

Sjøsiden 23

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Sjøsiden 23

6

Nøkkelinformasjon

34

Plantegninger

42

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter



Stor steinlagt gårdplass. Verandaa og balkong.

Velkommen til

Sjøsiden 23



Tenk å sitte her da!

Sjøsiden 23

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	125 840
Totalpris	5 115 840

Bruksareal	155 m ²
BRA-i	146 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	53.5 m ²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	382 m ²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Gang med inngang til
garasjen. Noe som er
et must når man bor
på Brekstad!



Garasjen er isolert. Her er det også montert egen varmpumpe.



Ingang til stue.



Her er det plass til flere sittegrupper.



Sjekk så stilig. Egen barløsning med vinskap og tappetårn!





Herfra ser man rett ned til sjøen.



Utgang til stor og romslig veranda.



Her har man godt med plass til flere settegrupper, grill og mere til.



Endetomt. Stor steinlagt gårdsplass som gir et rent uttrykk.



Utsikten nedover gata.





Kjøkken. Innebygd platetopp på 80 cm.





Sort og meget moderne kjøkken fra IKEA.



Velkommen til vakre Sjøsidan og dette enderekkehuset med adresse Sjøsidan 23!



Integrerte hvitevarer.



Hovedsoverom.



Fra hovedsoverrommet er den inngang til eget bad, med dobbeldusj og spotter i tak.



Bad.



Loftstue med utgang til balkong. Spotter i tak.



Loftstue.



Utsikt fra loftstua.



Herfra ser man størrelsen på balkongen i 2.etasje.



Fra balkongen har man panorama sjøutsikt!



Loftstue.



Soverom 2



Soverom 3



Bad i 2.etasje. Moderne med svart utførelse.

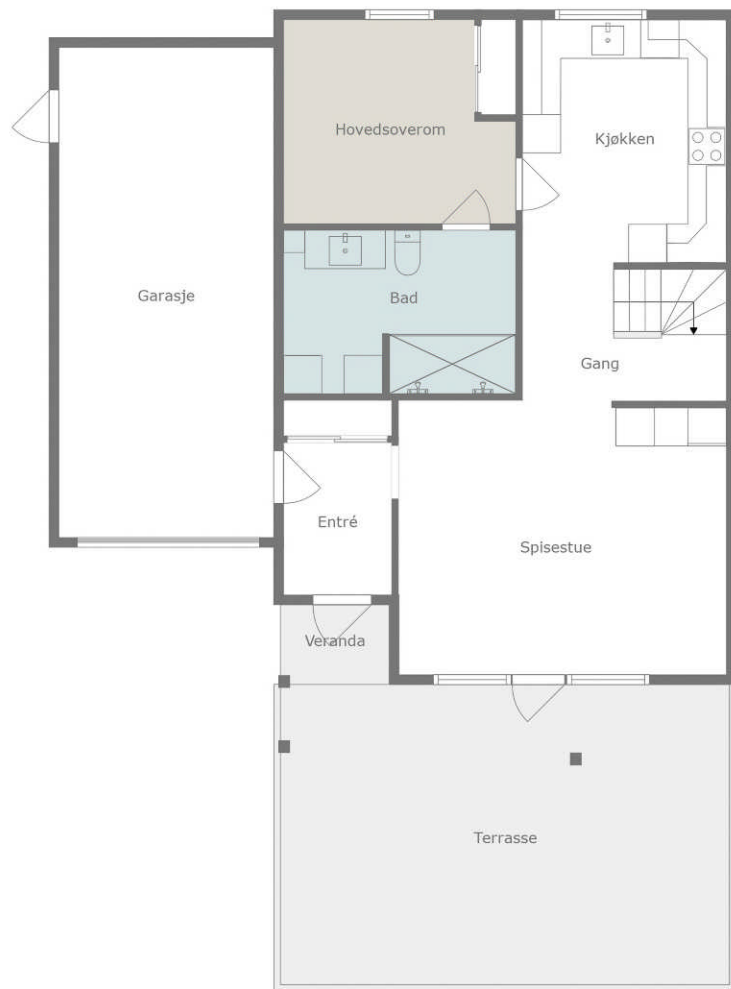


Å ligge på enden er meget praktisk. Da får man brukt tomta på en mye bedre måte. Her er det godt med plass på siden og bak.

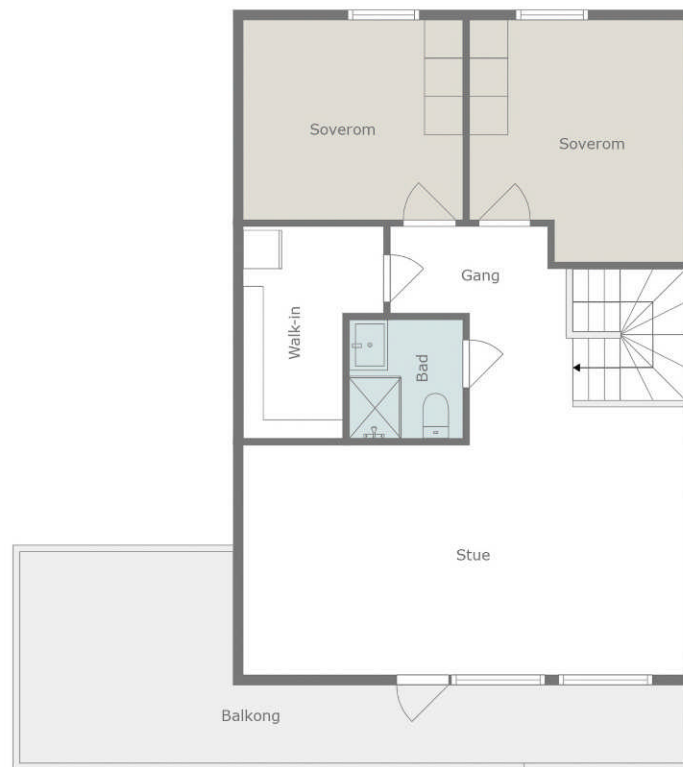


Boligen ligger i den siste og fremste rekken av boliger på Sjøsidan.

Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

Plan

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Sjøsiden



Sjøsiden



Stranda like nedenfor





Like nedenfor eiendommen ligger en flott lekeplass.



Denne er mye brukt av barna i boligfeltet.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 155,0 m²

- BRA-i: 146,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 53,5 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beskrivelse

Velkommen til Sjøsidan og dette flotte rekkehuset med adresse Sjøsidan 23!

Er du ikke helt klar for leilighet enda?
Eller du vil ha en større bolig, bare ikke en store hage som tar masse av tiden din?
Ja, da er dette noe for deg!

Eiendommen ligger på et av de betse tomtene i

boligfeltet. Her har man flott sjøutsikt fra 1.etasje og fantastisk sjøtisk fra 2.etasje! Samt meget gode solforhold.

Så er det jo alltid en fordel å ligge på enden.

Her er det lagt vekt på en vedlikeholdsfri tomt. Perfekt for deg som ikke ønsker plen. For her kan du boltre deg på en stor steinlagt gårdsplass. Rekkverk i pvc med innfelt lys i begge etasjer.

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Vindfang med utgang til garasje, romslig stue, moderne kjøkken. Hovedsoverom med inngang til eget bad.

2.etg: Loftstue, 2 soverom med mulighet for 3. Bad og bod.

I forlengelse av boligen er det en garasje som er fullisolert.

Like ved finner man en koselig lekeplass og ikke minst tilgang til stranda og havet rett utenfor.

Denne boligen bør virkelig oppleves!

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Boligfeltet er ett av de nye feltene i kommunen, men er kommet godt i gang med etablering.

Her er det kort vei ned til sjøen og stranda samt en flott lekeplass for barna rett ved.

Nabolaget er en god mix av folk i alle aldere og naboskapet er meget godt. Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med et variert tilbud. Kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

Nærmeste barnehage er Solblomsten steinerbarnehage (2km) Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger ca. 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Standard

Her er det ikke spart på noe. Boligen er strøken og har en veldig god standard. Her har det også vært bare 1 eier, så her er det minimalt med slitasje.

Oppgradering fra standard

- Kjøkken ble trukket ut fra leveransen. Her har man et meget moderne kjøkken i svart utførelse fra IKEA. Integrerte hvitevarer som dampsteikovn, vanlig steikovn m/microfunksjon og 80 cm platetopp.
- Kjøkkenbenk i spisestue med venskap og tappetårn med kjøler/kjøleskap
- Stor dobbeldusj med solid glassvegg på bad i 1.etg. Innredningen er også tatt ut fra standardleveransen.
- På bad i 2.etg er det montert med sammenleggbare dører for større romfølelse.
- Store garderobeskap på alle soverom.
- Annet gulv innvendig på stue og kjøkken i 1.etg.
- Oppgradering av EL fra standard. Med blant annet spotter i tak i begge etasjer. Og svart utførelse på stikk og brytere i 1.etg.
- Vifte i tak på alle soverom med lys i valgfrie farger. Vifta har også innebygd bluetooth høyttaler.
- Kontrastvegg med tapet på stue 1.etg
- Utvidet med større veranda i 1.etg.
- Vedlikeholdsfritt rekkverk med innebygd lys.
- Yale dørlås på ytterdør.
- Forsterket fundament til balkongen i 2.etg, pga

plassering av jacuzzi.

- Isolert garasje
- Varmepumpe i garasje
- Utvendig markise over veranda i 1.etg.
- Steinlagt hele gardsplassen/tomten.
- Montert glassrekkverk på balkong i 2.etg.
- Kledd igjen en vegg på utsiden av garasjen, slik at man nesten har en halv del av en carport.

Oppussing

- Større kjøkken , med Dampsteikovn , vanlig steikovn m/microfunksjon , større platetopp .

Kjøkkenbenk i spisestue med venskap og tappetårn med kjøler/kjøleskap

- Stor dobbeldusj med solid glassvegg bad nede . Innredning .
Var kun med enkel innredning på 1 bad fra Systembygg .
- Dusj oppe med sammenleggbare dører for større romfølelse.
- Store garderobeskap på alle soverom .
- Vifte i tak på alle soverom med lys i valgfrie farger med innebygd bluetooth høyttaler .
- Stor terrasse nede

- Vedlikeholdsfri rekkeverk med lys .
- Forsterket fundament til terressa i andre etasje .
- Jacuzzi kan selges med med tillegg i pris . 30 000,-
- Isolert garasje
- Varmepumpe i garasje
- Steinlagt hele gardsplassen/tomten.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Nei"

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Nei"

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

"Nei"

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

"Nei"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
382,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 13.07.21. Ferdigattest gjelder for oppføring av kjedehus.

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 elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: B - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper

følgende omkostninger:

124 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
5 129 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 943,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7609,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Renovasjon 140 I Kr 5016,24
- 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 og kommunale avgifter og renovasjonsgebyr. 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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 040 109,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 160 434,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Detaljert reguleringsplan for Hovde, med PlanID 162120122, vedtatt 28.06.12, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Det gjøres oppmerksom på at det er sendt ut nabovarsel om bygging av de 2 siste blokkene som er planlagt på andre siden av veien for

eiendommen.

Ta kontakt med megler for ytterligere 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 eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 127101, tgl. 01.02.2021 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Velforening

Det finnes en velforening i området.
Det er frivillig om man vil være medlem.

Velforeningen har ansvaret for fellesområdene som er i området. Her bidrar alle medlemene til vedlikehold av fellesareal. Klipping av plen m.m. 1 gang året et det fast dugnad før 17.mai. Årlig medlemsavgift kr 300,-

Ta kontakt med megler for mer info.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hvitevarer på kjøkken

Jacuzzi medfølger ikke handelen.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være

minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Monika Dalehamn og Rune Skjæret.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sjøsiden 23. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 584 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250081.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal

betales av selger:

Fastpris 40 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 1 000,00

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

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

Prod. dato: 09.01.2026

Tekniske
dokumenter

Befaringsdato: 12.05.2025



Boligsalgsrapport



Sjøsiden 23 er taksert til kr 5.450.000.-

Adresse:
Sjøsiden 23
7130 Brekstad

Matrikkel
Gnr. Bnr. Snr. Fnr. Lnr. Andel.
166 584
Kommune nr: 5057
Kommune: Ørland



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS
Org.nr: 980 662 527 MVA
Epost: brath@nsn.no
Telefon: 99 639 739

Enebolig i rekke Byggeår: 2021 Omtrentlig areal: 146 BRA-i

Ombbygninger:

Bygninger på eiendommen:



TakstCom™

OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstoppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksning, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvatning.

Verdivurdering, verditaksning, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksning, reklamasjonstaksning, naturskadetaksning, taksning av inventar og løsøre og utstedelse av energittester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseieendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransiestandarden for etterutdannings i NITO og Norsk Takst



SERTIFISERER BRATH EIENDOM

ANBEFALTE TILLEGGSONDERSØKELSER:

Radonmåling	<input type="checkbox"/>	Offisiell Arealdokumentasjon	<input type="checkbox"/>
Energittest	<input type="checkbox"/>	Lovligjøring/ byggesak	<input type="checkbox"/>
Tetthetsmåling	<input type="checkbox"/>	FDV mappe	<input type="checkbox"/>
Brann og sikkerhet	<input type="checkbox"/>	Vedlikeholdsplan	<input type="checkbox"/>
El-Takst/ El-Kontroll	<input type="checkbox"/>	Budsjett / grunnlag for oppussing	<input type="checkbox"/>



Sjøsiden 23 er taksert til kr 5.450.000.-

Trøndelag 14.05.2025

Jørn Brath, Takstingeniør MNITO/ Norsk Takst

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



TakstCom™

Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer.

Det er kun rekvirent/kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten.

Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep.

Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn.

Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt tilstandsrapport av eier for bruk ved salg i det åpne markedet. Rapporten kan også benyttes ved finansiering og som grunnlag for vedlikeholds-planlegging.

Taksten er bestilt med markedsanalyse og markedsverdi.

Denne rapportformatet tar utgangspunkt i NS 36300

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom., først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018.

Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden forstegangs sertifisering.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste eiendommer har et betydelig uløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr

økonomisk og teknisk bygningsrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansierungsplaner samt vedlikeholdsplaner.

Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.

GENERELLE PREMISER:

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

PREMISER VED OVERTAKELSE AV BRUKT BOLIG:

Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelens funksjon.

Denne kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for eiers risiko.

Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:

Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 - 2023 med mindre annet er kommentert i denne rapporten.

Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er

ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert (HMS regler) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har

tiltatt dette. Ikke gangbare krypprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren.

Konstruksjoner er ikke åpnet.

Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og eier oppfordres til å få dette undersøkt eller hensyntatt

risikoen ved manglende inspeksjon i sin planlegging og budsjettering.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert.

Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransene i NS 3420

som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.



Premisser:

GENERELLE PREMISER:

RISIKOKONSTRUKSJONER:

Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelens tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep.

Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videte undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper

og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner.

At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

UTBEDRINGSKOSTNADER:

Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med

pristilbud fra håndverkere. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil

avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede

utskiftinger kan dette eventuelt bestilles på brath@nsn.no

GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:

Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsk seriens faktabladet i serien 700.320 som gjengir intervaller

for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

LOVLIGHETSKONTROLLER:

Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne.

Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

SELGERS ANSVAR:

Selger har, for takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og

fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare (TGIU) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte

ansvare for dette. Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om eller elementer som burde vært klargjort ikke er det vil selger selv

måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger

eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å

lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør

oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny **FDV perm**. Bistand til dette kan bestilles på brath@nsn.no

I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permene skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon

vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

KJØPERS ANSVAR:

Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke

kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet

nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret. Jfr Avhendingslovens tekst:

Har kjøperen før overtale vart innått undersøkt eiendommen eller utan rimeleg grunn late vere å falger ei oppmøding frå seljaren om undersøking, kan kjøperen

heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen borde vorte kjent med ved undersøkinga.

Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:

Normalt vil eiendomsmejlere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens

rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningene og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet. Dette er

meglers, og ikke takstingeniørens mandat.

SKAL DU SELGE BOLIGEN SELV:

Hvis du skal selge boligen selv er det viktig at du innhenter all den dokumentasjon som medhjelper normalt fremskaffer. Trenger du bistand til dette

kan du ta kontakt med Jørn Brath på telefon 99 639 739 eller brath@nsn.no



Reguleringsmessige forhold:

LOVLIGHETSKONTROLL:

Lovlighetskontroll er bestilt. Tegningene samsvarer med faktisk forhold på stedet, foruten terrassene som ikke er tegnet inn.

AREALDOKUMENTASJON:

Arealkontroll er bestilt. Arealene ble oppmålt på stedet og utgjør 146 kvm BRA-i

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.
Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med Ferdiggattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf:99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.
Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.
Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:
Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSEPLAN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR ØRLAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 7251 4000

nettside: <https://www.orkland.kommune.no>

epost: postmottak@orkland.kommune.no



Eiendomsopplysninger:

Gnr: 166 Bnr: 584 Snr: Fnr: Lnr: Andel: Eierbrøk:

Adresse: Sjønsiden 23
Postnr/ sted: 7130
Område/bydel: Brekstad
Kommune: Ørland
Rekvirent: Monica Dalehamn, Rune Skjæret
Hjemmelshaver 1: Monica Dalehamn
Hjemmelshaver 2: Rune Skjæret

Eiendommens tomt:
Opplyst areal: 383 Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Hentet fra Statens Kartverk

Tinglyst: Ja: Nei:
Under sammenslåing: Ja: Nei:
Grunnforurensning: Ja: Nei:
Seksjonert: Ja: Nei:
Festgrunner: Ja: Nei:
Kulturminne: Ja: Nei:

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør: _____
Oppdragsgiver: _____
Rekvirent: _____
Andre: _____

Vei: Tilknyttet offentlig vei. Priv.adk. _____
Vann: Offentlig _____
Avløp: Offentlig _____
Renovasjon: Offentlig _____
Annet: _____

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Enebolig i rekke	2021	

Kostnader:

Andel formue: _____	Skattetakst: _____
Andel fellesgjeld: _____	Ligningsverdi: _____
Felleskostnader: _____	Forsikringspremie: _____
Tv/ Internett: _____	Renovasjonsavgift: _____
Vedlikehold: _____	Kommunale avgifter: _____
Velforening: _____	Feievesen: _____

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	SELGERS ANSVAR:
Grunnbok utskrift:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendomsopplysninger:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reguleringsplaner:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Godkjente tegninger:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ferdiggattest/ brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fdv perm:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kvittering/ faktura:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verdirapport:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger eiendommen i rasutsatt område?	Nei
Ligger eiendommen i flomutsatt område?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Ikke kontrollert
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?	Ja
Er det tilfredstillende takhøyde?	Ja
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?	Ja
Har boligen energimerking?	Energikarakter B
Er det utført el-tilsyn de siste 5 år?	Nei
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?	Ja
Feies pipe regelmessig?	Nei
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?	Ukjent

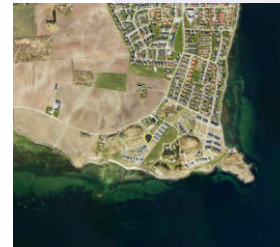
Eiendomsbeskrivelse:

	Beliggende i nyere, populært byggefelt ved sjøen på Brekstad.
Tomt	Enkel liten rekkehusomt. Sjøutsikt
Bebyggelsen på eiendommen:	Enebolig i rekke. Terrasse i begge etasjer. Forsterket i 2 etasje med plass for boblebad.
Parkering:	Stor steinsatt parkeringsplass som dekker halve tomten
Miljømessige forhold:	Ingen opplysninger gitt.
Brann og sikkerhet:	Fremstår kurant.



Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø:

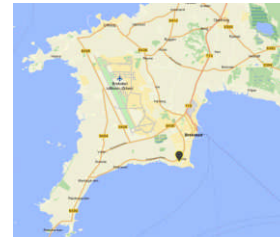
NÆROMRÅDET:
Nyetablert byggefelt ved sjøen. Tilknyttet eldre boligfelt mot sentrum.
Ferge og busstforbindelser.
Flystasjonen er stor arbeidsgiver i området.



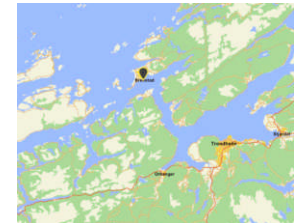
Flyfoto Gule Sider.



Kartutsnitt Statens Kartverk



Kartutsnitt Gule Sider: Nærområdet



Kartutsnitt Gule Sider: Beliggenhet (landsdel)



AREALER:

KOMMENTARER TIL AREALENE:

GENERELLE BETRAKTNINGER:

I henhold til avhendingsloven er det presisjonskrav med maksimalt 2% arealavvik. Målingene er basert på NS 3940 samt takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det vil normalt kunne være avvikende arealer eller områder som er vanskelig tilgjengelig for måling. Der det er usikkerhet ved arealene vil dette bli opplyst i rapporten. Opplyste arealer og bruk av rom viser faktisk bruk, og tar ikke hensyn til om denne bruken er lovlig.

SPEIELLE BETRAKTNINGER:

I areal oppstillingen er det benyttet de arealene som er oppført i de godkjente bygningstegningene som er benyttet. Det er gjort et skjønnsmessig tillegg for beregning av BTA, dette er ikke oppmålt på stedet.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRA-I	BRA-e	BRA-g
1 etasje	98	91		
2 etasje	57	55		
Sum arealer:	155	146	0	0

ROMBESKRIVELSE:

1 etasje:

Garasje, entre, bad, kjøkken, stue og soverom. Trappeløp.

2 etasje:

Trappeløp, stue og 2 soverom. Bad og kott.

Terrasser:

Terrasse i begge etasjer.

TEKNISK VERDIBEREGNING BYGG:	NYVERDI:	FRADRAG:	NÅVERDI:
Enebolig med garasje	4.600.000	200.000	4.400.000
Tomt inkludert opparbeidelse	1.100.000		1.100.000
			0
			0
			0
Teknisk verdi bygninger inklusive tomt med opparbeidelse:			5.500.000

KOMMENTARER TIL TEKNISKE VERDIER:

NYVERDI:

Boligen er kalkulert ut i fra det det koster å gjenoppføre et like stort hus/ leilighet i dag, med dagens tekniske forskrifter og løsninger. Det er altså ikke kalkulert hva det ville kostet å bygge et likt hus/ leilighet i dag, siden dette normalt ikke ville vært lovlig grunnet endrede krav i PBL og tilhørende forskrifter over tid.

FRADRAG:

Fradraget i verdiene beskriver først kostnadsforskjellen på ny og brukt bolig avhengig av alder. Deretter trekkes det for faktisk elde, slitasje, ukurans og utidsmessighet. I dette tilfellet vil restaurering av bygget ikke være regningsvarende.

NÅVERDI/ RESTVERDI:

Viser boligens faktiske tekniske verdi på taksttidspunktet, målt mot en helt ny bolig av samme størrelse.

TOMTEVERDI:

Tomteverdien viser beliggenhetens verdi sammen med faktisk tomteverdi og opparbeidelse/ fellesarealer osv.



Markedsanalyse:

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for eiendommen slik den fremstår på taksttidspunktet. Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.

EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Verdiene som kommer frem her samsvarer godt med faktisk markedsverdi. Det er vedlagt en verdirapport.

TEKNISKE VERDIER:

Samsvarer her godt med faktisk markedsverdi.

TOMTEVERDI:

Tomteverdien viser beliggenhetens verdi sammen med faktisk tomteverdi og opparbeidelse/ fellesarealer osv.

PANTEKURRANS:

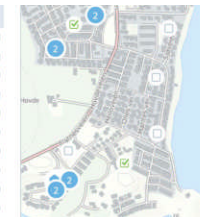
Kommunescore 11 av 20 og områdescore 16 av 20. Begge merket grønt. Dette indikerer god etterspørsel og normalt raskt omsetningshastighet i området. Boligen er velholdt og har gjennomgående god standard med en rekke tilvalg.

SALGBARHET:

Meget god.

Sammenlignbare salg:

	ADRESSE	M ²	SOLGT	PRIS	F.ÅGJELD	TYPE	ETG	M ² -PRIS	MEGLER	ROM
✓	Raksterfaret 1, 7130 BREKSTAD	126	25.03.2022	4 800 000	0	🏠	-	38 095	Lokalmeier & Partners Trondheim	5
✓	Lerkeveien 22, 7130 BREKSTAD	124	10.01.2024	4 850 000	0	🏠	-	39 113	EiendomsMægler i Fosen	4
✓	Jernallveien 19, 7130 BREKSTAD	123	25.09.2024	4 650 000	0	🏠	-	37 200	EiendomsMægler i Fosen	4
✓	Haugravelien 3, 7130 BREKSTAD	153	23.10.2023	4 700 000	0	🏠	-	30 719	EiendomsMægler i Fosen	4
✓	Sjøviden 19, 7130 BREKSTAD	116	11.03.2022	4 250 000	0	🏠	-	36 638	Lokalmeier & Partners Trondheim	5
✓	Engelstøven 2, 7130 BREKSTAD	139	22.02.2024	4 350 000	0	🏠	-	31 295	Lokalmeier & Partners Fosen	7
✓	Sjøviden 35, 7130 BREKSTAD	177	26.04.2025	5 100 000	0	🏠	-	28 814	EiendomsMægler i Fosen	6
✓	Sjøviden 31, 7130 BREKSTAD	147	23.08.2023	4 400 000	0	🏠	-	29 932	EiendomsMægler i Fosen	5
✓	Engelstøven 6, 7130 BREKSTAD	153	08.03.2022	4 150 000	0	🏠	-	27 124	EiendomsMægler i Aust-FosensRissa	6
✓	Sjøviden 7, 7130 BREKSTAD	140	29.11.2022	3 700 000	0	🏠	-	26 429	Lokalmeier & Partners Fosen	4



Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Renner og nedløp i lakkert metall. Vindusbeslag i lakkert metall.		
Vurdering:		Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Nedløp fører vann ned i drenerør.		
Oppfordringer:		Normalt forebyggende vedlikehold.		
Levetider/ vedlikehold		Normal tid for utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid for utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid for utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.		
Kostnadsanslag ved TG 3:		Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.		
Utbedringskostnader:				
Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Referansenivå	TGIU
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Huset har ikke pipelep eller ildsted.		
Vurdering:				
Oppfordringer:		Dok		
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

Yttervegger:		Referansenivå:	TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Yttervegger i tre som er kledd utvendig med liggende beiset panel.		
Vurdering:		Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. Det er en liten skade i en såleplate på baksiden av huset. Denne bør tettes/ repareres.		
Oppfordringer:				
Levetider/ vedlikehold		Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.		
Kostnadsanslag ved TG 3:		Utbedringskostnader:		
Vinduer og ytterdører:		Referansenivå:	TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Dører og vinduer fra byggeår.		
Vurdering:		Alt fremstår i normalt god stand.		
Oppfordringer:		Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beisning av innramminger vil være levetidsforlengende.		
Levetider/ vedlikehold		Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år. Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år		
Kostnadsanslag ved TG 3:		Utbedringskostnader:		

Terrasser og balkonger:		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Beskrivelse:	Stor plattning foran stue i 1 etasje. Terrasse i 2 etasje. Denne er forsterket for å tåle vekt av stort boblebad. Det er satt opp nye rekkverk begge steder. Plast med lite vedlikeholdsbehov.		
Vurdering:	Alt fremstår i normalt god stand hensyntatt alder.		
Oppfordringer:	Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.		
Levetider/ vedlikehold	Balkonger og rekkverk i trematerialer bør slipes jevnlig og påføres soppdrepende midler. Vedlikeholdsintervall for oljede terrassebord er årlig påføring av olje. Intervall for malte/beisde terrassegulv og rekkverk er avhengig av type beis/ maling.		
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			
Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Beskrivelse:	Huset ser ut til å være bygget med støpt plate på mark. Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uvis. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det antas å være damp og radonspærre samt isolering mot grunn.		
Vurdering:	Ingen synlige tegn til skader eller svekkelser.		
Oppfordringer:	Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.		
Levetider/ vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			




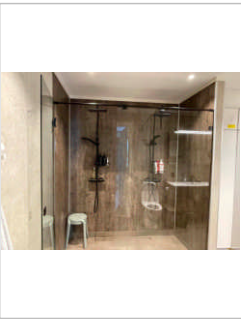
Grunnmur og fundamenter:		Referansenivå: TEK 17	TGIU
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Beskrivelse:	Husets fundament er støpt plate på mark. Det er uvisst om huset er bygget rett på plate eller om det finnes noen form for ringmur. Det er ingen synlige tegn til setningskader.		
Vurdering:	Tilstandsgrad 1 er satt med den forutsetning at alt er bygget i henhold til tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.		
Oppfordringer:	Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.		
Levetider/ vedlikehold	Terreng anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren. Normalt intervall for vedlikehold av dressystem med dremsledninger er 5 - 10 år. Normalt intervall for utskifting av dressystem med dremsledninger er mellom 20 - 60 år.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 50.000 - 100.000		
Utbedringskostnader:			
Drenering og fuksikring:		Referansenivå: TEK 17	TGIU
	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Beskrivelse:	Det er ikke gitt noen opplysninger om husets drenering. Takvann slippes ned i dremsrør.		
Vurdering:	Dreneringen antas å være i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet.		
Oppfordringer:	Opplysninger om drenering og fuksikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av dremsrør etc komme klart frem		
Levetider/ vedlikehold	Normalt intervall for vedlikehold av dressystem med dremsledninger er 5 - 10 år. Normalt intervall for utskifting av dressystem med dremsledninger er mellom 20 - 60 år.		
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			





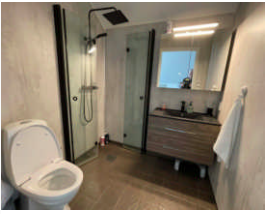
Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.			
Beskrivelse:	Vann og avløpsrør fra byggår. Rør i rør system		
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist feil eller mangler ved vann og avløpsrør.		
Oppfordringer:	Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.		
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år. I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:		
Ventilasjon:		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.			
Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmpumpe i garasjedel.		
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist feil ved anlegget.		
Oppfordringer:	Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.		
Levetider/ vedlikehold	Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:		


Samlekarakter WS		Tilstandsgrad 1	
Varmtvannsbereider:		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.			
Beskrivelse:	NIBE tank med varmpumpesystem for vannbåren varme og forbruksvann.		
Vurdering:	Fremstår i god stand.		
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold.		
Levetider/ vedlikehold	Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker. Antatt normal levetid for varmtvannsbereider, elektrisk 10 - 25 år.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:		
Alder varmtvannsbereider:	4 år		
Plassering/ lokalisering:	bad nede		
Lekkasjesikring:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>		
Synlige fuktskader:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>		
Synlige avvik el tilkobling:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>		
Vannbåren varme, varmesentraler:		Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.			
Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme i boligdel nede samt i bad oppe. Luft til luft varmpumpe i garasje.		
Vurdering:	Fremstår i god stand.		
Oppfordringer:	Serviceavtale for anlegget. Dette gjelder for ventilasjon, luft til luftpumpe og NIBE vannpumpe.		
Levetider/ vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:		
Varmepumpe etablert år:	2021	Utført funksjonstest av tekniske anlegg:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Vannbåren varme etablert år:	2021	Rørgjennomføringer fagmessig utført:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Pellletsanlegg etablert år:		Reguleringsventiler i brukmessig stand:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Gassvarmeanlegg etablert år:		Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Fjernvarmeanlegg etablert år:		Pålegg om sanering av nedgravd tank:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Kommentarer tekniske anlegg:			

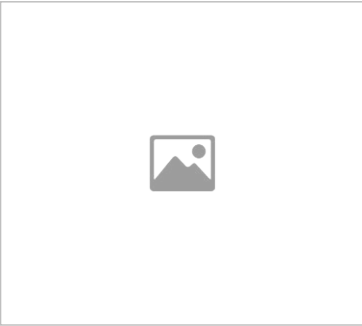
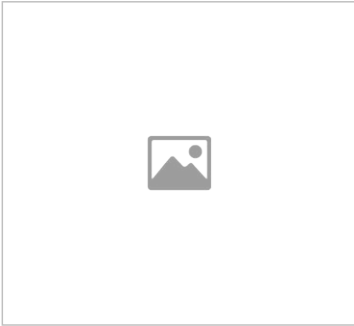
Bad nede		Referansenivå: TEK 17
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Gulv:		Tilstandsgrad 1
Beskrivelse:	Flislagt gulv	
Vurdering:	Fremstår i god stand	
Oppfordringer:	Sluk bør renses jevnlig. Flislagte gulv bør impregneres (fliser og fuger) for bedre motstand. Dette er lekkasjeforebyggende og levetidsforlengende.	
Levetider/ vedlikehold	Antatt normal levetid for gulv med keramiske fliser på påstøp med underliggende membran er 20 - 40 år. Antatt normal levetid for gulv med keramiske fliser m/ tettesjikt på mur eller betong er 20 - 40 år. Rengjøring og impregnering av flisefuger anbefales hvert 3 år.	
Kostnadsanslag ved TG 3:	Informasjon om korrekt bruk av rengjøringsmidler/ kjemikalier til rengjøring av fliser og fuger finner man i produktdatablad, Internett eller ved å kontakte produsent/ leverandør. Dette bør ligge i FDV mappen.	
Utbedringskostnader:		
Membran, sluk, fuktsøk, ventilasjon m.m.		
Type sluk: langsgående		
Alder membran: 2021		
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ikke fremlagt.	
Synlig klemt membran/ mansjett i sluk:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Registrert bom eller riss i gulvfliser:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Fall til sluk:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Høyde topp membran til topp sluk målt til:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Ok terskelløsning med tiluft:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Feil materialvalg og utførelse:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Synlige tegn til skadedyr og sopp:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Kommentarer gulv:		
Membraner som er bygget inn i konstruksjonene er skjult og ikke mulig å kontrollere uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonene. Innebygde membraner er ikke vurdert i denne rapporten.		
Kontrollen omfatter om det er synlig klemt slukmansjett, membran eller gulvbelegg i sluket.		
		
<input checked="" type="checkbox"/>		

Våtrom 1:		Referansenivå: TEK 17
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Vegger og himling:		Tilstandsgrad 1
Beskrivelse:	Våtromsplater på vegger. Takkess med downlights i himling.	
Vurdering:	Ikke opplyst om skader. Fremstår i normalt god stand.	
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold.	
Levetider/ vedlikehold	Varierer med bruk og vedlikehold.	
Kostnadsanslag ved TG 3:		
Utbedringskostnader:		
Kontrollpunkt 1:		
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	
Registrert bom eller riss i veggfliser:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Korrekt utførelse baderomsplater:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Synlige tegn til skadedyr og sopp:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Vindu/ dør i våtsone:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Tilstrekkelig ventilasjon:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Utført fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Fagmessige rørgjennomføringer:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja: <input type="checkbox"/> Nei:	
Alder membran: 2021		
Kommentarer:	Boret hull. Ca 8% i bunnstokk.	
Membraner utover det som er synlig i sluk er en skjult bygningsdel og ikke mulig å kontrollere uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.		
Membraner som er bygget inn i konstruksjonene er ikke vurdert i denne rapporten.		
		
<input checked="" type="checkbox"/>		

Samlekarakter våtrom 1 Tilstandsgrad 1	
Våtrom 1:	Referansenivå: TEK 17
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringsskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet er utfyllende.
Innredning og utstyr:	Tilstandsgrad 1
Beskrivelse:	INNREDNING: Stor dobbel dus. Servant Toalett Varmekolbe fra NIBE Plass for vaskemaskin/ vaskeromsdel i badet
Vurdering:	Alt fremstår i normalt god stand
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold. Våtromsdokumentasjon bør ligge i FDV mappe. Det bør plasseres sensor for fuktovervåkning i hull i stue. Dette vil si ifra dersom det blir lekkasjer mot denne veggen (våtsonen)
Levetider/ vedlikehold:	Varies med bruk og vedlikehold.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	
	

Bad oppe	
Referansenivå: TEK 17	
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringsskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet er utfyllende.
Gulv:	Tilstandsgrad 1
Beskrivelse:	Flislagt gulv.
Vurdering:	Gulvet fremstår i normalt god stand
Oppfordringer:	Det er viktig med forebyggende vedlikehold i våtrom. I dette badet så bør man impregnere fliser/fuger og montere lukket dusjkabinett for å begrense lekkasjerisiko. I bad, litt avhengig av bruk, er det vanligvis bare et tidsspørsmål før lekkasjer oppstår om man ikke er bevisst på bruk og forebyggende vedlikehold.
Levetider/ vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før omgiving av keramiske fliser er 8 - 30 år. Rengjøring og impregnering av flisefuger anbefales hvert 3 år.
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	
Membran, sluk, fuktsøk, ventilasjon m.m.	
Type sluk: Stålrist over plastsluk	
Alder membran: 2021	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Dokumentasjon utførte arbeider:	<input type="checkbox"/>
Synlig klemt membran/ mansjett i sluk:	<input checked="" type="checkbox"/>
Registrert bom eller riss i gulvfliser:	<input checked="" type="checkbox"/>
Fall til sluk:	<input checked="" type="checkbox"/>
Høyde topp membran til topp sluk målt til:	<input type="checkbox"/>
Ok terskeløsning med tilluft:	<input type="checkbox"/>
Feil materialvalg og utførelse:	<input checked="" type="checkbox"/>
Synlige tegn til skadedyr og sopp:	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer gulv:	
Membraner som er bygget inn i konstruksjonene er skjult og ikke mulig å kontrollere uten å foreta destruktive inngrep i konstruksjonene. Innebygde membraner er ikke vurdert i denne rapporten.	
	

Våtrom 2:	Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.		
Vegger og himling:	Tilstandsgrad 1	
Beskrivelse:	VEGGER: Våtromspålater HIMLING: Himlingsplater	
Vurdering:		
Oppfordringer:	Det bør plasseres sensor for fuktovervåkning hull i bod. Dette vil si ifra dersom det blir lekkasjer mot denne veggen (våtsonen)	
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid for utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Kostnadsanslag ved TG 3:		
Utbedringskostnader:		
Kontrollpunkt:		
Dokumentasjon utførte arbeider:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
Registrert bom eller riss i veggfliser:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Korrekt utførelse baderomsplater:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Synlige tegn til skadedyr og sopp:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vindu/ dør i våtzone:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilstrekkelig ventilasjon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utført fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fagmessige rørgjennomføringer:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alder membran: 2021	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Fuktsøk i tilstøtende vegg til sprutsone på bad er	
		
<input checked="" type="checkbox"/>		

Samlekarakter våtrom 2	Tilstandsgrad 1
Våtrom 2:	Referansenivå: TEK 17
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:
Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.	
Innredning og utstyr:	Tilstandsgrad 1
Beskrivelse:	INNREDNING: Hjørønedusj med innsvingbare rette dører. Servant i skap, med speilskap over. Gulvmontert wc
Vurdering:	Det forutsettes at alle elementer er forskriftsmessig montert.
Oppfordringer:	Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.
Levetider/ vedlikehold	
Kostnadsanslag ved TG 3:	
Utbedringskostnader:	
 	
<input checked="" type="checkbox"/>	

Kjøkken:	Referansenivå: TEK 17	Tilstandsgrad 1
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Beskrivelse:	Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklæringskjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklæringskjemaet er utfyllende.	
	Velutrustet kjøkken med 2 komfyrer, hvorav 1 med mikrobølgefunksjon. Kjøleskap, koketopp (2delt) oppmaskmaskin og avtrekk. Vindu. Det er også en kjøkkenbenk med vinskap samt kjølet tappetårn i stue.	
Vurdering:	Alt fremstår i normalt god stand	
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold.	
Levetider/ vedlikehold		
Kostnadsanslag ved TG 3:		
Utbedringskostnader:		
Utført funksjonsprøving av ventilator:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
Utført funksjonsprøving av blandeblender:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
		

Elanlegg:	TGIU
Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakkyndiges interne kvalitetssikring. Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600:2018 og opplysningene er ikke utfyllende.	
Beskrivelse av Elanlegg:	
Tiltak/ nærmere undersøkelser:	Undertegnede er ikke sertifisert el-takstmann og kan derfor ikke gjennomføre kontroll av anlegget. Ønsker man å få anlegget kontrollert bør en autorisert el-kontrollør kontaktes for dette.
EIER OPPLYSER:	
Når ble det elektriske anlegget installert, eller totalt rehabilitert/ deler av anlegget rehabilitert?	
	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
Er alle elektriske arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Er det utført arbeider på anlegget etter 01. 01. 1999 ? Foreligger det samsvarserklæring på dette ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Er det utført termografi kontroll av anlegget ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Har det vært brann, branntillop eller varmegang i det elektriske anlegget ? (skader på deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter eller elektrisk utstyr ? (varmegang)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall sikringer ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig innfestet ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Er kabelføringer tett og intakte i sikringsskapet ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>



Sikringskap



varmepumpe og inntaksskap



Terrasse nede



Strømuttak ved parkeringsplass



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monika Dalehamm	Rune Skjæret
Gateadresse	
Sjøsiden 23	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	802706

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialet selger: MD. RS

2

Document reference: 69250081

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Initialet selger: MD. RS

3

Document reference: 69250081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjøremået 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 eiendomsmeglere 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 iht vilkår.

Initialer selger: MD. RS

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Dalehamn	3fd95f0dd047b2937af8d01a677962a9b7370226	26.05.2025 12:44:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Skjæret	36113233fb9dec1fa678056ec110768906d0a10f	03.06.2025 05:23:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250081

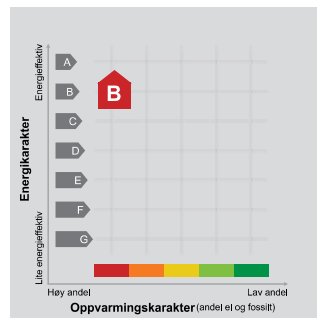
Document reference: 69250081

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Sjøsiden 23
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Øland
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	584
Seksjonsnummer	—
Andebnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300447685
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119600
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå apparater helt av
- Monter urbryter på motorvarmer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår: 2021
Bygningmateriale: Tre
BRA: 146
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

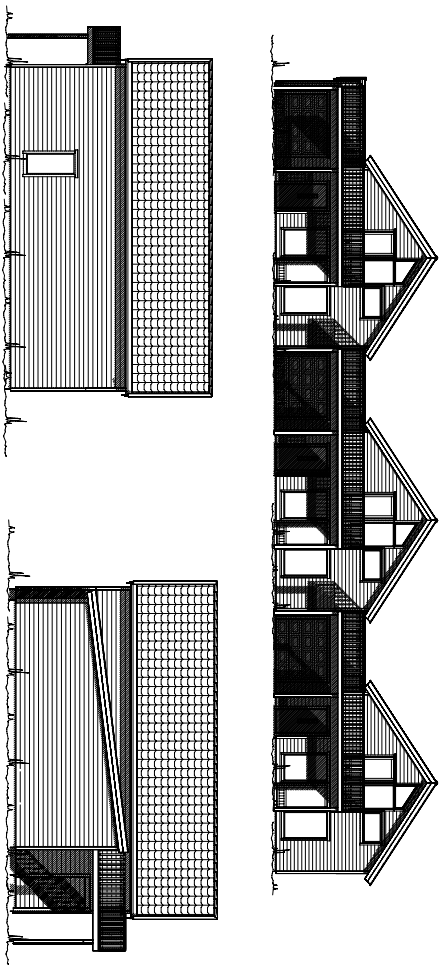
Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.	
JpID: 21/17149			
Ansvarlig søker: Systembygg As Yrjars gate 24 7130 BREKSTAD		Tiltakshaver: Systembygg As Yrjars gate 24 7130 BREKSTAD	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Adresse: Sjøsiden 23, 25, 27		Gårdsnr. 166 166 166	Bruksnr. 584, 585 586
		Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring av kjedehus, bygningsnr. 300447685, 300447686, 300447687			
Vedtaksdato 13.07.2021	Saksnr 21/089		
Dato for søknad om ferdigattest:		05.07.2021	
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).			
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.			
Sted Bjugn	Dato 13.07.2021	Underskrift Hanna Surgai <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.



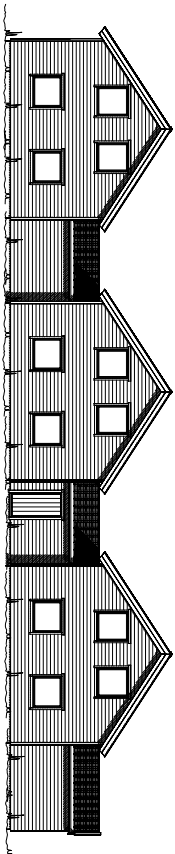
NB. NOEN FASADER ER I MINNRE MÅLSTOKK

Prosjekt Navn: **SYSTEMVÅG**
 Byggesjefullmakt: **SJØSIDEN K19-K20-K21**
 Kommune: **ØRLAND**
 Målestokk: **1:100** | Dato: **11.10.2018** | Kromt.: **5742**
 Tegning: **Huslyse**
 FASADER

Dette tegning er en kopi av en original tegning som er trykket av 12.11.2018

Arkitekt: **KJEDBOLLIGER**

sgn./Lage: **kont.**
 Nr.: **A05+**



1. ETASJE

AREAL

Area description	Bygghelbredning	F. FLOOR
1. Etasje	111,10	111,10
2. Etasje	111,10	111,10
3. Etasje	111,10	111,10
BNA:	333,30	333,30

MÅLSTOKK 1:100 (SISTE REVISJON)

Prosjekt Navn: **SYSTEMVÅG**
 Byggesjefullmakt: **SJØSIDEN K19-K20-K21**
 Kommune: **ØRLAND**
 Målestokk: **1:100** | Dato: **11.10.2018** | Kromt.: **5742**
 Tegning: **Huslyse**
 PLAN 1. ETASJE

Dette tegning er en kopi av en original tegning som er trykket av 12.11.2018

Arkitekt: **KJEDBOLLIGER**

sgn./Lage: **kont.**
 Nr.: **A01+**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 584	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:	Sjøsidan 23, gatenr 3851	Valgkrets:	5 Brekstad
	7130 Brekstad	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	10.05.2024	Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.02.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	382,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

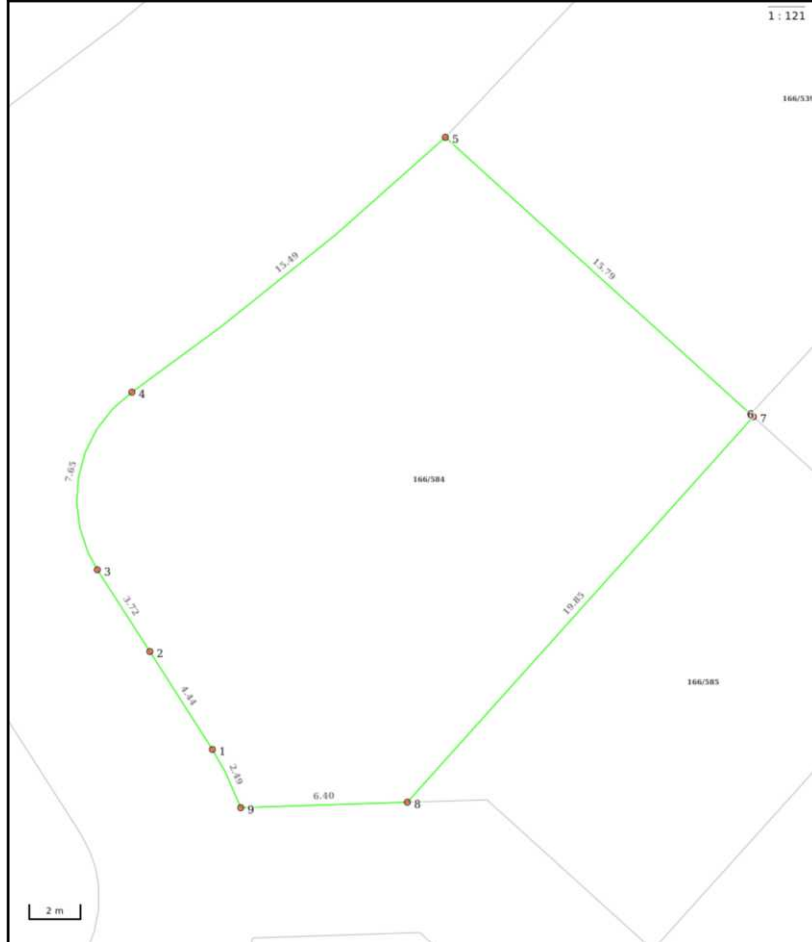
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:						
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.02.2021	Avgiver	5057/166/447	-193,8	
		Matrikkelført:	01.02.2021	Berørt	5057/166/541	0,0
				Berørt	5057/166/542	0,0
				Berørt	5057/166/584	0,0
				Mottaker	5057/166/585	193,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.02.2021	Avgiver	5057/166/447	-382,7	
		Matrikkelført:	01.02.2021	Berørt	5057/166/539	0,0
				Berørt	5057/166/541	0,0
				Berørt	5057/166/584	0,0
				Mottaker	5057/166/584	382,7

Bygghelsens arealer mv., antall boenheter						
Kjede/atriumhus						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøsiden 23	Bolig	154,6	Kjøkkenen	5	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	107,0	Rammeutlåtelse:	09.07.2014	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	154,6	Igangset.till.:	19.11.2020	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.06.2022	
Oppvarming:		BRA totalt:	154,6	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	29.07.2021	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	300447685			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		94,8		94,8	Bolig
H02			59,8		59,8	Annet
						Totalt
						105,0
						77,0
						105,0
						77,0
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet [standardavvik]

10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant
..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Se/frac kulturminne
se ambita.com/se/frac for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 382,70m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 103,49	532 406,51	4,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 061 106,99	532 403,77	3,72m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 061 109,92	532 401,47	7,65m	Tatt fra plan	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 061 116,81	532 402,16	15,49m	Tatt fra plan	10	-113,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 061 127,64	532 413,22	15,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 061 118,20	532 425,87	0,15m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 061 118,11	532 425,99	19,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 061 102,18	532 414,15	6,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 061 101,37	532 407,80	2,49m	Tatt fra plan	10	-10,10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 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 Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Skjerming mot støy

Fasader utføres slik at krav til støy nivå gitt i NS8175 3 utgave, tabell 5, klasse C oppfylles. Støytiltak på fasader (også tak) skal skje på grunnlag av de nyeste flystøydatabaser som foreligger på søknadstidspunktet. Støygrensene angitt i T-1442 gjelder for arbeidene i anleggsfasen og for utendørs støy ved etablering av nye boliger. Nødvendige tiltak for å ivareta disse skal iverksettes av utbygger.

§3.2 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3,0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normalnull 1954 (NN1954).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer med garasje.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Bygningene skal utformes med saltak med takvinkel på maks 37,5 grader.

Garasjer tillates kun oppført i en etasje med saltak, pulttak eller flatt tak.
Maksimal takvinkel for garasjer er 27,5 grader og maksimal mønehøyde er 5m.
Garasjer kan tillates anlagt med takterrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal: maks. BYA = 60 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m² per plass.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at bebyggelsen i det enkelte delområde samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og anlegg.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Tillatt bebygd areal av tomt BF1-6: BYA = Min. 20 % – Maks. 45 %.
Tillatt bebygd areal av tomt BF7: BYA = Maks. 35 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i % BYA og utgjør 18 m² per plass.

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 45 grader. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

For boliger som etter kommunens skjønn, naturlig tilhører samme gruppe bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske uttrykk ved volumer, materialbruk og farger, være tilpasset hverandre for gruppevis å gi et helhetlig godt preg. For boliger i samme gruppe skal utarbeides felles situasjonsplan. Situasjonsplan kan søkes revidert ved endrede forutsetninger for boligtyper.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med angitt møneretning som vist på plankartet. Fastsatte møneretninger for boliger kan tillates endret under byggesaksbehandlingen og anses som mindre vesentlige endringer. Vedlagt byggesøknad om endrede møneretninger kreves dokumentasjon av god visuell helhetsvirkning for boliggruppen vedlagt i byggesøknad. Møneretninger og byggehøyder skal framgå av felles situasjonsplan for den enkelte gruppe. Bebyggelse innen boliggruppen som ikke er planlagt ferdig ved bygge søknad angis ved et enklere utbyggingsprinsipp med løsninger iht. § 4.6.

Unntak fra byggegrenser mot nabotomter gjelder for frittliggende garasjer og carporter som tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasjer kan i tillegg tillates plassert over nabogrense dersom det etableres dobbel garasje som deles med nabo. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligtomt. For garasjer med innkjøring parallellt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)

Innenfor delområdene BB1 og BB2 tillates oppført blokkbebyggelse i 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Byggehøyder: Det tillates inntil 4 etasjer over parkeringskjeller, men bebyggelsen skal ikke overstige 12m over vei-/adkomstnivå for de ytre blokker, og 15m over vei-/adkomstnivå for de to midtre blokker. Øverste etasjeplan skal i omfang ikke utgjøre mere enn 70 % av underliggende plan. Parkeringskjeller skal legges under terreng.

Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med maks BYA=50 %.
Bygningene skal utformes med detaljering og farger som harmonerer med småhusbebyggelsen. Takformer og variasjon av byggehøyder skal sikre at bebyggelsen gis et variert formspråk.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

Områder for frittliggende småhus BF1-7, og konsentrert småhusbebyggelse BK1-2:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser per boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm.

Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser per boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet med bruksareal over 80 kvm.
Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.
Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjellere samt bakkeparkering på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-3

§ 4.5 Støttemurer

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert kjøreveg.

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassing målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som søkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- adkomst
- renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis framtidig bebyggelse som ikke søkes oppført ved tilhørende byggesøknad, iht. omtale i bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt. Slik bebyggelse kan angis enklere ved hovedprinsipper for plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde,

adkomst, parkering og renovasjonsløsning. Revisjon av felles situasjonsplan kan skje iht. bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt.

§ 4.7 Renovasjon

Innenfor hvert av delområdene BB1 og BB2 skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsløsning for blokkbebyggelsen i det enkelte delområde. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene.

§ 4.8 Energianlegg

Innenfor område EA skal det etableres nødvendige installasjoner for el-forsyning (trafo).

§ 4.9 Avløpsanlegg

Innenfor område o_AA skal etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Ved planlegging av pumpestasjon skal det vektlegges at installasjonen gir lavest mulig støypåvirkning til omgivelsene. Herunder vektlegges støypåvirkning av private uteoppholdsarealer samt friluftsområde. Overskuddsvarme bør vurderes utnyttet til oppvarming av vannbåren varme i sammenheng med evt. etablering av fjernvarmeanlegg.

§ 4.10 Felles lekeareal

F_LEK1, f_LEK2 og F_LEK3 skal være felles for all boligbebyggelse innen denne planen.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme

Forutsatt at det etableres et offentlig fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, skal boligene tilknyttes dette. Ved tilknytning til fjernvarmeanlegg tillates ikke luft til luft varmpumper av hensyn til støypåvirkning mot utendørs oppholdsarealer. Dette kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Innenfor område o_KV1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammer dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel benevnt f_V1 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

Felles avkjørsel f_KV er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet. f_KV skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303, 66/448, 66/449.

§ 5.2 Fortau

Innenfor området skal det etableres fortau i 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Innenfor områdene o_GS1 og o_GS2 skal det etableres offentlige gang- og sykkelveger i 3 meters bredde.

§ 5.4 Gangveg

Innenfor område o_Gangveg kan det etableres offentlig gangveg i 2,5 m bredde. Veien kan legges på fylling med laveste nivå 3,0 moh. målt jf. høydekoter på landkart (NN1954). Fyllingside mot sjøen skal

plastres med stein for motstandsdyktighet mot erosjon fra evt. framtidig springflo og værpåvirkning.

§ 5.5 Parkeringsplasser

- Innenfor områdene f_P1, f_P2 og f_P3 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.
- Innenfor f_P1 skal det anlegges 1 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 1 p-plass for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P1 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f_P2 skal det anlegges 19 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P2 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f_P3 skal det anlegges 11 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P3 er felles for BB1 og BB2.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LNRF)

Innenfor disse områder gjelder friluftsløven. Det tillates ikke tiltak som ikke er forenlige med områdenes bruk til friluftsområder.

Innen LNRF1 og 2 ved sjøen tillates anlagt le beplantning og oppfylling mot gangveg til kote 3,0 moh. (NN1954). Oppfylling med plastring er å anse som et viktig sikringstiltak mot erosjon fra framtidig værpåvirkning med muligheter for springflo.

Innen LNRF2 ved sjøen kan tillates oppfylling til kote 3 moh. målt i henhold til høydekoter på landkart (NN1954). I dette området kan også tillates også mindre indre installasjoner til nærleik ss. Sandkasse, benker, bord og huskestativ. For øvrig gjelder samme regler for lekeanlegg i friluftsområdet som angitt i bestemmelsenes § 4.10. Lekemuligheter anlagt i området skal være tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg kan etableres turveg igjennom området når dette vil være aktuelt for sammenhengende turveg langs sjøen. Løsning og plassering av lek og turveg skal forelegges og godkjennes av kommunen før opparbeidelse.

Innen LNRF3 (*Sankthanshaugen*) eies arealet ved reguleringstidspunktet av Forsvaret. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsløven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Det tillates ikke tiltak i sjø av hensyn til bløtunnssområdene og naturmangfold. Dette gjelder også ved anleggsarbeid i byggeperioden.

§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belyningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 8.2 Farezone – Høyspenningsanlegg (H370_1)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380_1)

Innen dette området vil det periodevis foregå militær aktivitet. I perioder med militær aktivitet i området skal Forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsoven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingsstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfellene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
- Lekeplass på f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygge boenhet innen felt BF3 -BF7 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BBK1, BBK2, BF1 og BF2 skal muligheter for nærleik være ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f_LEK1. Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboer utenfor denne planen. Oppfyllingstiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører



ambita

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/166/584/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktbeste



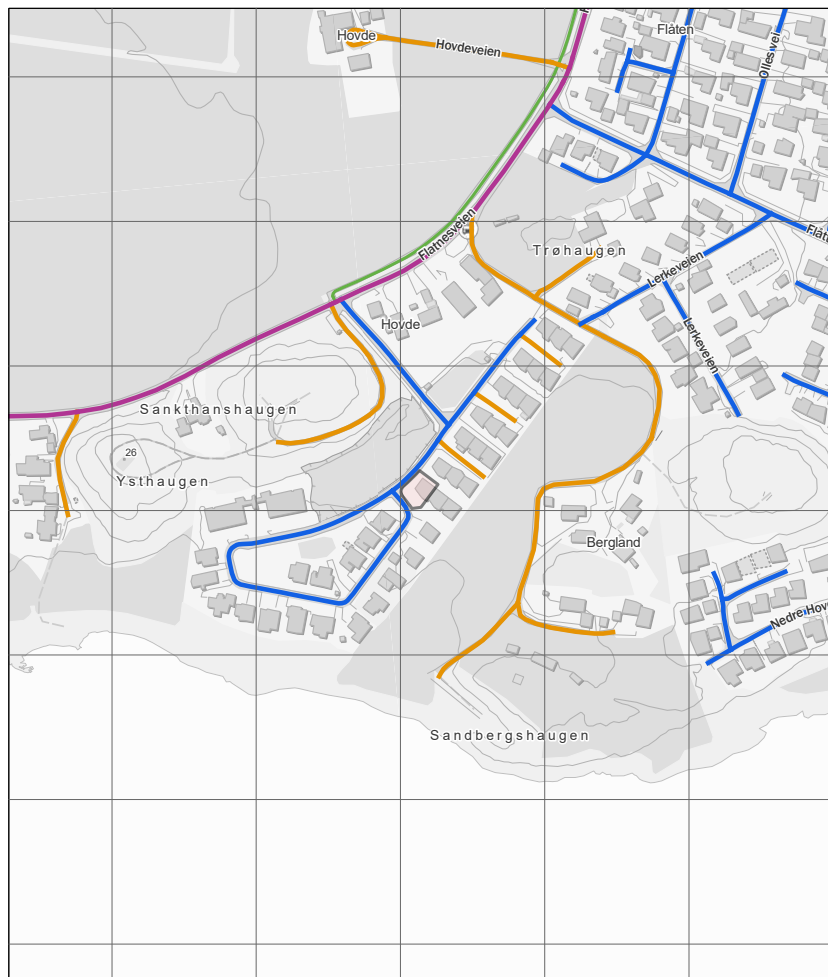
Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - * Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - = = = Traktorveg
 - Bekk/kanal/graft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - · - · - Forsenkning terreng
 - · - · - Hjelpekurve
 - · - · - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøye
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kartgrunnlag: Geovekt - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Sjøsiden 23

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Offentlig transport

Ørland ungdomsskole	16 min	1.5 km
Linje 558		
Ørland lufthavn	9 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	20 min	1.8 km
226 elever, 17 klasser		
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	1.5 km
178 elever, 10 klasser		
Fosen videregående skole	19 min	16 km
328 elever, 31 klasser		
Åfjord videregående skole	54 min	60.1 km
145 elever, 12 klasser		

Ladepunkt for el-bil

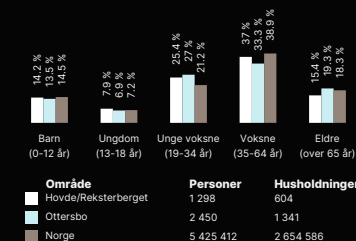
Rissa Kraftlag Skolegata 15	14 min	
-----------------------------	--------	--

«God utsikt mot Trondheimsfjorden. Gåavstand til sentrum, hurtigbåt med forbindelse til Trondheim.»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	15 min	1.4 km
19 barn		
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5.2 km
117 barn		
Marihøna barnehage (1-5 år)	9 min	6 km
28 barn		

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	18 min	
PostNord, søndagsåpent	1.7 km	
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	20 min	



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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 budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250081

Adresse: Sjøsiden 23, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 166, Bnr. 584, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

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

Salgsoppgaven er opprettet 09.01.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

