2023

Sted: Ørland Kysthotell

Agenda:

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden. Enstemmig vedtatt

Sak 2. Valg av ordstyrer / referent. Bjørn Glørstad. Enstemmig vedtatt.

Sak 3. Vedtekter. Skal gjennomgå av kommunen v / Thomas før godkjenning. **Enstemmig vedtatt.**

Sak 4. Valg av Foreningsstyre.

Valg

Ny styreleder: Bjørn Glørstad, Kulturtoppen Velforening

Styremedlem: Morten Berg. Ørland Kysthotell

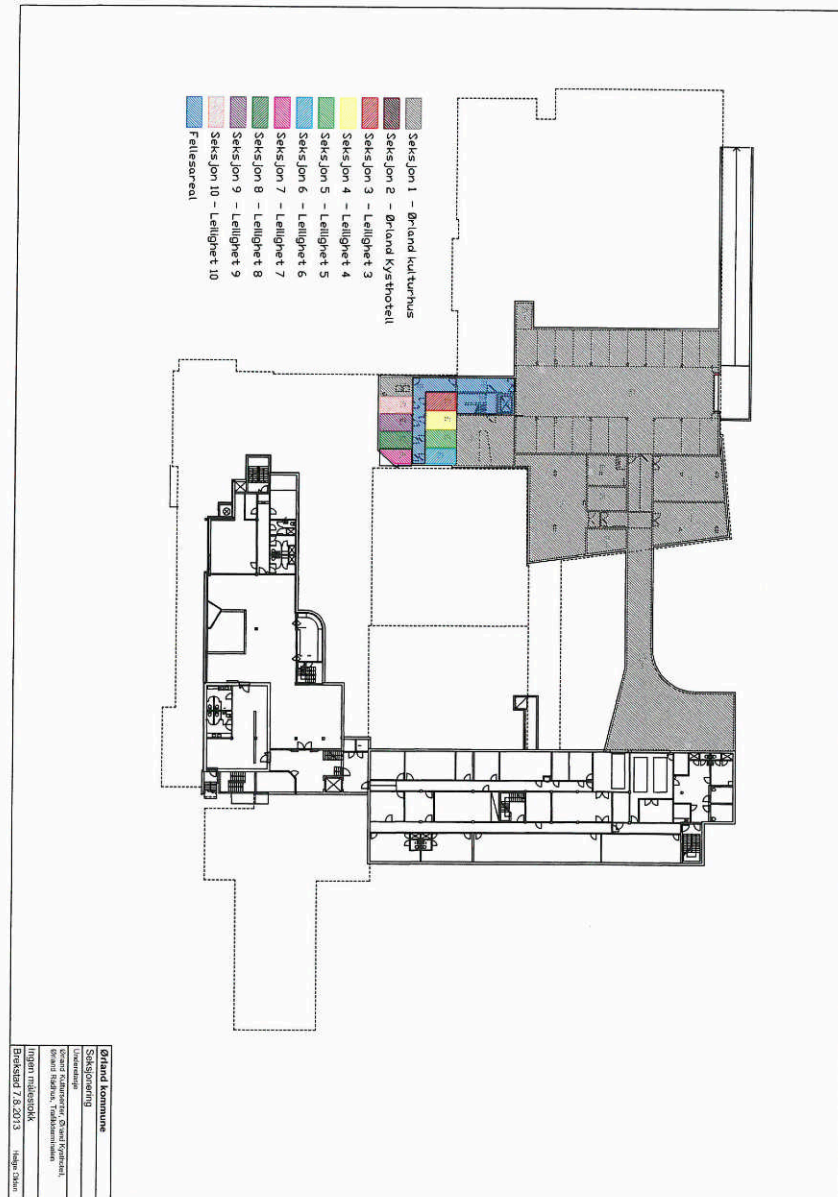
Styremedlem: Thomas Engen, Ørland Kommune

Ny styreleder

Bjørn Glørstad

Avgått styreleder

Ingrid Helen Berre



Årsmøte 12.12.2023 Kulturtoppen Velforening

Det er nå gått nesten 4 år siden siste årsmøte som igjen skyldes pandemien samt diverse andre årsaker.

Agenda.

1. Status økonomi.
Regnskap fra 2019, 2020, 2021, 2022.
2. Beramme dato for neste årsmøte.
3. Oppdatere Velforeningen om videre status / tilnærming mot kommunen.
Ladeinfrastruktur.
Bruk av varmtvann, forslag til løsning.
Nødutgang til hotellet.
Vedlikehold.
Brannsikre vinduer – Ingrid.

4. Valg
Leder og nestleder på valg

5. Andre saker
Ordning for rengjøringshjelpen. Varmtvann?

Styrets honorar.

Eiere av parkplasser:
Kåre Grøtan
Berit Moen
Glørstad
Ingrid Berre

Leier:
Roy Johansen
Elisabeth Kirkland
Alexander Grøntvedt

Referat årsmøte Kulturtoppen Velforening, 12.12.2023

Sted: Leilighet nr. 7

Kl. 18.00 - 19.30

Til stede: Janne og Bjørn Glørstad, Berit Moen, Heidi Winter, Kåre Grøtan, Ingrid Berre

1. Bjørn presenterte regnskap for årene 2019 – 2022. Vi bør øke egenkapitalen i foreningen slik at vi er bedre beredt til uforutsette kostnader.
2. Årsmøter holdes fra nå av jevnlig – i løpet av april måned påfølgende år.
Også ønske om halvårs møte i desember med dertil juleavslutning .
3. Valg: Bjørn fortsetter som leder
Ingrid nestleder
4. Organisering renhold: rengjøringspersonellet får hente varmt vann hos Berit – som tidligere.
5. Styrets honorar ble besluttet økt til 7500,- for leder og 3750,- for nestleder.
Gjelder fra inneværende år 2023.

Bjørn jobber mot kommunen om enighet om etterbetaling for bruk av varmt vann.

Vi har ikke vært belastet tidligere. Han foreslår at det beregnes for forbruk de siste 3 år – kan føye seg opp til 5 år dersom motsigelser fra kommunen. Vi håper det blir en ok løsning på dette.

Ladebokser ble diskutert – vi forsøker å finne ut av hva som har vært innbetalt tidligere.

Felleskostnader: Kroner 100,- økning i felleskostnader for alle boenheter fra 01.01.2024 ble besluttet.

Utleie av leiligheter: forslag om maks 3 år sammenhengende utleieperiode.

Møtet ble avsluttet på Ørland Kysthotell – hyggelig ☺

Ingrid, referent

Kulturtoppen Velforening

Forslag til løsning – Varmtvannsforbruk.

Dusjkalkulator fra <https://www.smartepenger.no/boligokonomi/3682-dusjkostnad>

Strømpris i kWh	40 øre
Dusjkostnad	
Temperatur på vann i dusjen	40
Tid i dusjen (antall minutter)	6
Antall liter i minuttet dusjen bruker	15
Kostnad (i kroner)	1,6

Strømprisen 2004 – 2023 viser en gjennomsnittlig pris på 39,71 øre.
Referanse: <https://minspotpris.no/historiskepriser/vis-historiske-str%C3%B8mpriser.html#>



Beboerne er villig til å innbetale kostnaden medgått til bruk av varmtvann.
Forslaget er da som følger;
Vi tar utgangspunkt i en periode på 10 år t.o.m. 2023. Antall leiligheter: 8.
Av det som kan erindres har antallet beboere ligget på maksimum 12 stk fordelt på alle leilighetene i denne perioden. (For tiden bør det 10 stk fordelt på leilighetene)
Som et moment i saken så er det flere av beboerne som ikke har bodd leilighetene i mer enn 180 dager i året. Flere beboere leier eller eier bolig i sydlige strøk, samt at flere bruker hytta deler av året.

Forutsetninger.
12 personer, 40 øre pr kWt, 8 leiligheter.
At leilighetene er bebodd 280 dager (ca 9 mnd) i året
En dusj per dag per person.
Verken oppvaskmaskin eller vaskemaskin er tilkoblet varmtvannet.
Indeksregulering vil ikke gjelde for varmtvannsforbruk da man må se strømprisen over tid.

Hvis man tar utgangspunkt i gjennomsnittlig strømpris på 40 øre / kWt så er kostnaden for en dusj kr 1,60,- Dette blir så kr 19,20,- per dag hvis alle dusjer.
Totalt over en periode på 280 dager så blir det kr 5376,- for varmtvann til dusj.

Gitt at man også bruker noe varmtvann til oppvask, rengjøring o.l. i hver leilighet (8 stk) så kan man stipulere dette til en kostnad på kr 40,- over like lang periode (280 dager). Totalt kr 320,-

Dette gir da et totalforbruk på kr 5696,- per år for alle leilighetene samlet.

Kr 5696,- som da er årskostnaden for bruk av varmtvann fordeles kvartalsvis. Summen fordelt på 4 blir kr 1344,- som innbetales sammen med de faste innbetalingene for tjenester levert av kommunen.

Skyldig beløp for forbruk av vann over en periode på 10 år blir kr 56960,-.

Til fratrekk.

Beboerne (velforeningen) har hatt diverse utgifter og har stått for betalingen for vedlikehold og reparasjoner som kommunen delvis skulle hatt ansvaret for. Dette er det meldt fra om, men noe skriftlig tilbakemelding på dette kravet er enda ikke mottatt.

Nødvendige takreparasjoner.

Vedlikehold av tak fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Tak over fløy 1 (Hotellfløy)	1/3 Seksjon 1	Ørland kommune
	1/3 Seksjon 2	Ørland hotell
	1/3 Seksjon 7- 10	Leiligheter
Tak over fløy 2 (kulturskole)	2/3 Seksjon 1	Ørland kommune
	1/3 Seksjon 3-6	Leiligheter
Tak over resterende areal	3/3 Seksjon 1	Ørland kommune

Det er utført 2 nødvendige reparasjoner av tak over leiligheter, kultursenter/skole og hotellet.

16.08.2017. Kr 9312,- Tak over fløy 2

24.03.2021. Kr 5250,- Tak over fløy 1

Tak over fløy 2. Her skal kommunen betale Velforeningen 2/3 av totalsummen: kr 6208,-

Tak over fløy 1. Her skal kommunen betale Velforeningen 1/3 av totalsummen: kr 1750,-

Ørland Hotell skal betale Velforeningen 1/3 av totalsummen: kr 1750,-

Feilsøking brannsentral Ørland Kultursenter, montering av utelys for leiligheter 19.11.2018

Totalsum: kr 13624,- betalt av Kulturtoppen Velforening.

Denne summen skulle ha vært fordelt mellom kommunen og Velforeningen i.h.t. faktura fra Bravida.

Ut ifra fakturaen så skal kommunen betale Velforeningen kr 6213,-

Samlet utgjør dette en totalsum på kr 14171,-

Skyldig beløp for forbruk av vann kr 53760,- over en periode på 10 år.

Fratrekk av kr 14171,- som er summen av utlegg for reparasjoner osv.

Totalt skylder beboerne (Velforeningen) kommunen kr 42789,-

Foreslår at kr 30000,- dekkes av felleskasse og at resterende beløp kr 12789,-

betales av eierne av leilighetene.

Dette vil da bli en enkeltsum på kr 1598,63,- som innbetales som en engangssum til samme konto som fellesutgifter. Innbetalingen må skje i løpet av januar 2024.

Fellesskassen belastes den totale summen på kr 42789,-

Vi kommer ikke unna at beboerne i fremtiden må betale for forbruk av varmtvann.

Tar man utgangspunkt i regnestykket ovenfor så vil dette bli en totalkostnad på kr 5696,- per år for alle eierne samlet.

Dette blir da kr 712,- per leilighet som utgjør ca kr 60,- pr måned i utgifter.

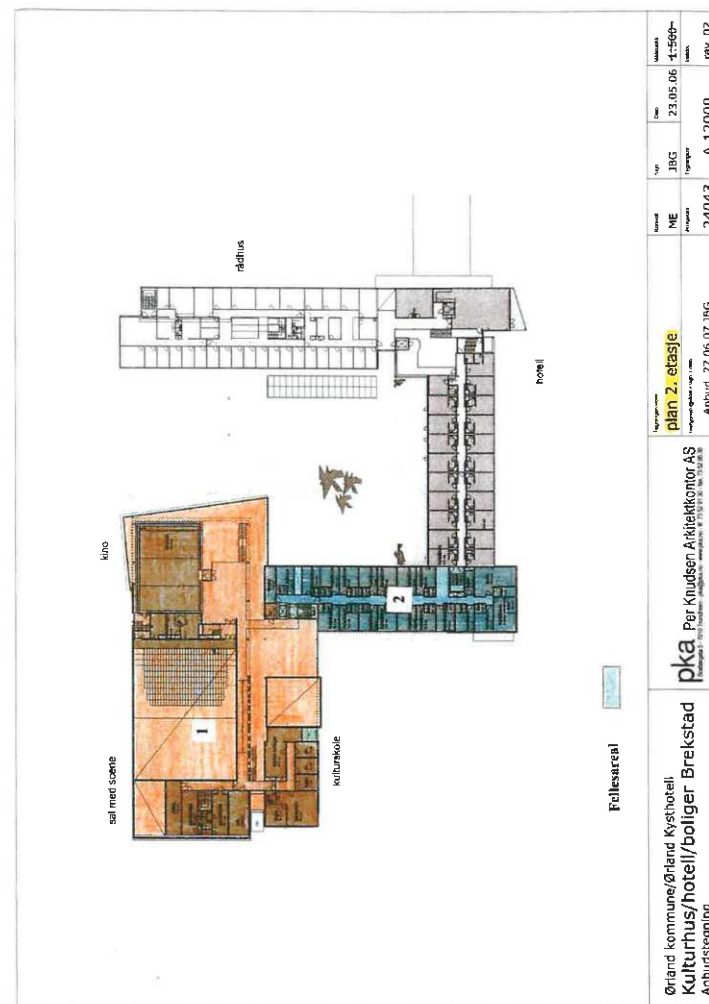
Foreslår at fellesutgiftene pr leilighet økes med kr 100,- pr måned f.o.m januar 2024 som da dekker de kvartalsvise innbetalingene til kommunen i tillegg til indeksreguleringer og økende pris på forsikring.

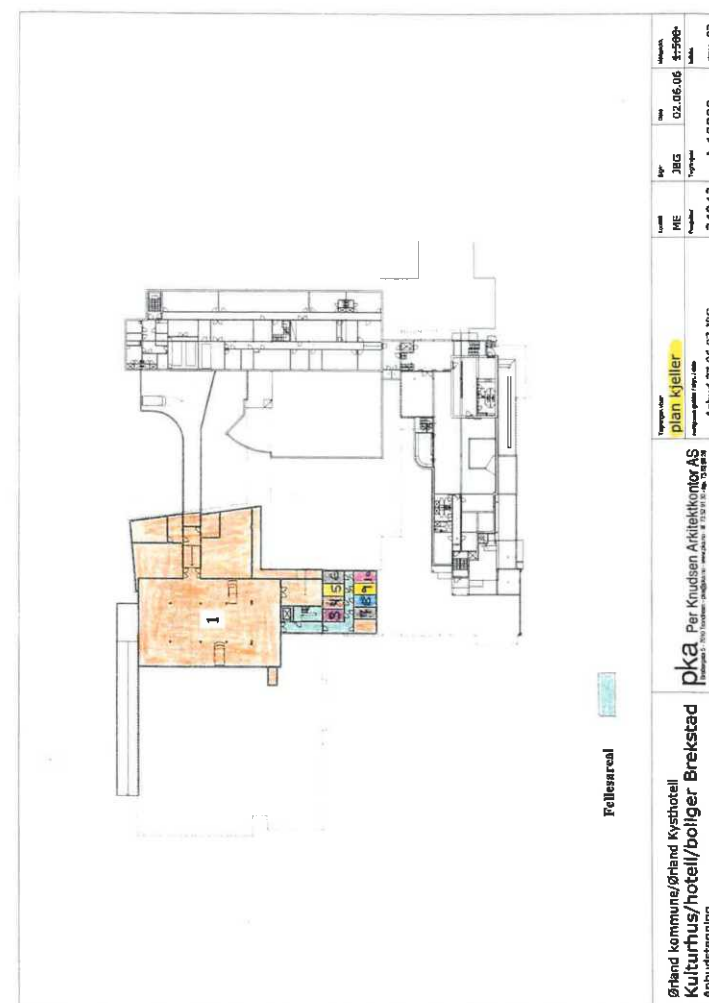
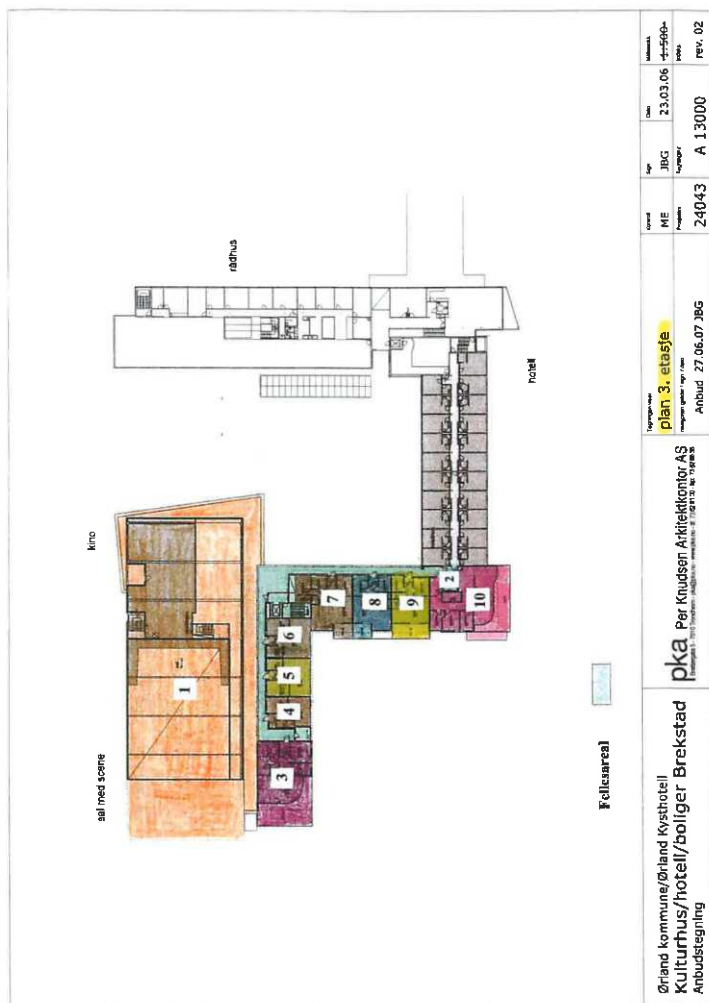
Dette forslaget, hvis kommunen og eierne av leilighetene blir enige så baseres det på at den enkelte leilighet betaler samme sum uansett hvor mange som til enhver tid bor i den enkelte leilighet.

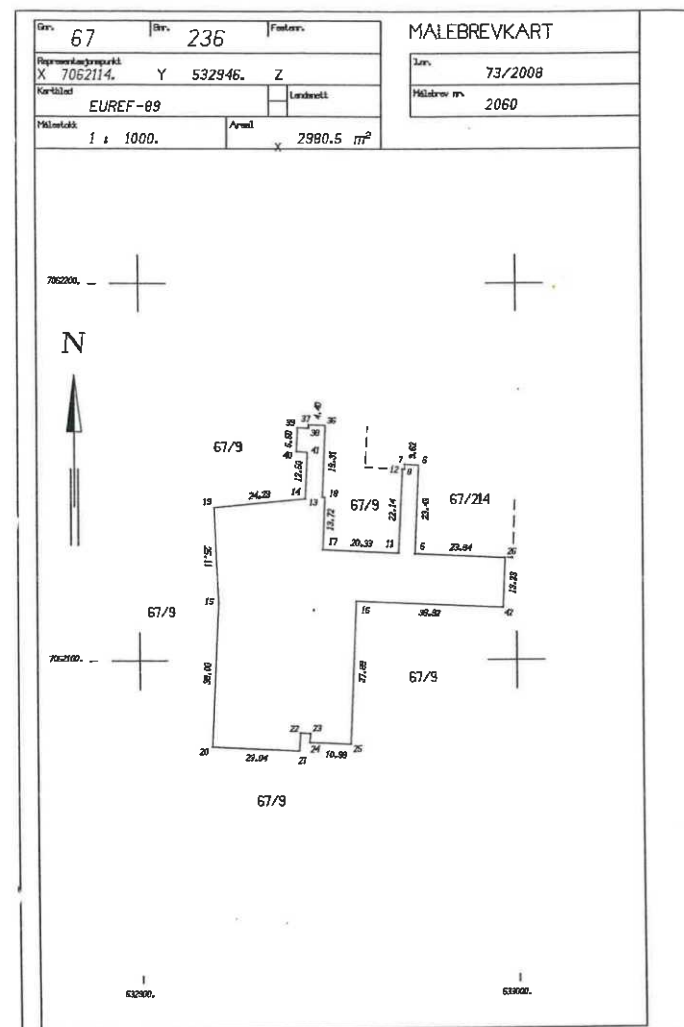
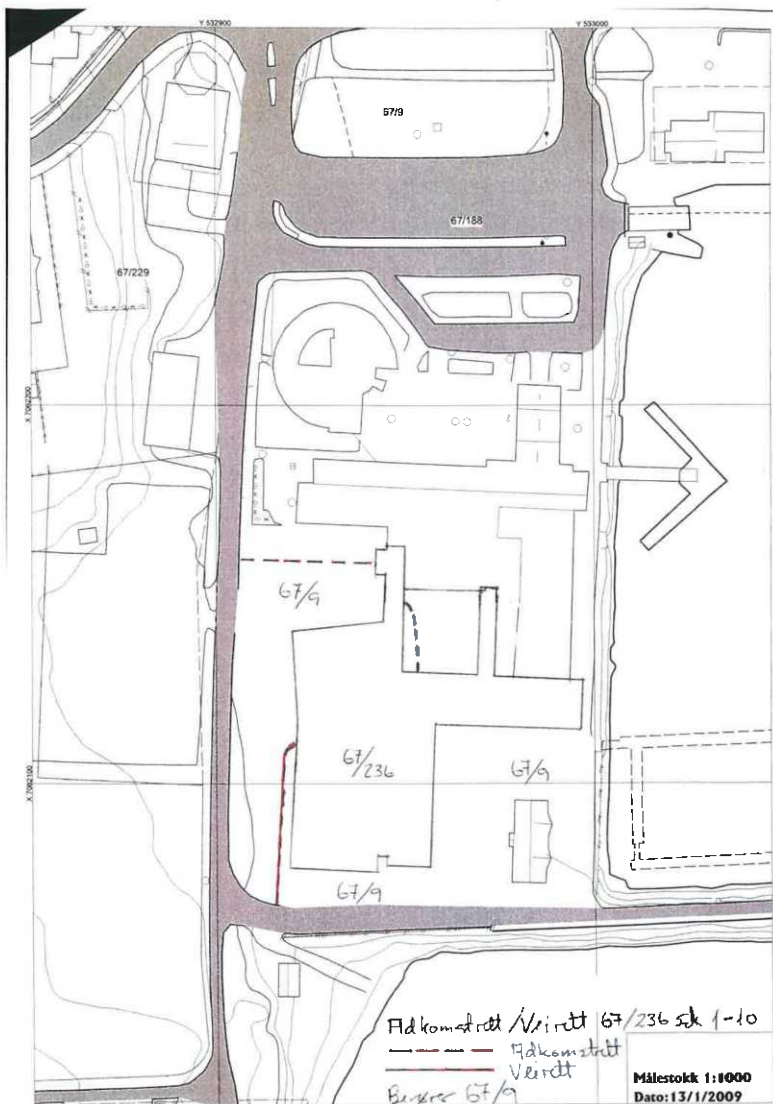
For noen kan dette være fordelaktig og for andre ufordelaktig, men å administrere en annen fordeling av dette blir vanskelig og lite praktisk. Folk kan flytte ut og folk kan flytte inn.....

Vi kan nå få sjansen til å få en avtale med kommunen som mildt sagt kan sies å være fordelaktig for oss eiere av leilighetene.

En annen grunn til dette forslaget er at det fra kommunens side er yttret ønske om at innbetalingene og administreringen rund dette blir så enkelt som mulig.







Rådhusgata 6

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Brekstad hurtigbåtkai	2 min
Linje 451, 558, 559	0.2 km
Ørland lufthavn	7 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	9 min
226 elever, 17 klasser	0.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
178 elever, 10 klasser	0.9 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14.5 km
Åfjord videregående skole	51 min
145 elever, 12 klasser	58.7 km

Ladepunkt for el-bil

Brekstad helsesenter	4 min
Fosen kraft Havnegata	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

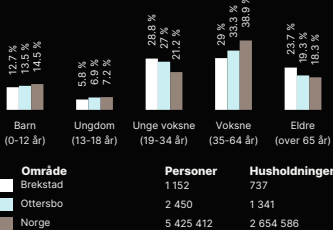


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	11 min
19 barn	1 km
Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	3.8 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	6 min
28 barn	4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	5 min
PostNord	0.5 km



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

Rådhusgata 6

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Brekstad hurtigbåtkai	2 min
Linje 451, 558, 559	0.2 km
Ørland lufthavn	7 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	9 min
226 elever, 17 klasser	0.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
178 elever, 10 klasser	0.9 km
Fosen videregående skole	16 min
328 elever, 31 klasser	14.5 km
Åfjord videregående skole	51 min
145 elever, 12 klasser	58.7 km

Ladepunkt for el-bil

Brekstad helsesenter	4 min
Fosen kraft Havnegata	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

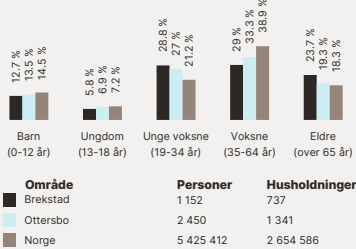


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	11 min
19 barn	1 km
Futura barnehage (1-5 år)	6 min
117 barn	3.8 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	6 min
28 barn	4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	5 min
PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 92/100

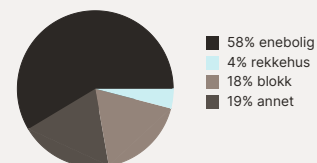
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Ørlandshallen - idrettshall	8 min
Aktivitetshall	0.7 km
Ørland ungdomsskole	8 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km
EasyFit Brekstad	8 min
Fosen Trenings- og kampsportse...	8 min

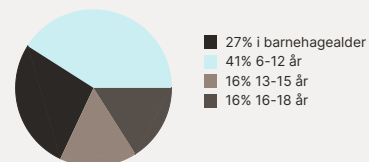
Boligmasse



Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Brekstad	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



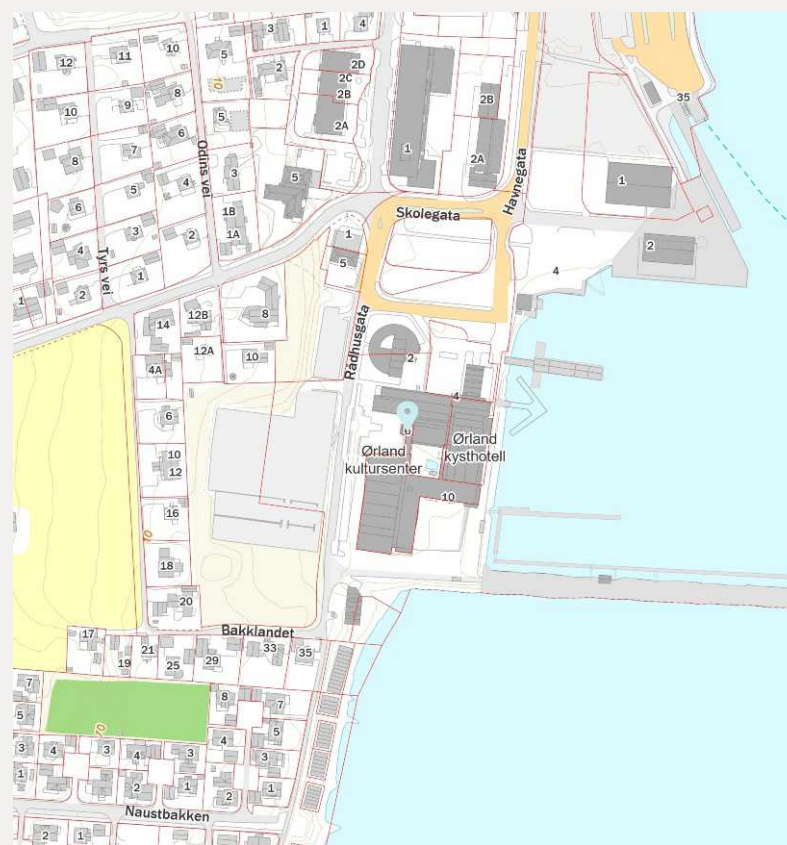
Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separtert	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





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, varmegrupper 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 parabolantenner, 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 rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“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, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250031
Adresse: Rådhusgata 6, 7130 Brekstad
Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 236, Snr. 4, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter 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

NYLANDER
& PARTNERS

Salgsoppgaven er opprettet 20.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

