

Rådhusgata 5

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Rådhusgata 5

6

Nøkkelinformasjon

24

Plantegninger

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til Rådhusgata 5!

Velkommen til

Rådhusgata 5



Stue

Rådhusgata 5

Prisantydning	2 100 000
Omkostninger	53 590
Totalpris	2 153 590
Fellesutgifter	1 000 pr. mnd.
P. rom	72 m ²
Bruksareal	72 m ²
BRA-i	72 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	653 m ²
Byggeår	1947

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

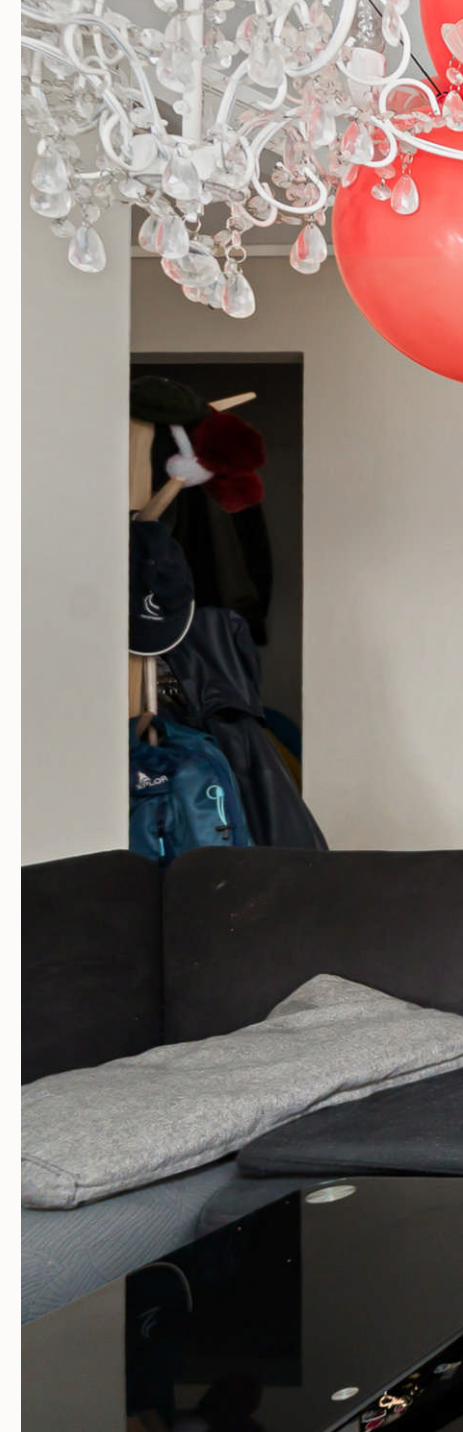
Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Hovedsoverom



Soverom II



Bad



Bad



Gang



Fasade



Fasade



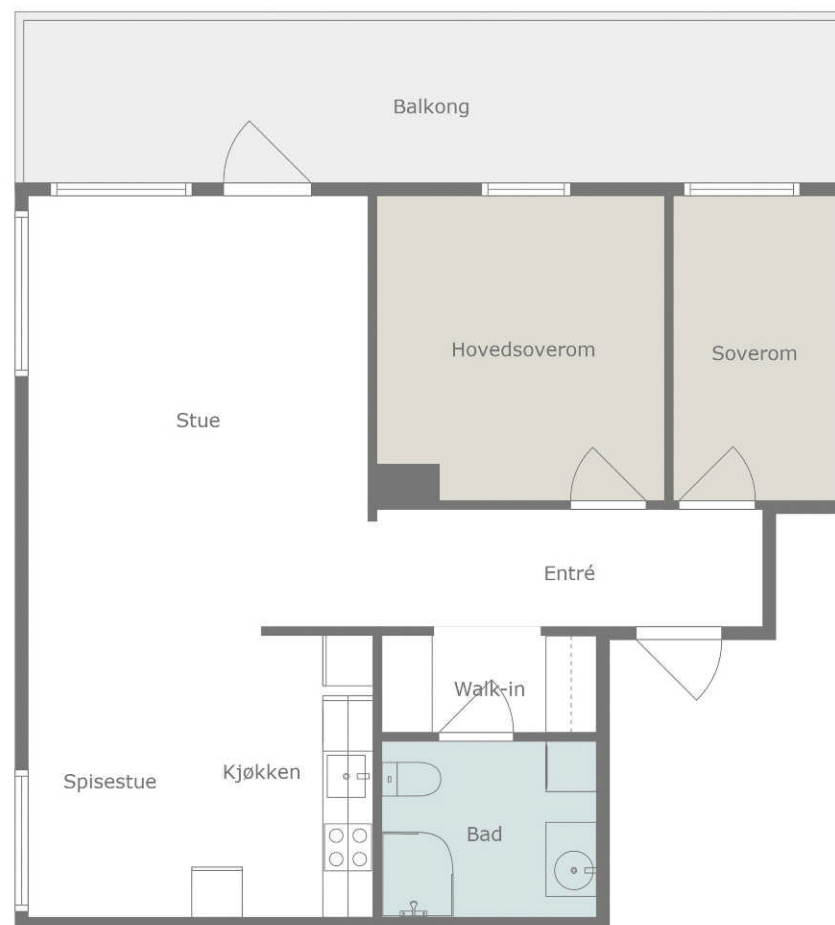








Plantegning



2. etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 72,0 m²

- BRA-i: 72,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet ca. 5 minutter gange fra Brekstad sentrum! Fra sentrum går det fergeruter til flere øyer i området, samt en hurtigbåt til Trondheim. I Brekstad finner du flere ulike dagligvarebutikker, klesbutikker, restauranter, frisører og kaféer, i tillegg har du kino, bibliotek, treningssenter og kunstgressbane i området. Nærmeste barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger ca. 9 minutter gange unna boligen.

Ca. 2 minutters gange fra leiligheten finner du dagligvarebutikken Bunnpris Brekstad, og ca. 3 minutters gange unna ligger Rema 1000 Ørlandet Sentrum. Midt i hjertet av Brekstad ligger Libra Kjøpesenter - Fosens største kjøpesenter, ca. 8 minutters gange fra leiligheten. Her finner du 22 butikker med god atmosfære og alt du trenger til hverdagshandelen, blant annet butikker som Bakeribaren, Coop Extra, Cubus, Elkjøp, Europris, Libra Blomster, Vitus Apotek, Trend Frisør, Vinmonopolet, m.m.

Avstand fra boligen til Trondheim er ca. to timer med bil og ca. én time med hurtigbåt fra Brekstad Hurtigbåtkai. Ørland flystasjon har jevnlig flyavganger til Oslo Lufthavn Gardermoen, foruten status som militær hovedflyplass og kampflybase. Flystasjonen er både kommunen og regionens største arbeidsplass, og utgjør daglig arbeidssted for ca. 650 befatte og sivile samt noen hundre vernepliktige.

Brekstad er kjent for å være et vakkert og idyllisk sted å bo, og naturen er preget av fjorder, fjell, skoger og øyer. Mange av disse øyene er også bebodd og tilbyr flotte turmuligheter, spesielt på sommerstid. Det er mye man kan gjøre på Brekstad, og det er gode muligheter for fjell- og sykkelturner, padling og kajakk, fiske, bading, camping og friluftsliv. Byen har også en vakker strandpromenade, museum og flere stier i nærheten.

Innhold

Boligen inneholder:

2. etasje: Entré/gang, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.

Adkomst

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

Parkering

Parkering på parkeringsplass foran bygget

Diverse

Leiligheten er pr i dag utleid. Leietaker har 3 mnd oppsigelsestid.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 2

TG 2: 9
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring. Boligen benyttes i dag til utleie, og det medfølger ett krav til dokumentert radonmåling i utleiebolig.

-Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

-Vinduer / dører: 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. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Utvendige omramminger er slitt og det vil være behov for vedlikehold. Det registreres fuktskader i innvendige karmen og foringer. Det registreres dugg på innside av glass, vindu på soverom. Balkongdør er slitt og det er tegn til fuktskader utvendig på i dørblad.

-Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner og nedløpsrørene.

-Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

-Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket.

-Kjøkken: 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. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Benkeplate har skader/svellinger over oppvaskmaskin.

-VVS: Manglende ventilerings av øvrige rom. 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.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en flermannsbolig med leiligheter og næringsvirksomhet. Utvendig kledd med trepanel. Valmtak antatt teknet med stein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
653,00 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.

Adgang til utleie

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

leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Elektrisk via panelovner/ varmekabler .

Energikarakter: G - Rød

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. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Driftsutgifter Kr 1000,-

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. 15 935,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 6089,-
- Kloakk rens 5457,-
- Renov. nabodeling 660/140 I Kr 5016,24 -
- 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 renovasjonsgebyr, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra

personlig forbruk og ønsker.

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 10 000,- pr. 21.05.2025.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Fjordgløtt, Orgnr: 925 964 913

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Bank med polisenr. 90293703.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets forretningsfører.

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Detaljregulering Kulturparken, 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Kulturparken Brekstad", og planID 202401. Ta kontakt med Ørland kommune ved spørsmål.

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.

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

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

Overtagelse

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

Leiligheten er pr i dag leid ut og leietaker har 3 mnd oppsigelsestid.

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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Aleksander Buvarp per e-post aleksander.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. 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/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners,

Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Dinsin Eiendom AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rådhusgata 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 40, snr. 4 i Ørland. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250077.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,800 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt: 10 000,00

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 Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 23.05.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
Rådhusgata 5
7130 BREKSTAD
5057/167/4/40/0/0

Rapportdato
15.05.2025

TG 0		1
TG 1		2
TG 2		9
TG 3		0
TG IU		0

RÅDHUSGATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

Befaring utført den 14.05.2025 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.



Medlem av
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 5 - 5057/167/4/40/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

RÅDHUSCATA 5 - 5037/167/4/40/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



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 5 - 5037/167/4/40/0/0



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 TGO 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 5 - 5057/167/4/40/0/0



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 viktige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke viktige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Rådhusgata 5, 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/167/4/40/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1947

Tomt: 653.40 m²

Hjemmelshaver(e): Dinsin Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Leiligheten ligger i en flermannsbolig med leiligheter og næringsvirksomhet. Utvendig kledd med trepanel. Valmtak antatt teknet med stein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

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

RÅDHUSGATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

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 måleverdige. 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.

H0201			
Primærrom 72 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 72 m ²	BTA 80 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, Zstk soverom, bad, 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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

H0201			
BRA-i 72 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 18 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, Zstk soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 72 m ²	

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

Oppsummert

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

9

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring. Boligen benyttes i dag til utleie, og det medfølger ett krav til dokumentert radonmåling i utleiebolig.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: 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. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Utvendige omramninger er slitt og det vil være behov for vedlikehold. Det registreres fuktskader i innvendige karmen og foringer. Det registreres dugg på innside av glass, vindu på soverom. Balkongdør er slitt og det er tegn til fuktskader utvendig på i dørblad.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner og nedløpsrørene.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Kjøkken: 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. Hvitewarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Benkeplate har skader/svelinger over oppvaskmaskin.

VVS: Manglende ventilerer av øvrige rom. 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.

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:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

RÅDHUSCATA.5 - 50.57/167/4/40/0/0

9/25

3 Radonsikring

TG 2 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger. Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

Boligen er oppført før krav om radonsikring, men benyttes i dag til utleie.

Det følger ett krav til radonmålinger ved utleieboliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Boligen benyttes i dag til utleie, og det medfølger ett krav til dokumentert radonmåling i utleiebolig.

RÅDHUSCATA.5 - 50.57/167/4/40/0/0

10/25

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltøking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Levetid:

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

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

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entredør er ei lyd- og brannklassifisert dør.

Trekarmsdør.

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

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

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. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen.

Utvendige omramminger er slitt og det vil være behov for vedlikehold.

Det registreres fuktskader i innvendige karmen og foringer.

Det registreres dugg på innside av glass, vindu på soverom.

Balkongdør er slitt og det er tegn til fuktskader utvendig på i dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

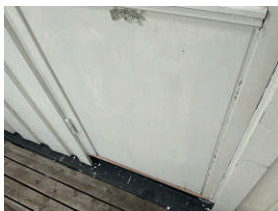
Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold av overflater utvendig og innvendig.

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

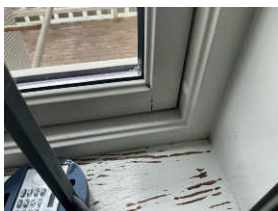
Levetid:

- ❗ 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.

Bilde



Balkongdør er slitt og har behov for vedlikehold/utskifting.



Det registreres dugg på glass inne på soverom. Dette er ett tegn på dårlig ventilering av rommet, og vil gi skader på vinduskarm.

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

13/25

6

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjon:

Valmtak

Inspisert fra:

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

7

Loft

TG 1 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det er påvist fuktmerker i taktro på kaldloft. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befæringsdag.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Kaldloft er romslig med god lagringsplass om man har behov for dette. Gulvarealet er på 35m2

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

14/25

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp
Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Det ble avdekket bulker og skader på takrenner og nedløpsrørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, samt malt strietapet på vegg, det er malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

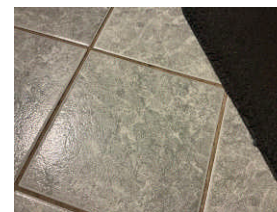
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde


Det registreres sprekker i fuger og grunne fuger på gulv.

RÅDHUSCATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

Er det fall til sluk?

Nei

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 registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater
Kommentar:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen.

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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromtapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

RÅDHUSCATAS - 5057/167/4/40/0/0

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:

Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bilde



Det er fuktskader i fronter i innredning.

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.

RÅDHUSCATAS - 5057/167/4/40/0/0

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:

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 belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

10 Etasjeskillere

TG 1

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

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

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

RÅDHUSDATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

11

Kjøkken

TG 2



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?

Ja

Kommentar:

Det er fuktskader i benkeplate over oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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 brukslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Det bemerkes at det mangler en varme/fukstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Benkeplate har skader/svelinger over oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at det mangler en varme/fukstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område.

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

RÅDHUSDATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- ⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Det er fuktskader i benkeplate over oppvaskmaskin.

RÅDHUSCATAS - 5057/167/4/40/0/0

12	VVS	TG 2	
Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.			
Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Ja			
Kommentar: Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.			
Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja			
Hvordan type oppvarming har boligen? Elektrisk via panelovner/ varmekabler			
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon			
Gjennomstrømning av tilluft Nei			
Er varmtvannsberederen kontrollert? Nei			
Kommentar: VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.			
Totalvurdering av VVS			
Kommentar: Manglende ventilering av øvrige rom. 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.			
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Ja			
Kommentar: Det anbefales å etablere friskluftsventiler på rommene.			

RÅDHUSCATAS - 5057/167/4/40/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

RÅDHUSCATIA.5 - 5057/167/4/40/0/0

23/25

13**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer**

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. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføring 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 gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?**Kommentar:**

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereider 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.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

RÅDHUSCATIA.5 - 5057/167/4/40/0/0

24/25

14 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat 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 i henhold til forskrifter på befaringsdag.

RÅDHUSGATA 5 - 5057/167/4/40/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250077	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torben Snåsøy	Jan Fredrik Fiksdal
Gateadresse	
Rådhusgata 5	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 69250077

Initialer selger: TS, JFF

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 følgende salg:

- 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 forsikringselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TS, JFF

2

Document reference: 69250077

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torben Snåsøy	c791314939ba0097f7a56e 89583fc570360f6c75	23.05.2025 07:38:31 UTC	Signer authenticated by One time code

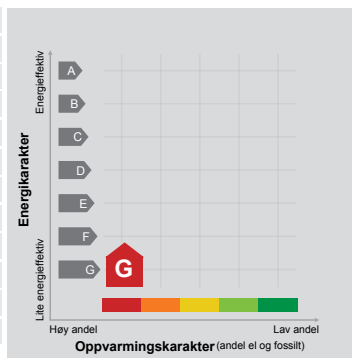
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan fredrik Fiksdal	3f4afa8f0fa8dcb0630086 61f57ab2410fb2f740	22.05.2025 14:06:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250077

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://docingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 5
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	5
Festennummer	—
Bygningsnummer	183412442
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	55b072c8-f39c-45a7-aebc-88dd0794768f
Dato	03.05.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

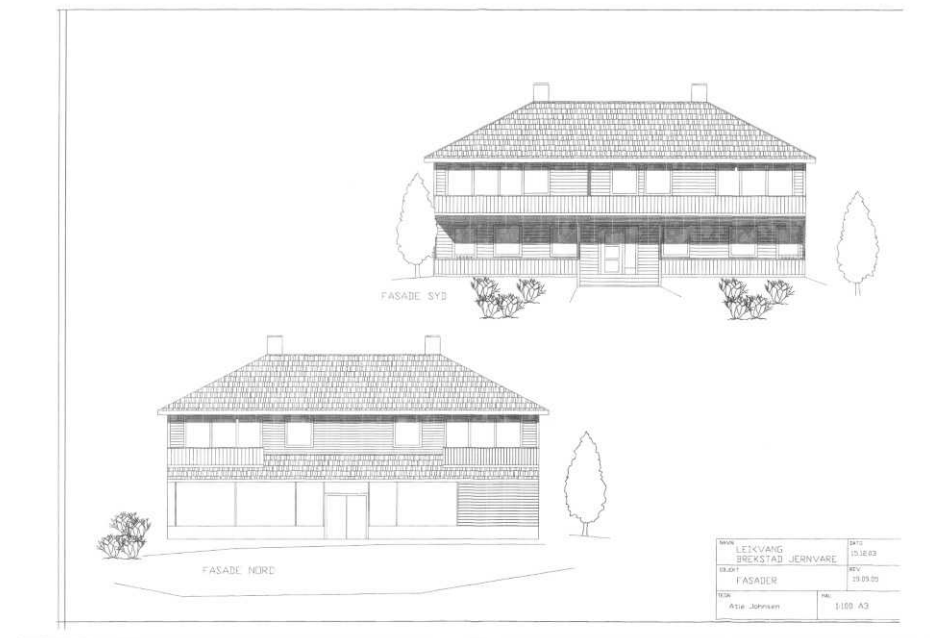
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggear: 1946
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 77
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 167, Bruksnr 40, Seksjonsnr 4 **Kommune:** 5057 Ørland

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.05.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	16/65
Arealkilde:				Areal felles tomt:	653,4 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.

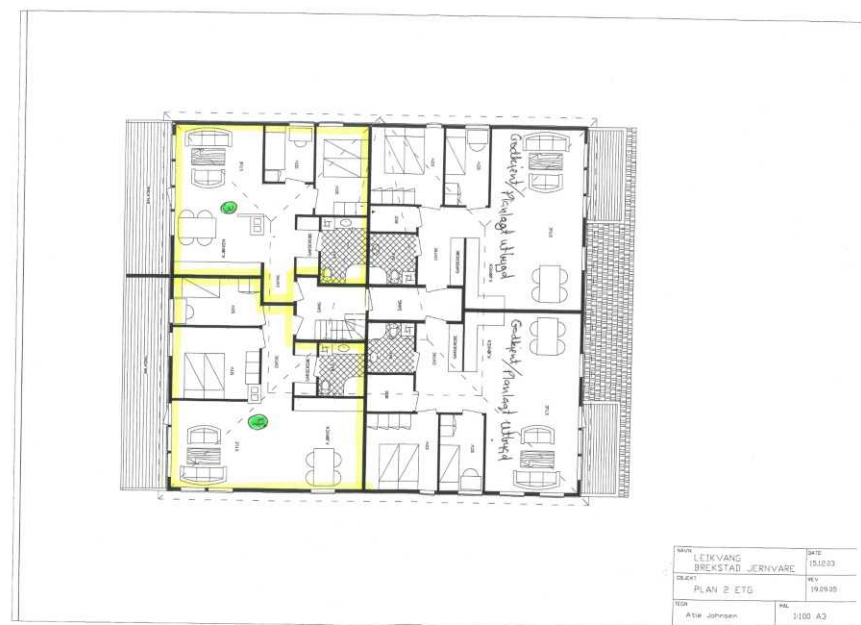
Grunnforurensning:

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.

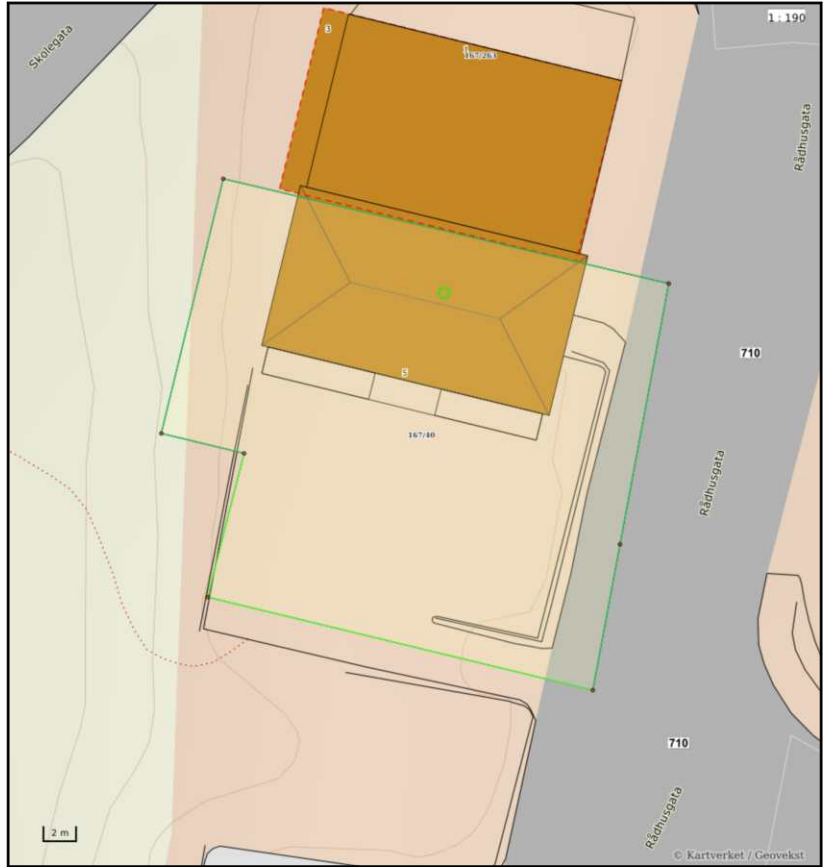


Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/167/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/167/40/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/167/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/167/40/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/5	0,0
Reseksjonering	Forretning:	01.11.2016	Etablert/Endret	5057/167/40	0,0
	Matrikkelført:	01.11.2016	Etablert/Endret	5057/167/40/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/40/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/40/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/40/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5057/167/40/0/5	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.02.2009	Avgiver	5057/167/40	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2009	Mottaker	5057/167/40/0/1	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/2	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/3	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/4	0,0
			Mottaker	5057/167/40/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

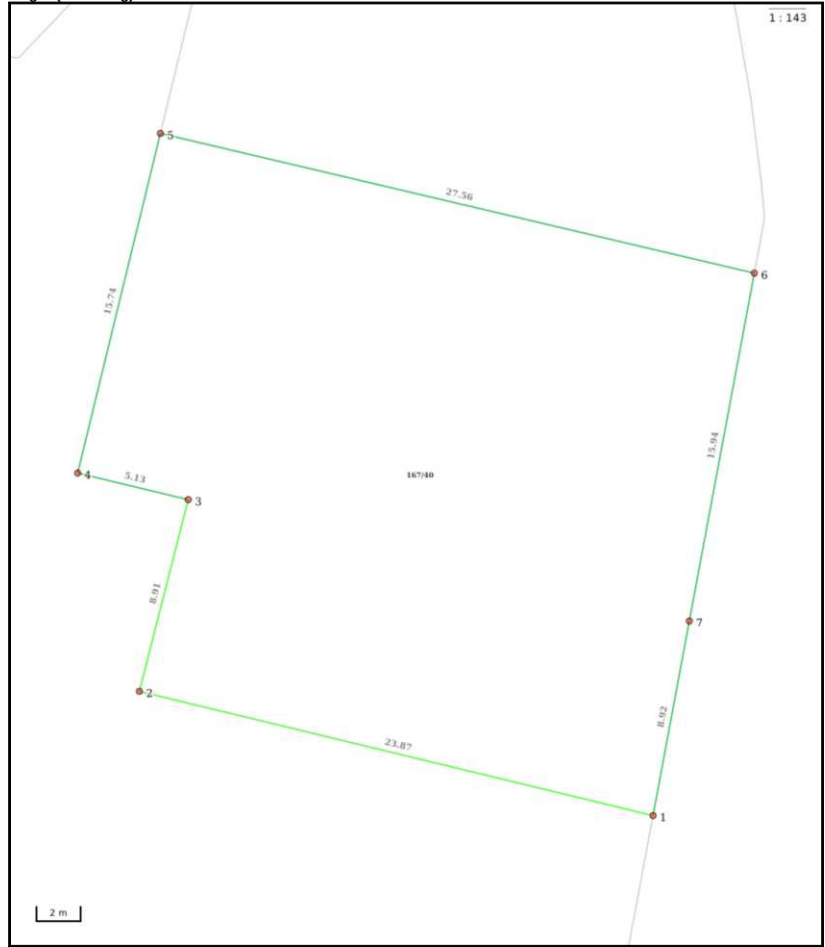
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



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

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	 Punktbeste	Δ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt				se ambita.com/sefrak for targetforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 653,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

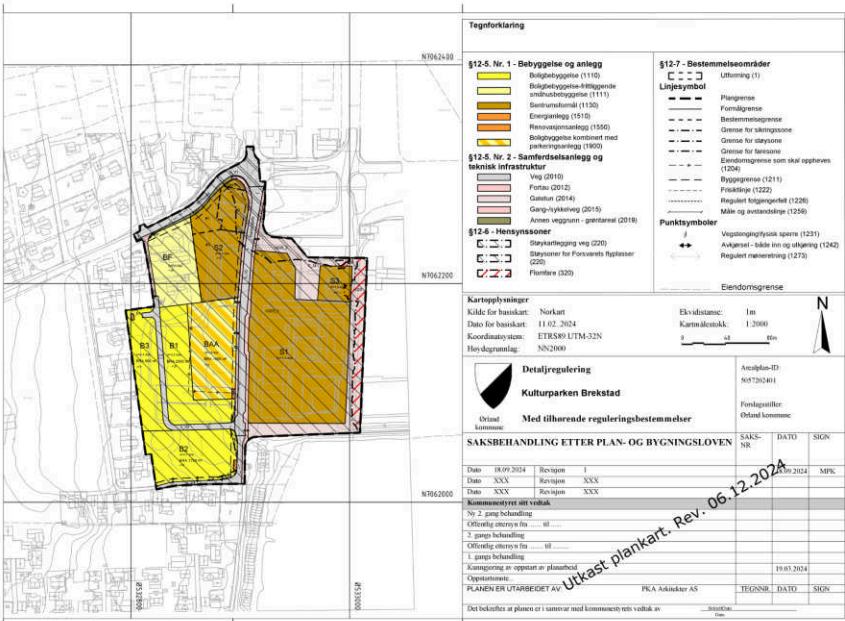
Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 245,96	532 905,68	23,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	7 062 249,36	532 882,05	8,91m	Treghtsstedfesting	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 062 258,16	532 883,43	5,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 062 258,89	532 878,35	15,74m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 062 274,47	532 880,63	27,56m	Terrengmålt	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 062 270,72	532 907,94	15,94m	Terrengmålt	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 062 254,84	532 906,49	8,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelens kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelens. Ambitas kartutskrift 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 Matrikkelens. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



§ 1 AVGRENSNING

§ 2 FORMÁL

§3 FELLESBESTEMMELSER

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 støyseskyttelse 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, forstøtningsmurer 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 kjøreveg 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 grøntrabbatt 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

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 – fritliggende 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/sykkelveg (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.

Detaljregulering Kulturparken Brekstad - PlanID 5015201901

§ 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 dekke 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 tomtegrense.

§ 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 sydmolo.

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 oppholds-kvalitet. 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, setningssskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Det skal synliggjøres hvordan tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy 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.

Ørland kommune

Følgende godkjent 20.06.2019

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirert Advokatfirmaet Helberg AS		Plass for tinglysingstempel
Adresse Emil Schanches gate 6d		
Postnr. 7160	Poststed Bjugn	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 914 735 084	Ref.nr. 446	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1621	Ørland	67	40		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn		Ideell andel 3)
08055430641	Torbjørn Synnøve Moen Leikvang		4/5
04045939265	Frid Eilis Berg		1/5

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål (teller)	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (teller)	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (teller)	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (teller)	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)
1	B	16	13				25				37				49
2	B	16	13	14			26				38				50
3	B	16	13	15			27				39				51
4	B	16	13	16			28				40				52
5	N	1		17			29				41				53
6				18			30				42				54
7				19			31				43				55
8				20			32				44				56
9				21			33				45				57
10				22			34				46				58
11				23			35				47				59
12				24			36				48				60
Sum tellere:				65				= nevner:				65			

4. Supplerende tekst 7)
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
NAVERENDE MERKINGSSEKSJON FRADELSE TIL EGET G-OL B-NR (67/263)
MEN BEHOLDER Rom i kjeller på 67/40 TILSVARENDE SEKSJON 5

Dato 13.10.2016
 Utstederens underskrift
Torbjørn M. Leikvang *Frid Eilis Berg*

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato Brekstad, 13.10.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Torbjørn M. Leikvang</i> <i>Frid Eilis Berg</i>	Ekkefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekkefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samleboligplan reduseres)

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 2 av 4

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato: Brekstad, 13.10.2016

Underskrift: *Fridtjof M. Liekevang* *Fridtjof Liekevang*

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er innført nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festevr.	Seksjonnr.	Kommune
67	40			

Dato: 19/11-2016 Stempel og underskrift: *Liv Bør* **ØRLAND KOMMUNE**

Noter:

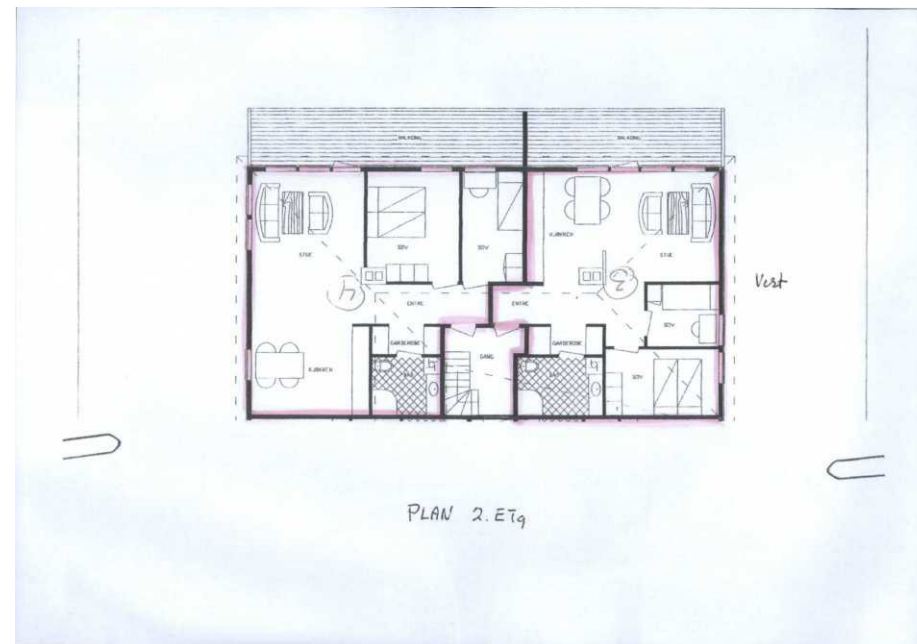
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingssattest, påtegninger mv.

Dato: 13.10.2016 Utstederens underskrift: *Fridtjof M. Liekevang* *Fridtjof Liekevang*

Nr. 703034e Sem & Stenensens Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF Side 3 av 4



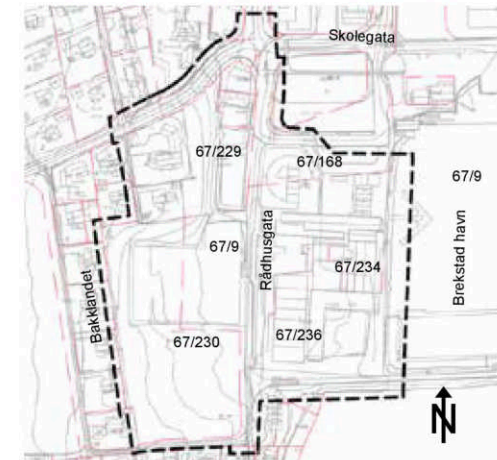
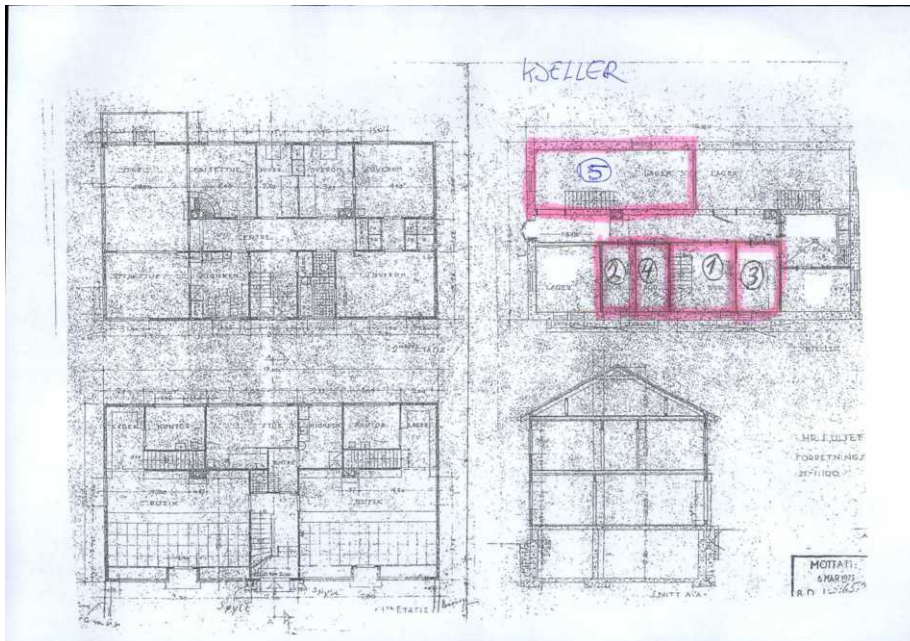


OPPSTART AV PLANARBEID

Iht. plan- og bygningslovens § 12-1,12-8 og 12-14 varsles med dette oppstart av detaljregulering for "Kulturparken Brekstad", gnr./bnr: 67/263, 67/40, 67/229, 67/211, 67/74, 67/230, 67/214, 67/236 samt deler av 67/168 og 67/9. Planområdet er ca. 47 daa.

Forslagstiller: Ørland kommune

Plankonsulent: PKA arkitekter AS



Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig parkering, vest for Rådhusgata, i tråd med overordnede plan. Detaljreguleringen er en endring av eksisterende regulering "Kulturparken Brekstad" Plan ID 5015201901

Det er vurdert at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

For mer opplysninger se:
www.pka.no, eller ring tlf.: 97548277.
 Merknader til planarbeidet sendes til:
 PKA arkitekter AS
 Brattørgata 5, 7010 Trondheim
 eller sfc@pka.no innen 19.04.2024.



PKA arkitekter AS
 Brattørgata 5 - 7010 Trondheim
 Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED ENDRING AV GJELDENE REGULERINGSPLAN
Endring av reguleringsplan for «Kulturparken Brekstad» PlanID 5015201901

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 varsles med dette at det er satt i gang planarbeid for boligområdet «Kulturparken Brekstad»

Dette er en endring av gjeldende plan, PlanID 5015201901. Planendringens hovedformål å tilrettelegge for at utbygging på felt B1 kan startes før utbygging på BAA1. For at det skal kunne skje må det sikres at parkeringshus på BAA1 vil la seg gjennomføre på et senere tidspunkt. I gjeldende plan er det krav om minimum 200 offentlige parkeringsplasser. I endringsforslaget settes det krav til minimum 90 parkeringsplasser.

Reduksjon av parkeringsplasser begrunnes i at det nå er etablert nye parkeringsplasser på regulert område ved ferjeleiet. Dette området erstatter deler av parkeringskravet på gjeldende område. Ref. §3.5 i Områdeplan Brekstad sentrum

Endringene berører: justering av byggegrenser, skjerpet krav til lekeareal, retting av arealformålsskode på BLK (ny GAA), krav til utforming fasader langs Rådhusgata (SV1), rekkefølgekrav, bestemmelsesområder og ny snarvei

Planområdet

Planområdet ligger vest for Ørland kultursenter, langs Rådhusgata og brukes i dag som offentlig parkering for Kultursentret, Næringens hus og passasjerer på hurtigbåt. Området er pr i dag regulert til bolig, sentrumsformål og parkering. Grunneiere i området er Ørland kommune, Ørland Hotell AS, Kulturparken AS og Sjøterrassen AS

Konsekvensutredning

Planendring er av slik art at det ikke utløser krav om KU i henhold til forskrift.

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Ørland kommune
Plankonsulent er PKA arkitekter AS

Informasjon og medvirkning

Dette brevet sendes til berørte parter og høringsinstanser. De som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet innenfor gitt frist. Når planforslaget senere legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med merknader. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider og berørte parter vil motta varsel via post.

Eventuelle spørsmål rettes til PKA arkitekter AS på epost sfc@pka.no eller tlf. 97548277. Mer informasjon om planen er synliggjort på www.pka.no og www.orland.kommune.no Bruk søkeord «5015201901»

Innspill til planarbeidet sendes Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller sfc@pka.no innen **19.04.2024**

22.03.2024

PKA ARKITEKTER AS

Vedlegg 01: Situasjonkartn 1:5000

Vedlegg 02 Planbeskrivelse -forslag pr 21.03.2024

Vedlegg 03 Plankart (foreløpig)

Vedlegg 04 Gjeldene bestemmelser - 5015201901

Vedlegg 05 Gjeldende plankart – 5015201901

PLANBESKRIVELSE
(Foreløpig pr. 21.03.2024)

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad PlanID: 5015201901

Sist revidert: 21.03.2023

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn	5
2.1	Planens hensikt	5
2.2	Eierforhold	6
2.3	Tidligere vedtak	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosess	6
3.1	Samråd og medvirkningsprosess	6
4	Risiko og sårbarhetsanalyse	6
5	Planstatus og rammebetingelser	7
5.1	Overordnede planer	7
5.2	Sentrumsplan	9
6	Eksisterende reguleringsplan	14
6.1	Forhold til gjeldende planer	15
6.2	Beliggenhet	15
6.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealer	15
6.4	Topografi landskap og solforhold	15
6.5	Grunnforhold	16
6.6	Natur, miljø og klima	16
6.6.1	Naturverdier	16
6.7	Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse	17
6.8	Kulturminner	17
6.9	Trafikkforhold	17
6.10	Støy	17
6.11	Kollektivtilbud	18
6.12	Gang og sykkel	18
6.13	Energiforsyning	18
6.14	Skole og barnehage	18
7	Beskrivelse av planforslaget	19
7.1	Hovedformål	19
7.2	Arealbruk	19
7.3	Bebyggelse og anlegg	20
8	Virkninger av planforslaget	22
8.1	Forhold til eksisterende reguleringsplan	22
8.2	Stedets karakter, byform og estetikk	22
8.3	Støy- og støvforurensning	22
8.4	Sol og skyggevirkninger	22
8.5	Grønnstruktur	22
8.6	Kulturminner og kulturmiljø	22
8.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven	22
8.8	Trafikkforhold/kollektivtrafikk	23

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

1 Sammendrag

Planbeskrivelsen (foreløpig) er utformet etter Plan og bygningsloven (PBL § 4-2), og skal beskrive planens formål, innhold, virkning og forhold til gjeldende rammer og retningslinjer.

Reguleringsplanen har som hensikt å revidere gjeldende plan. Med Plan ID: 5015201901. Denne planen ble vedtatt i 2019, og hadde som formål å legge til rette for småhusbebyggelse i området vest for kulturhuset, samt tilrettelegging for utvidelse av hotellet mot nord, og tilrettelegging for offentlig parkering gjennom store parkeringsanlegg.

Endringene berører:

- justering av byggegrenser
- skjerpet krav til lekeareal
- retting av arealformålskode på BLK (ny GAA)
- krav til utforming fasader langs Rådhusgata (SV1)
- rekkefølgekrav
- bestemmelsesområder
- ny snarvei

Planendringens hovedformål å tilrettelegge for at utbygging på felt B1 kan startes før utbygging på BAA1. For at det skal kunne skje må det sikres at parkeringshus på BAA1 vil la seg gjennomføre på et senere tidspunkt. I gjeldende plan er det krav om minimum 200 offentlige parkeringsplasser. I endringsforslaget settes det krav til minimum 90 parkeringsplasser.

Reduksjon av parkeringsplasser begrunnes i at det nå er etablert nye parkeringsplasser på regulert parkeringsplass ved ferjeleiet. Dette området erstatter deler av parkeringsbehovet på gjeldende område. Ref. Områdeplan Brekstad sentrum (§3.5).

Deler av den offentlige parkeringen i sentrum er dekket på andre områder. Det settes derfor mindre minimumskrav til offentlig parkering.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901



Figuren over viser eksisterende plan (til venstre). I omregulert plan vil område BAA1 og BAA2 (røde piler) ha formålsendringer. Vesentlig dreier dette seg om mindre parkering, og bestemmesområder som sikrer utførelse.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

2 Bakgrunn

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller: Ørland Kommune

Plankonsulent: PKA arkitekter AS
Tel: 73 52 91 30
E-mail: pka@pka.no
Brattørgt. 5
7010 Trondheim

2.1 Planens hensikt

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for boligbebyggelse med grøntanlegg, sentrumsformål, offentlig parkering og allmenning.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

2.2 Eierforhold

Gnr/bnr: 167/9- Ørland Kommune

Gnr/bnr: 167/188- Trøndelag Fylkeskommune

Gnr/bnr: 167/229- Sjøterrassen Eiendom AS

Gnr/bnr: 167/230- Kulturparken AS

Gnr/bnr: 167/263- Torbjørg Moen Leikvang

Gnr/bnr: 167/288- Aasta Norset

Gnr/bnr: 167/211- Morten Berg

Gnr/bnr: 167/60- Astrid Johanne slette

Gnr/bnr: 167/74 – Hans Ola Hovde

2.3 Tidligere vedtak

Planen er en endring av eksisterende plan
eksisterende plan: 501520190 «Kulturparken Brekstad» Egengodkjent 20.06.2019.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at reguleringen ikke utløser krav planprogram eller utarbeidelse av konsekvensutredning. Planområdet er tilstrekkelig utredet i overordnet plan.

3 Planprosess

3.1 Samråd og medvirkningsprosess

Planforslaget vil bli utarbeidet i henhold til krav om medvirkning i PBL.

4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalysen vil bli en videreføring av temaer fra eksisterende reguleringsplan, og vil derfor omgå samme tema (som beskrevet under)

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Oppsummerende tabell

Oppsummerende tabell

Virkning	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Svært sannsynlig		5	30	
Sannsynlig		8,9,15,18,19,21,22,24,29	28	
Mindre sannsynlig			42,43,44,20	
Lite sannsynlig		28,36,37	6,7	1

Følgende vil bli berørt av planen og kompenserende tiltak er vurdert utført eller hjemlet i planbestemmelser:

§1 Geoteknikk for utfyllingsområder
§5 Tidevannsflo
§8 Nedbør
§9 Sårbar flora
§15 Veg, bru, kollektivtransport
§18 Kapasitet på skole og barnehage
§19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
§20 Brannslukningsvann
§21 Kraftforsyning
§22 Vannforsyning
§24 rekreasjonsområde
§29 Støy, andre kilder
§30 Forurensset grunn
§42 Ulykke i av- og påkjørdel
§43 Ulykke med gående sykklande
§44 Ulykke med anleggsgjennomføring
§48 Fremtidige klimaendringer

5 Planstatus og rammebetingelser

5.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 (KPA) (figur:1) er planområdets arealformål framtidig sentrumsformål, som en del av Brekstad sentrum. Det ligger nært knyttet opp til boligbebyggelse i sør og nord, offentlig og privat tjenesteyting i nord-vest. Hele planområdet er under hensynssone for flystøy.

Vest for planområdet er et større område med eksisterende LNFR.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål.

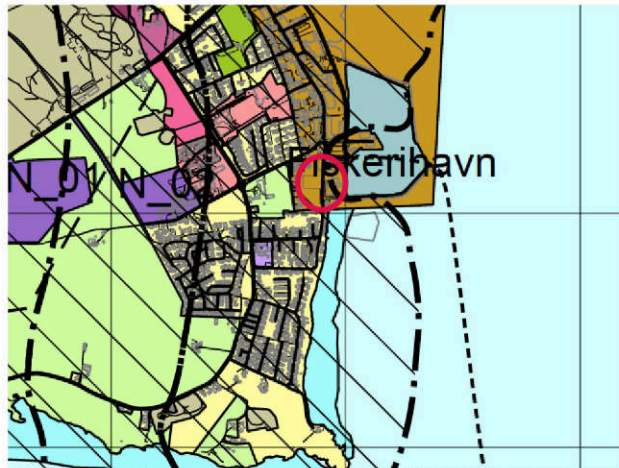
"Sentrumsformål innbefatter næring, forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.”

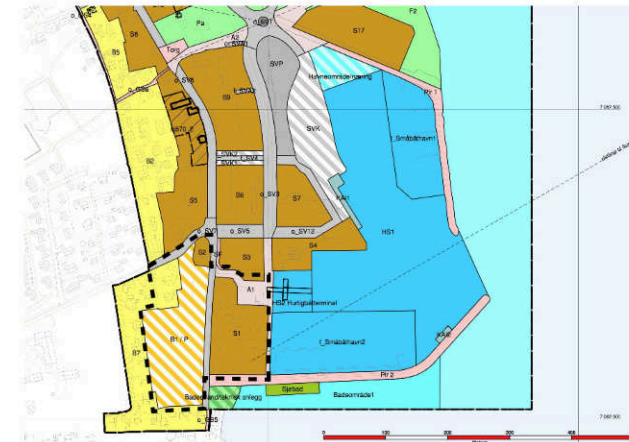


Figur 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2014-2026. Rød sirkel viser planområdet.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

5.2 Sentrumsplan



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner

Aktuelle bestemmelser knyttet til områdeplanen:

Rekkefølgebestemmelser (§8):

Det er spesifikke krav om rekkefølge for:

- grunnundersøkelser,
- uteareal, lekeplasser,
- sykkelparkering,
- gangveg, sykkelveg og fortau,
- Parkering
- overvann og flomfare

Fellesbestemmelser (§4)

Det stilles krav om detaljert reguleringsplan innenfor planområdet.
Utarbeidelse av utomhusplaner

§ 3.5 Parkering B1/P

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

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

§ 4.1.2 Utomhusplaner

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

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

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

§ 4.2 Støy

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

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

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

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

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

§ 4.3 Vind

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

§ 4.4 VA og Overvannshåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VA- plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves tilsvarende plan for byggetomta dersom VA-løsninger ikke er

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

godkjent som del av forutgående detaljplan. Lokale VA-planer skal forholde seg til enhver tid gjeldende overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VA- plan for hele planområdet.

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

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

§ 5.1.2 Nederste kote

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

§ 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter

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

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

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

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

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

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

§ 5.1.5 Materialvalg og farger

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

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

§ 5.1.6 Værbeskyttelse

Det kan etableres værbeskyttelse mot vind og regn i sentrumsområdet.
Det skal etableres værbeskyttelse mot vind og regn langs følgende gater og fellesområder:

- Yrjars gate
- Allmenning o_A1

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

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

§ 5.1.7 Lekeplass

En nærlekeplass skal være minimum 200 m². Det skal ikke være større avstand enn 200 m fra hver bolig til lekeplass. Areal for lekeplass skal være egnet til formålet, ha tilfredsstillende støyforhold, være skjermet fra sterk vind, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Det skal dokumenteres at lekeplassen både har formiddagssol og ettermiddagssol tilpasset funksjonene og at det er høy kvalitet på materialbruk og utførelse. Vegetasjon skal minimum dekke 35 % av arealet.

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

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

§ 5.1.8 Bevaring av vegetasjon

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

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

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

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

§ 5.1.9 Byggelinje – Byggegrense

Langs Yrjars gate (SV6, SV8) skal byggelinjen være 10 m fra senterlinje gate.
Langs Havnegata (SV2) skal byggelinjen mot vest være 18 m fra senterlinje gate.
Langs Havnegata (SV3) skal byggelinjen mot B12 m, og mot vest 9,5 m fra senterlinje gate.

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

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

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

§ 5.2.1 Generelt

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Bolig formål	Maks Kotehøyde mone/gesims	Minimum Antall boenheter	Minimum m ² uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærløk)	Type boenhet og anlegg:
B1/P	15	60	30	Kjederhus Rekkehus Eneboliger Parkeringsanlegg for S1 Parkeringsanlegg for B1

§ 5.2.2 Kombinerte formål for bolig og parkering

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

Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier. "

§ 6.5 Allmenninger A1, A2, A3

§ 6.5.1 Generelt

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

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

§ 6.5.2 A1

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

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

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

Det skal opparbeides beplantning, belysning, sykkelparkering og benker. Inngang til kultursenter, til tinghus og til hurtigbåterminal skal tydelig markeres.

6 Eksisterende reguleringsplan



Formålet med eksisterende plan er å legge til rette for småhusbebyggelse i området vest for kulturhuset, samt tilrettelegging for utvidelse av hotellet mot nord.

Boligområdet er vesentlig regulert til rekkehus og eneboliger. I tillegg til parkeringsbehov som boliger i seg selv genererer skal det tilrettelegges for offentlige parkeringsplasser i kjeller og sokkeletasje. Deler av boligområdet skal opparbeides som grøntområde/park.

Område S3 er regulert til hotellet på maksimalt 8 etasjer. Hotellet er sidens planens vedtak blitt gjennomført, og det er etablert parkering i egen kjeller.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Planen har lagt vekt på å tilrettelegge for at høyhus som tilfredsstiller hotellets behov for utvikling, tilrettelegger for en god allmenning. Samtidig må høyhuset utformes så det signaliserer hva som er sentrum i Brekstad.

Planforslaget vil i hovedsak forholde seg til gjeldende overordnede plan PlanID 1621201703 Områdeplan Brekstad sentrum.

Viktige elementer fra områdeplanen vil være:

1. Fortett og konsentrer sentrum – lag 500 meterbyen.
2. Utnytt det naturlige midtpunktet i sentrum og jobb ut fra dette.
3. Prioriter klimasmarte transportmidler.
4. Legg til rette for ungdom og barn i sentrum.
5. Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen. Bruk vegetasjon bevisst for å skape værskydd og lune utemiljøer.

Planen var i hovedsak innenfor rammer som er satt i Områdeplanen, men med følgende unntak:

- Deler av regulert allmenning (A1) reguleres til sentrumsformål (høyhus).
- Tiltent plassering og høyde på høyhus er endret fra områdeplanen.
- Småhusbebyggelse og eneboliger innenfor B1 skal ha parkering på egen tomt.

Planprosess og medvirkningsprosesser blir utført etter de krav som er satt i PBL.

Foreløpig risiko og sårbarhetsanalysen gir ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. Det vil bli nødvendig å engasjere eksterne konsulenter for geoteknikk, vann og avløp og veiutforming.

6.1 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget vil i hovedsak være samsvar med kommuneplanens arealformål som sentrumsområde i KPA og i områdeplanen.

Detaljplanen vil avvike fra eksisterende plan på følgende punkter:

Krav til bilparkering i BAA1 er foreslått redusert fra min 200 offentlige parkeringsplasser til minimum 90 parkeringsplasser.

6.2 Beliggenhet

Planområdet er ca. 40 daa og ligger på Brekstad, som er har bystatus, og er knutepunkt og handels-sentrum i Ørland kommune.

Planområdet ligger i sentrumsområdet på Brekstad, nært knyttet opp til hurtigbåterminal og en rekke offentlige og private tjenestetilbud.

6.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

Det meste av planområdet benyttes i dag som friareal og parkeringsplass på bakkeplan (i vest) og Kulturhus/hotell/kontorer og tinghus (i øst). Mellom kulturhuset/tinghuset og parkeringsplassen går Rådhusgata. Foruten bygningsmassen er området i dag stort sett preget av asfalterte flater.

6.4 Topografi landskap og solforhold.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

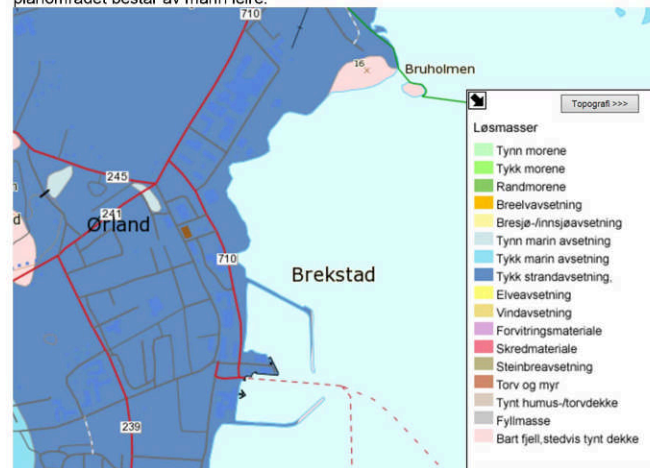
Planområdet er i hovedsak flatt (kote mellom 2 og 9), og har gode solforhold. Hovedsakelig består området av asfalterte flater og bebyggelse. Sør-vest ligger et ca. 6 dekar stort friareal. Nord for planområdet ligger en gård og et større område med dyrket mark.

6.5 Grunnforhold:

Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene i planområdet består av marine strandavsetninger.

Kvartærgeologisk kart er kun basert på relativt grunn prøvetaking, og beskriver dermed kun øvre løsmasselag. På NVEs kartløsning (atlas.nve.no) er det ikke vist noen kartlagt kvikkleiresone i nærheten av planområdet. For all ny utbygging i områder med kjente eller potensielle forekomster av løsmasser med sprøbruddegenskaper, skal faren for skred utredes/vurderes. Områder med potensielle forekomster av løsmasser med sprøbruddegenskaper er i utgangspunktet alle områder med marin leire, dvs. under marin grense.

NGU har laget et kart (figur 4) som viser beliggenhet av den marine grensen og mulighet for marin leire. I følge kartet er det stor sannsynlighet for at løsmasser i planområdet består av marin leire.



Figur 3 Grunnforhold

6.6 Natur, miljø og klima:

6.6.1 Naturverdier

I følge analysen gjort til områdeplanen, er naturverdiene i planområdet knyttet til fjærområdene. Disse områdene ligger ikke i tilknytning til planområdet for denne planen. Planområdet består for en stor del av grus- og asfaltflater hvor det ikke er bebyggd.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

5.8.2 Grunnforurensning

Det utfylte kaiområdet er tidligere brukt til søppelfylling for uorganisk avfall. Dette er kartlagt i forbindelse med tidligere utbygginger av rådhus, hotell og kulturhus. Det er ikke registrert at det har vært aktiviteter i øvrige deler av planområdet som skulle tilsi at det er forurensning i grunnen.

5.8.3 Luftkvalitet

Svevestøv (pm10) og nitrogenoksid (NO2) er hovedkilden til luftforurensning. Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet på målepunktet var svevestøv fra veislitasje. Hovedtransportåren langs planområdet (Rådhusgata) har lav trafikkmengde og trafikkhastighet. Det være naturlig å anta et luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

5.8.4 Miljø og energi

Områdeplanen legger opp til en foretting i sentrum i nær avstand til viktige kollektivknutepunkt som ferge, hurtigbåt og buss. Dette vil medføre mindre behov for biltrafikk og være miljøgunstig.

5.8.5 Klima

Stormflo

Som beskrevet i ROS-analysen fra områdeplanen er stormflo og havnivåstigning en aktuell problemstilling på Brekstad. Kote + 3.05 (relativ NN 2000) er satt som laveste gulvnivå i reguleringsbestemmelsene for områdeplanen. Den lavest liggende delen av planområdet er utsatt for flom. Der varierer terrenghøyden mellom 2,3 meter og 2,8 meter.

Vind

Planområdet er, som hele Ørlandet, utsatt for vind. Fremherskende vindretninger er fra sør-øst og sør-vest.

6.7 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:

Bortsett fra aktivitetene som tilbys i kulturhuset, har området slik det ligger i dag liten rekreasjonsverdi for barn og unge.

6.8 Kulturminner:

Det er ingen registrerte fredete kulturminner i planområdet.

6.9 Trafikkforhold:

Planområdet deles i to av Rådhusgata. Mest trafikkerte veg og hovedtilkomst til planområdet er Havnegata og øvre del av Rådhusgata (ADT 2840).

6.10 Støy:

Deler av planområdet er berørt av trafikkstøy fra Rådhusgata. Hele planområdet er innenfor gul sone for flystøy.

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901



Figur 4 Biltrafikkstøy

6.11 Kollektivtilbud:

Planområdet er nært knyttet opp til tettstedets kollektivknutepunkt med hurtigbåtkai, ferjeanløpskai og en sivil flyterminal som driftes av kommunen.

6.12 Gang og sykkel:

Det er fortau på begge sider av Yrjars gate, på østsiden av Rådhusgata, til rett forbi Kurltursentret og i hele planområdets utstrekning, og på vestsiden fram til Rådhusgatas øst/vestre løp. Langs området mellom Skolegata og Kulturhuset/Hurtigbåterterminalen krysser gående stort sett på tvers av den gamle oppstillingsplassen til fergetrafikken, og «kiss & ride»-trafikken kjører helt inn til hurtigbåten slik at trafikfarlige situasjoner kan oppstå. Det er viktig at myke trafikanter blir bedre ivaretatt i fremtidige løsninger til og fra hurtigbåterterminalen, og at det etableres en mer lesbar situasjon.

Det er ingen separate sykkelveger i området, syklistene bruker fortau eller gate. Det er få tilrettelagte sykkelparkeringer for låsing og for parkering under tak.

6.13 Energiforsyning:

Planområdet har god strømkapasitet på eksisterende nett. Fosen kommunale kraftlag har et fjernvarmeanlegg med stor ekstra kapasitet i umiddelbar nærhet til planområdet.

6.14 Skole og barnehage:

Planområdet tilhører Ørland ungdomsskole og Brekstad barneskole. Skolene ligger ca. 500 meter fra planområdet

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Hovedformål

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for fremtidig boligbebyggelse i form av småhus, eneboliger og rekkehus med tilhørende fasiliteter som adkomst, lekeareal, uteopphold.. Eksisterende offentlige parkeringsplasser/pendlerparkering skal videreføres som del av parkeringsanlegg.

7.2 Arealbruk

Planforslaget legger opp til at området totalt med hotellbygg skal benyttes til minimum 70 boenheter.



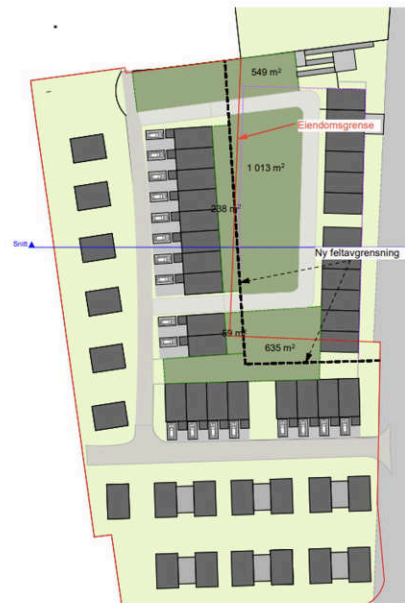
Figuren over viser planforslaget. Det er i hovedsak endringer i eksisterende plans formålsområder BAA1 og BAA2. (Ref. pkt.6).

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

7.3 Bebyggelse og anlegg

Forslag til utbyggingsstruktur



Figur 5 Illustrasjon bebyggelse på området

7.3.1.1 Grad av utnytting

Detaljplanen skal videreføre områdeplanens krav til minimum 60 boenheter. I tillegg er det tiltenkt 16 boenheter over hotell på allmenning. Det er foreslått en begrensning på minimum 70 boenheter.

7.3.1.2 Boligmiljø

Utarbeidet skisse viser en kombinasjon av eneboliger, enebolig i kjede og rekkehusleiligheter. I område BAA1 ligger det rekkehus og leilighetsbygg organisert r

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for inntil 2250 m² uteoppholdsarealer (30m²/boenhet). For eneboliger og boliger i kjede forutsettes dette dekket opp på egen tomt med felles lekeplasser. For leiligheter og rekkehus forutsettes det dekket opp på private balkonger og i felles uteareal i tun og i felles uteareal

7.3.1.3 Solforhold

Solstudiene viser at området vil få svært gode solforhold og at utbyggingen ikke vil medføre skygge på uteareal for eksisterende bebyggelse.

7.3.1.4 Vann og avløp

Planforslaget fordrer en omlegging av eksisterende VA trasé. For nytt vann og avløpsanlegg og spillvann blir det utarbeidet eget overordnet VA –plan.

Vann

En ny VL160 ledning legges fra VK 869 i Skolegata. til planområdet nordfra og kobles til VK7611 i Rådhusgata i øst. Stikkledninger kobles til kummer. Østre husrekke og lavblokk kobles til VK854 i Rådhusgata. Den søndre husrekke kobles tileksisterende VL150i Bakklandet med an boring til ledning. Fra VK7293 i Rådhusgata legges VL110 til sprinkleranlegg og VL 63 til forbruksvann til hotellet.4/11. Det er behov for 50 l/s til slukke vann i planområdet grunnet blokkbebyggelse.

Avløp

Eksisterende SP 225 fra vest til øst over planområdet legges ned og ny SP 225 etableres i ny vei. Spillvannet fra planområdet sendes øst til ny SK1 på eksisterende spillvannsledning i Rådhusgata (Merknad F). Det bør vurderes å føre spillvannet fra eksisterende boliger i stikkvegen i Skolegata til ny spillvannsledning. Spillvann fra hotellet føres vest til eksisterende fellesledning i Rådhusgata(Merknad H). Det er begrenset kapasitet på fellesledningen som ligger i Rådhusgata. Renseanlegget Hovdetåa har begrenset kapasitet.

Overvann

Overvann skal normalt håndteres ved treleddsstrategien angitt i Figur 5. Dette vil si at mest mulig regnvann skal infiltreres til grunnen. I dette prosjektet er det planlagt parkeringskjellere som vanskeliggjør infiltrasjon over store deler av planområdet. Overflateavrenningen fra området mellom Bakklandet, Skolegata og Rådhusgata vil øke fra 144 l/s til 202 l/s ved en nedbørshendelse med 20-års returperiode og 20% klimapåslag, se Vedlegg 1 og Vedlegg 2. Det legges overvannsledning i ny veg i planområdet som fører overvann ut i havet. Fordrøyning av området vurderes å være nødvendig pga kort avstand til havet. Det bør vurderes å legge overvannsledning i Bakklandet for å separere gaten og redusere utslipp til eksisterende spillvannsledning. Hotellet fører overvann fra takvann direkte ut i fjorden.

FLOMANALYSE

Nedbørsfeltet oppstrøms er relativt lite og gata "Bakklandet" fungerer som avskjærende grøft/flomvei slik at flomhendelser relatert til nedbør/snøsmelting ikke vil skape problemer.

Havnivåstigning

Sannsynlig havnivåstigning for Ørlandet kommune i 2090 er 55 cm jfr (Kartverket,

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

2019). Tabell Figur 6 angir område som vil overflommes ved 200-års stormflo og 2090 havnivå. Fra Figur 6 ses det at det vil komme vann på bakkenivå rundt.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Forhold til eksisterende reguleringsplan:

8.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Bybildet i Brekstad er i omforming med tettere bebyggelse i sentrumsområdet, og dette er en villet utvikling for å styrke byens karakter samtidig som det er i takt med overordnede miljømål.

Asfalterte flater som i dag benyttes til parkering på bakkeplan blir endret til boligområder med uteområder og lekeplass, med nær tilknytning til transport, kultur og sentrumsformål.

Planens hensikt er å gi Brekstad et mer urbant og innbydende byrom i knutepunktet mellom småbåthavn, kulturhus, hotell og trafikkterminaler.

Hotell/boligbygget skal inneha egenskaper som "inngang" til allmenningen, og samtidig beskytte allmenningen for vind og vær.

Den foreslåtte strukturen for boligfeltet viderefører eksisterende småhusbebyggelse, samtidig som den bidrar til bedre uterom og oppholdsarealer også for eksisterende bebyggelse ved at det som i dag er parkeringsplasser omformes til grønne lunger.

8.3 Støy- og støvforurensning

Den planlagte bebyggelsen vil medføre mer biltrafikk i Rådhusgata og i bakklandet, men ikke i en slik størrelsesorden at det vil medføre støy- eller støvplager for eksisterende eller nye boliger. Dette er utredet i områdeplanen. Den største utfordringen vil som for resten av Ørlandet være flystøyen, som man kan til en viss grad kan beskytte seg mot i uteområdene med overdekte terrasser og balkonger.

8.4 Sol og skyggevirkninger

Bebyggelsen vil ikke føre til forverring av solforhold for nabobebyggelse eller offentlige rom.

8.5 Grønnstruktur.

Det legges opp til utearealer med beplantning på et område som i dag ikke har et grønt preg.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

8.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.
PlanID: 5015201901

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse.

8.8 Trafikkforhold/kollektivtrafikk

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer, og mål om nullvekst i biltrafikken. Hovedsakelig skjer dette gjennom regulering til boligbebyggelse og arbeidsintensiv virksomhet etter sentrumsformål i KPA. Planområdet er i tillegg nært knyttet til kollektivknutepunkt.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250077

Adresse: Rådhusgata 5, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 40, Snr. 4, Ørland kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 23.05.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

