

Yrjars gate 22

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Yrjars gate 22

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til Yrjars gate 22! Leiligheten ligger i 2.etasje på høyre side. Balkongen i midten.

Velkommen til

Yrjars gate 22



Hjørneleilighet med hjørnebalkong. Noe som gjør den meget anvendelig med tanke på solforhold.

Yrjars gate 22

Prisantydning	2 750 000
Omkostninger	69 840
Totalpris	2 819 840
Fellesutgifter	3 699 pr. mnd.
Bruksareal	86 m ²
BRA-i	79 m ²
BRA-e	7 m ²
BRA-b	0
TBA	12 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 642 m ²
Byggeår	2000

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

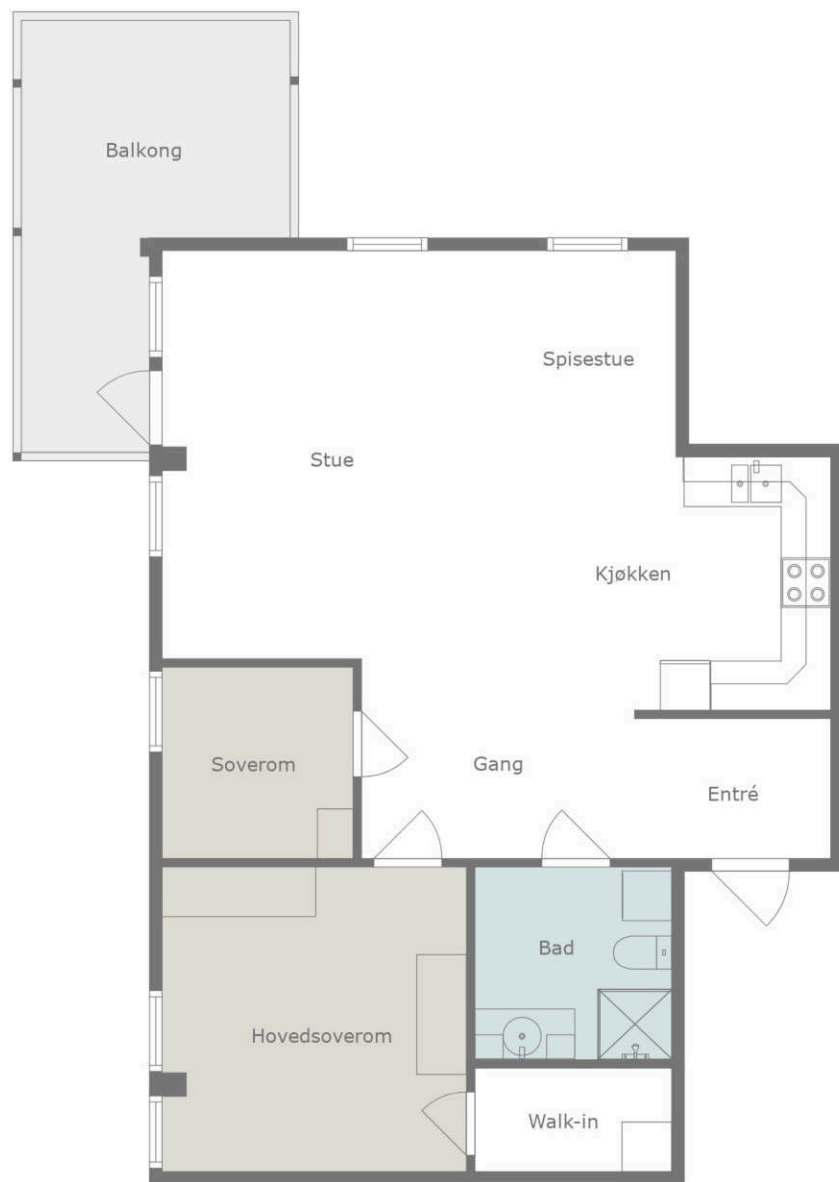
**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Fellesgang. Det er også heis i bygget.

Plantegning



2. etg





Entrée



Entré



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Åpen løsning mot spisestue



Stor og romslig stue og kjøkkenløsning.



Stue



Stue



Stue. Herfra er det utgang til balkongen.



Praktisk og anvendelig hjørnebalkong.



Balkong



Hovedsoverom



Fra hovedsoverommet er det inngang til en bod/ walk-in-closet.



Soverom 2/ Gjesterom/ Kontor



Med wc, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Bad



Tilhørende bod i kjeller. Den er på ca 7 kvm.



Fasade

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 79,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

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

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

Beskrivelse

Velkommen til Yrjars gate 22!

En hjørneleilighet beliggende midt i hjertet av Brekstad by!

Nå har du muligheten til å skaffe deg en leilighet midt i sentrum. Her er det gåavstand til "alt" av fasiliteter.

Leiligheten ligger på hjørnet i 2.etasje og inneholder

følgende:

Entré, bad/wc/vaskerom, hovedsoverom med bod/garderoberom, gjesterom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til hjørnebalkong.

I tillegg disponerer man 1 bod i kjeller. Heisadkomst både til leiligheten i 2.etg og boden i kjeller. Elektriske dører i fellesarealene gjør det enkelt å komme seg rundt.

Her er det kort vei til shoppingssenter hvor man finner alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m. I tillegg til at det er kort vei til kulturhus med kino, bibliotek og galleri. Banken ligger rett over gata. Og man har gangavstand til både ferjeleiet og hurtigbåtterminal.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & partners Fosen!

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig plassering midt i Yrjars gate, byens hovedgate for shopping og forretningsvirksomhet.

Sjøen ligger like ved og byparken vil bli nærmeste nabo. Parken er designet og bygd av studenter fra TreStykker.

Her er det kort vei til Libra Shopping og Yrjartun hvor man finner alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m. I tillegg til at det er kort vei til kulturhus med kino, bibliotek og galleri. Gangavstand til både ferjeleiet og

hurtigbåtterminal.

Her finnes alt av fasiliteter, tjenester og servicetilbud. Friidrettstadion, ny kunstgressbane på Gryta, fotballbane og tennis. Svømmehall, turnhall og ikke minst Ørland Sparebank Arena en flerbrukshall hvor man kan klatre, spille squash, spinning, golfsimulator m.m.

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved 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.

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger som skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugan, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdslandskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år.

Nærmeste barnehage er Solblomsten barnehage (1 km) for barn fra 0 til 6 år. Futura barnehage (3 km) Nye Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger like bak eiendommen. Det gjør også Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger i Bjugn ca 13 km unna.

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

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

Innhold

Boligen inneholder:

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

Adkomst

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

Parkering

Utendørs parkeringsplass

Felles parkeringsplass med umerkede plasser som tilhører sameiet

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at bod på de byggegodkjente tegningene har endret plassering i forhold til dagens bruk.

I henhold til dagens byggeforskrifter er dette et søknadspliktig tiltak. Nå bod gjøres om til oppholdsrom.

Den inntegnede boden er nå en del av kjøkken. Mens dagens bod ligger bak badet.

Selgers egenerklærings skjema

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

av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 6
TG 2: 3
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Noe slitasje utvendig på karmen om omramminger. Normal vedlikehold må påregnes. TG 2 grunnet dette. Rust i hengsler på balkongdør. TG 2 grunnet dette.

-Bad - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Bom under flis registreres.

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere av betong. Vindu og balkongdør med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1642,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 13.10.2000. Ferdigattest gjelder for bruksendring av boligblokk på 4.etasjer.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter: E - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 750 000,-

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

68 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

–

2 833 540,- 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.

Felleskostnader

Kr. 3 699,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Strøm i fellesareal, vask fellesareal, forsikring, renovasjon og kommunal avgift for vann og avløp kloakk. Samt fiber og varmtvannsforbruk i egen leilighet.

En del av beløpet går også over til en egen vedlikeholdskonto.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjonsgebyrene blir sendt til boligsameie Solbakken. Konf megler.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm eks varmtvann og innboforsikring samt opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 361 820,- pr. 03.06.2025.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 606 916,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 427 662,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Boligsameiet Solbakken Gård

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Eika Forsikring AS med polisenr. 2143656 / 72.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 601 027,-
Driftskostnader kr. -570 083,-
Årsresultat kr. 36 643,-
Budsjett for 2025 viser et underskudd på kr. -120,071,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie

seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

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

anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

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

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

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Områdeplan for Brekstad sentrum, med PlanID 1621201703, vedtatt 15.02.2015, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 4002, tgl. 21.08.2000 - Seksjonering
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 15

Dnr. 901251, tgl. 22.09.1937 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3017, tgl. 24.11.1959 - Bestemmelse om kloakkledn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2437, tgl. 30.08.1966 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Ørland Meieri A/L
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2658, tgl. 26.08.1969 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 406, tgl. 23.01.1985 - Målebrev
Fradeling av gnr. 68 bnr. 253 fra bl.a. denne eiendom.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 960776, tgl. 26.11.2008 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4002, tgl. 21.08.2000 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et 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, til megler Silje Buvarp per e-post silje.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 41 45 47 46. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Jorunn Guldteig.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Yrjars gate 22. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 43, snr. 7 i Ørland. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250089.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 1 500,00

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: 06.06.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse

Yrjars gate 22
7130 BREKSTAD
5057/168/7/43/0/0

Rapportdato
04.06.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

YRJARS GATE 22 - 5057/168/7/43/0/0

Befaring utført den 04.06.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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






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

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

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

YRJARS GATE 22 - 5057/168/7/43/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik <p>Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.</p>
TG 1		Mindre eller moderate avvik <p>Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG 2		Vesentlige avvik <ul style="list-style-type: none">Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; ellerdet er kort gjenværende brukstid; ellerbygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; ellerdet er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; ellersærlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik <ul style="list-style-type: none">Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; ellerdet er fare for liv og helse; ellerdet er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); ellerdet er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt <ul style="list-style-type: none">TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; ellerbygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

YR.LIARS.GATE.22 - 5037/168/7/143/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Yrjars gate 22 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/168/77/43/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2000 (ferdigattest for renoveringsår/ombygging av bygg til leiligheter)

Tomt: 1 642.20 m²

Hjemmelshaver(e): Jorunn Guldteig

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere av betong. Vindu og balkongdør med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Bygningen ble totalt ombygget i 2000 (ferdigattest i 2000).

Øvrig informasjon om oppdraget

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

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdige. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

H0202			
Primærrom 76 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 79 m ²	BTA 85 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/ gang, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

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

H0202			
BRA-i 79 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/ gang, bad, 2stk soverom, bod, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 86 m ²			

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

VELJANS GATE 22 - 5037/168/77/43/0/0



Oppsummert

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

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Noe slitasje utvendig på karmen og omramminger. Normal vedlikehold må påregnes. TG 2 grunnet dette. Rust i hengsler på balkongdør. TG 2 grunnet dette.

Bad - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Bom under flis registreres.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne være i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer ikke med dagens utforming av boligen. Vegg mellom entre/gang og stue er fjernet. Hvor det er tegnet bod ved stue er det i dag kjøkken. Vegg mellom "planlagt kjøkken" og stue er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen. Ferdigattest signert år 2000.

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

Nei

3 Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Leire, Sand

YRLIARS-GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

4 Vinduer / dører

TG 2 

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår og er en lyd- og brann klassifisert dør.

Trekarmsdør.

Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket.

Vinduer er i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

Noe slitasje utvendig på karmen om omramminger. Normal vedlikehold må påregnes. TG 2 grunnet dette.

Rust i hengsler på balkongdør. TG 2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

YRLIARS-GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

5 Balkong / terrasse

TG 1 

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

Type:

Etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkhøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/17/43/0/0

11/22

6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

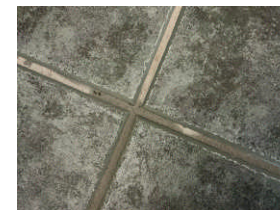
Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det ble bemerket noen mindre hakk/riss i flisfuger uten vesentlig karakter. Det registreres grove flisfuger på gulv.

Bilde



Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Bom under flis registreres.

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/17/43/0/0

12/22

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

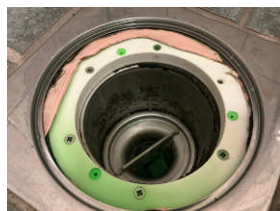
Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett under klemring i sluket. Membran over klemring/sluk i dusj.

Bilde



Sluk ute på gulv.



Sluk i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

13/22

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Pakning rundt vask er løsnet (se bilde).

Bilde



Løs pakning rundt vask.

14/22

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

YRLIARS GATE 22 - 5057/168/17/143/0/0

Kommentar:

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

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

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

Ja

Kommentar:

Det anbefales renovering av våtrommets tettesjikt.

Om tettesjiktet ikke renoveres, anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

7

Etasjeskiller

TG 1 

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

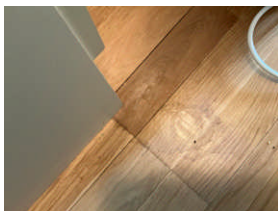
YRLIARS GATE 22 - 5057/168/17/143/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

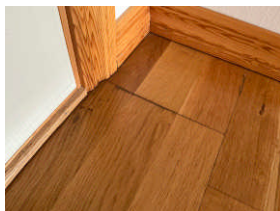
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal brukslitasje.

På overflater er det parkett på gulv, tapet på vegger og takess i himling.

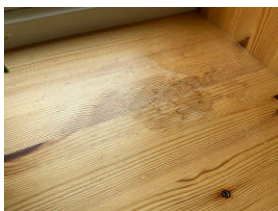
Det registreres noe eldre fuktmerker i parkett i stue, kjøkken, gang og bod.
Det registreres noe fuktmerker i vindusforing (vinduspost) på stue. Dette kommer trolig av potteplanter.
Kun ventilator i vinduer på øvrige rom.

Bilde

Fuktmerker i parkett inne på bod.



Fuktmerker i parkett på stue.



Fuktmerker i vindusforinger på stue.

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekeovne?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i brukmessig god stand med normal brukslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

YRLIARS-GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

19/22

10

VVS

TG 1 

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Sentralt avtrekk på bad med spalte under dørblad for tilluft.

Det mangler kursforegning i rørskap (rør-i-rør).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å ordne kursfortegnelse i rørskap (rør-i-rør).

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

YRLIARS-GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

20/22

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereider er ikke etablert inne i leiligheten og er derav ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

Øvrig info:

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

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

12 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det er ingen brannslukningsapparat i boligen på befaringdag. I henhold til forskrifter skal det foreligge.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

YRLJARS GATE 22 - 5057/168/77/43/0/0

13 Kjellerbod

Kjellerbod

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 7m2 BRA
Rommet består av betonggulv, betongvegger og plater i himling.
Rommet er avdelt med nettingvegg og med dør i denne.

Det registreres «kjellerlukt» i kjelleren.

Det anbefales å etablere ventilasjonssystem i kjelleren.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250089	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jorid Guldtieg	Kari Guldtieg
Gateadresse	
Yrjars gate 22	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jonunn Guldtieg	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 69250089

Initialer selger: JG, KG

1

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt 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 egenerklæringskjemaet 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 oppgjørsoppgjør 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 oppgjørsoppgjør 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 nedstigenede 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.

Document reference: 69250089

Initialer selger: JG, KG

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorid Guldteig	ea8a7823db5f6e9016e0f28a7944adf1a436c3e2	04.06.2025 10:49:35 UTC	Signer authenticated by One time code

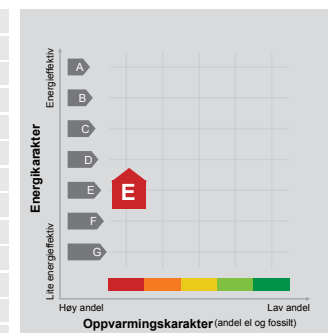
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Guldteig	8bc4d6b21cb106d7d964e0d560b0ce908f5bba6	05.06.2025 07:41:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250089

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



Adresse	Yrjars gate 22
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10610451
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-130719
Dato	04.06.2025



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

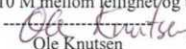
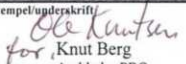
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.



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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

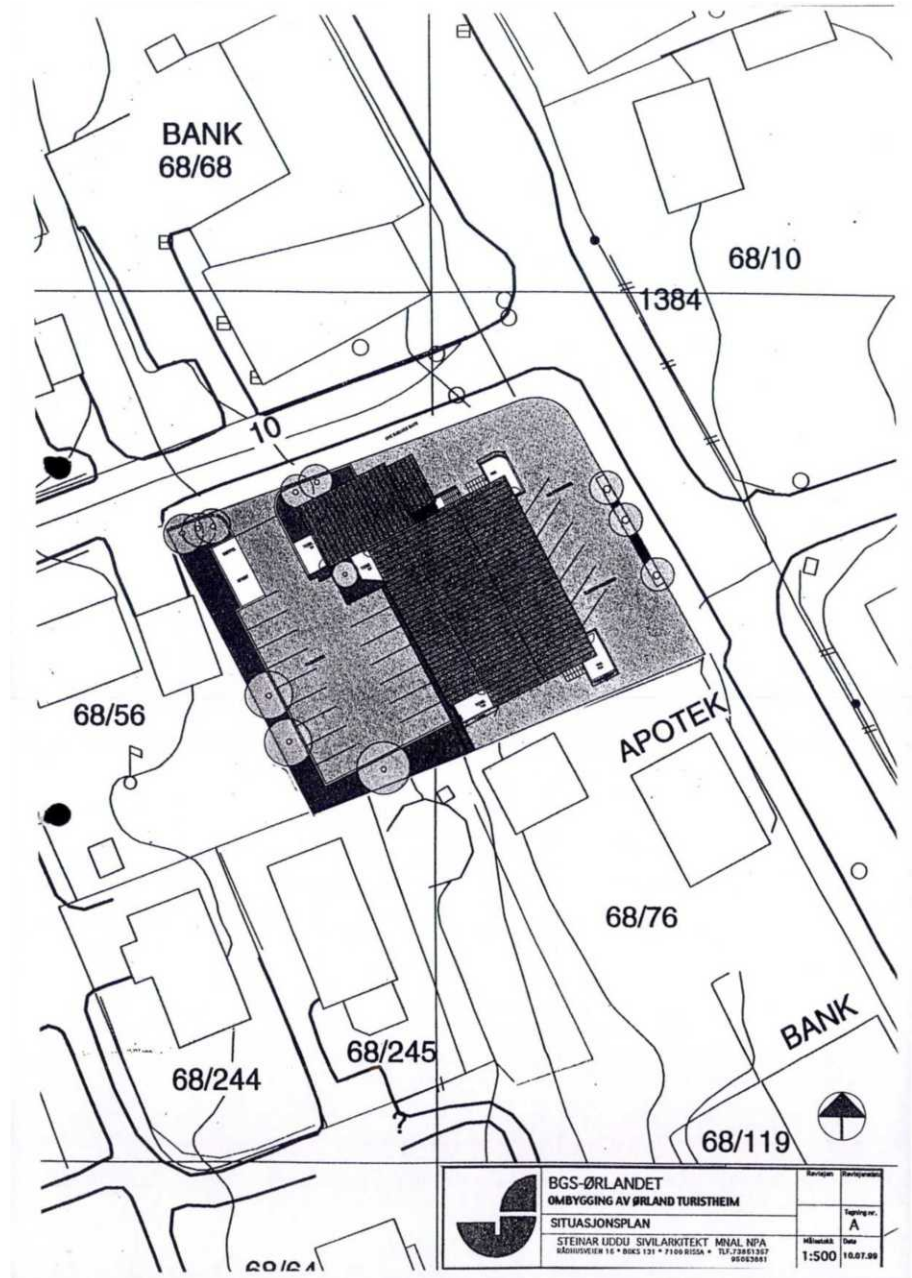
ØRLAND KOMMUNE Postboks 401 7129 Brekstad		Midlertidig brukstillatelse. etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1		
Ansvarlig søker (navn og adresse) Systembygg AS 7140 OPPHAUG		Tiltakshaver (navn og adresse) Svein Åge Svinsås 7160 Bjugn		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
YRJARSGT, 7130 BREKSTAD	68	43		15.
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art Bruksendring . Boligblokk på 3-4 etasjer				
Vedtatt fattet av: Ørland kommune		Dato: 26.03.2004		Saksnr: 98/03600
Dato sluttkontroll:		Kontrollansvarlig: Svein Åge Svinsås.		
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Denne midlertidige brukstillatelsen gjelder kun seksjon 15 i tredje etasje. Boligblokk var byggesøkt med 3 hybelleiligheter i seksjon 14, og 3 hybelleiligheter i seksjon 15. Planer er endret til en leilighet i seksjon 14, og en leilighet i seksjon 15. Tidligere entreprenørgruppe BGS AS sine ansvarsretter er avlyst for seksjon 14 og 15 p.g.a. konkurs. Tiltakshaver Svein Åge Svinsås gis ansvarsrett som selvbygger for alle arbeider i forbindelse med ombygging av seksjon 14, og 15. Reviderte planer for leilighetene skal innsendes snarest. Ørland kommune har foretatt besiktigelse av seksjon 15 den 25.03.04. Balkonger skal monteres. Dør ut fra 2 og 3. etasje må sikres slik at ingen faller ned. Det må monteres sluse med dør 10 M mellom leilighet og trapperom før innflytting.		
		 Ole Knutsen Avdelingsingeniør		
Underskrift				
Sted: Brekstad	Dato 26.03.2004	Stempel/underskrift  for Knut Berg Avd.leder PBO		
Kopi sendt til:				
Funksjon	Navn	Adresse		

ØRLAND KOMMUNE Rådhusgata 6 7130 Brekstad		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1		
Ansvarlig søker (navn og adresse) Systembygg AS 7140 OPPHAUG.		Tiltakshaver (navn og adresse) BREKSTAD EIENDOM AS V/ODDVAR PETERSEN 7130 BREKSTAD.		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
YRJARSGATE 22, 7130 BREKSTAD	68	43		1-13
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art Bruksendring . Boligblokk på 4 etasjer.				
Vedtatt fattet av: Ørland kommune		Dato: 13.10.2000		Saksnr: 98/03600
Dato sluttkontroll: 09.10.2000		Kontrollansvarlig: ENTREP.GRUPPEN BGS		
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Ørland kommune har foretatt stikkprøvekontroll ved befaring på byggeplass. Håndlist i trapperom på veggside mangler. Frist for utbedring 01.feb.2001.		
		 Ole Knutsen, avd. ing		
Underskrift				
Sted: Brekstad	Dato 13.10.2000	Stempel/underskrift  Knut Berg Avd.leder PBO		
Kopi sendt til:				
Funksjon	Navn	Adresse		



Grensetegning med
 bygning og ikke koordinatbunden
 i området og er dels
 for utvise

M. E. Olsen



	BGS-ØRLANDET OMBYGGING AV ØRLAND TURISTHEIM SITUASJONSPLAN	Skisse Tegning nr. A
	STEINAR LÖDDU SIVILARKITEKT MVAL NPA RÁÐHUSVEI 16 • BOKS 131 • 7100 BISSA • TEL. 72461367 HÖFUDSTAD	Målestokk 1:500

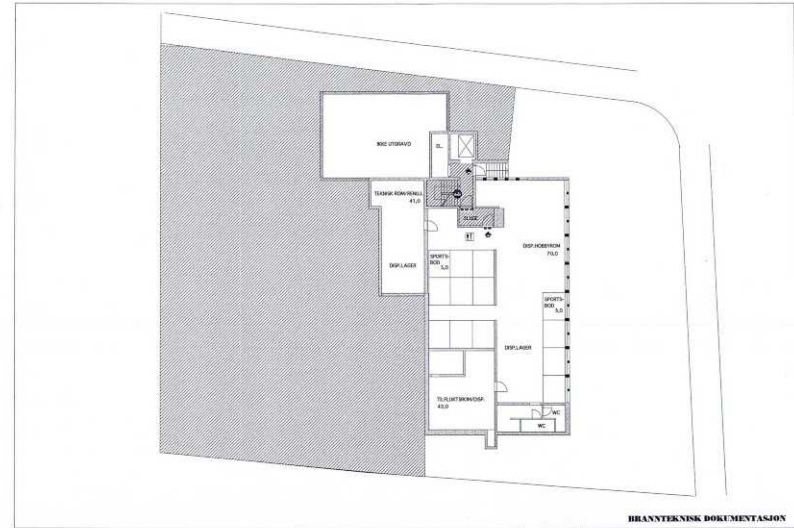


BG/S - ØRLANDET
 OMFANGING AV ØRLAND
 TURISTHEIM
 PERSPEKTIV 31.10.96

steinar uddu
 sivilarkitekt
 mnaI • apa
 NINA Pliktavdeling 18 - Skole 121
 7100 FISSA Tlf/Fax 73511357

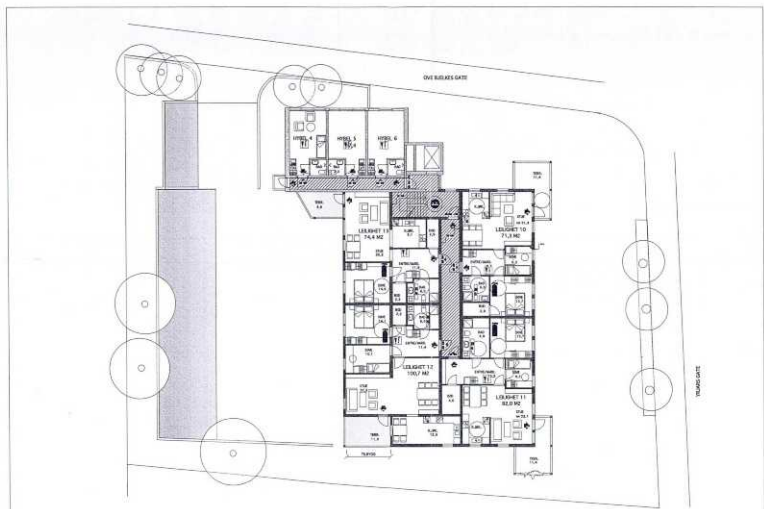






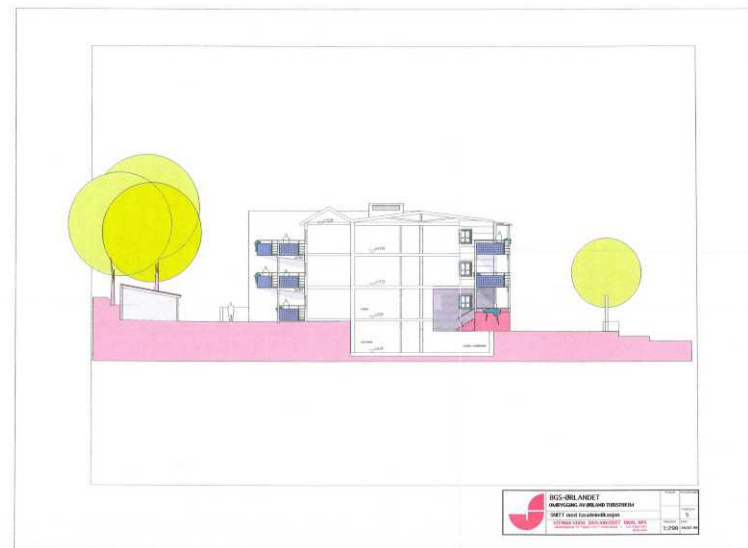
BRANTEKNISK DOKUMENTASJON

 BGS-ØRNLANDT CHARTEGJENG AV ØRNLAND TURISMSHIM PLAN KJELLER-ETASJE STENNAE LODU SVILARTEKST MAL MFA <small>REKONSTRUKSJON AV 1985/1987 • 171000000 • TIL FJERNING 2012/2013</small>	Skisse	Prosjekt
	1	1
	Målestokk	Dato
	1:200	25.01.2012

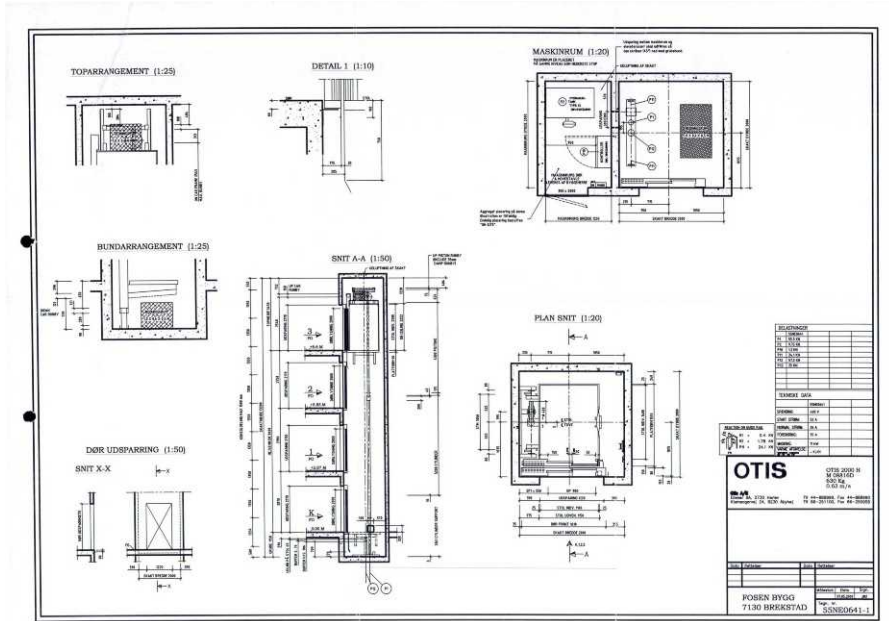


BRANNTÉKNISK DOKUMENTASJON

	BGS-ØRLANDET		Revisjon	
	OMBYGGING AV ØRLAND TURISTHEIM		Utgivning nr	4
PLAN 3-ETASJE		Skala	1:200	23.01.2008
STEINER UDØY / ØRLANDARKITEKT / HVALB NPL KONGSVEIEN 18 / 4015 TIL / ØRLAND / 122 / 22000000 / ØRLAND				



	BGS-ØRLANDET		Revisjon	
	OMBYGGING AV ØRLAND TURISTHEIM		Utgivning nr	4
PLAN 3-ETASJE		Skala	1:200	23.01.2008
STEINER UDØY / ØRLANDARKITEKT / HVALB NPL KONGSVEIEN 18 / 4015 TIL / ØRLAND / 122 / 22000000 / ØRLAND				



Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 43, Seksjonsnr 7	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Yrjars gate 22, gatnr 4650	Grunnkrets:	202 Brekstad
Veiadresse:	7130 Brekstad	Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger

Matrikel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. eierseksjon	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	
Bruksnavn:	Bankheim	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Etableringsdato:	17.08.2000	Skyld:		Sameiebrøk:	1/15
Area:				Areal felles tomt:	1 642,2 kvm
Arealkilde:					
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.

Grunnforensing:
 Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

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

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/168/43	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/168/43/0/1
			Mottaker	5057/168/43/0/2	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/3	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/4	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/5	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/6	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/7	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/8	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/9	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/10	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/11	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/12	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/13	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/14	0,0
		Mottaker	5057/168/43/0/15	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/168/43	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/168/43/0/1
			Mottaker	5057/168/43/0/2	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/3	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/4	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/5	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/6	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/7	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/8	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/9	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/10	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/11	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/12	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/13	0,0
			Mottaker	5057/168/43/0/14	0,0
		Mottaker	5057/168/43/0/15	0,0	
Seksjonering	Forretning:	17.08.2000	Avgiver	5057/168/43	0,0
		Matrikkelført:		Mottaker	5057/168/43/0/7

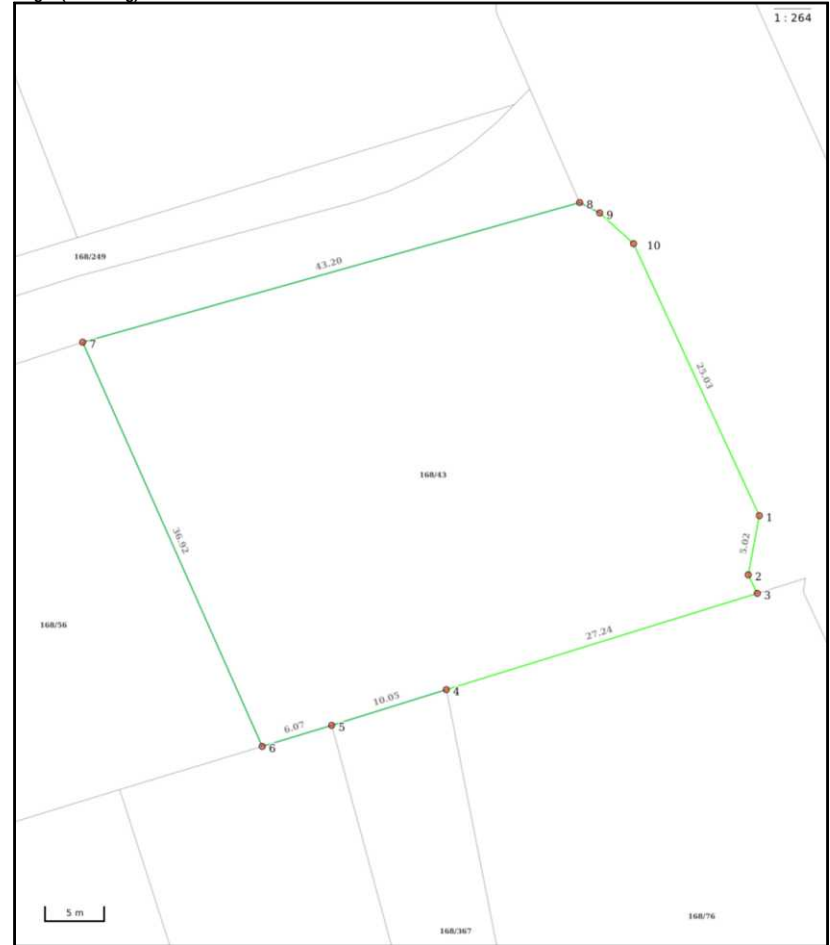
Bygghetsarealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Yrjars gate 22	H0202	Bolig		Kjøkkenen					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 016,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	2 016,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	15				
Bygningsnr:	10610451			Antall etasjer:	4				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			420,0		420,0				
H01	5		532,0		532,0				
H02	5		532,0		532,0				
H03	5		532,0		532,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 1 642,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

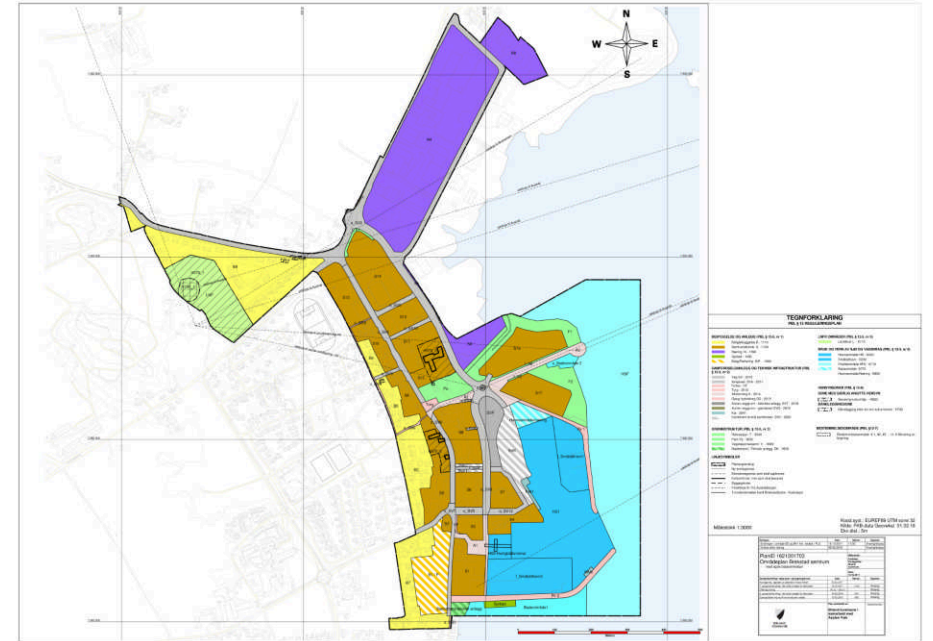
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 665,89	532 783,15	5,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 062 660,89	532 782,68	1,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 062 659,42	532 783,59	27,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 062 648,98	532 758,43	10,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 062 645,12	532 749,15	6,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 062 642,82	532 743,53	36,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 062 674,99	532 725,41	43,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 062 690,49	532 765,73	1,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 062 689,78	532 767,48	3,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 062 687,50	532 770,53	25,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	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.



1621201703 Områdeplan for Brekstad sentrum

Reguleringsbestemmelser (Pbl. kap. 12)

Plankart dato: 12.10.2017
-sist revidert etter høring: 08.02.2018

Bestemmelser rev etter høring

Plansaksbehandling

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

Tekst i kursiv er retningslinjer.

§ 1 FORMÅL OG AVGRENSNING AV OMRÅDEPLANEN

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

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

§ 2 FØLGENDE PLANER SKAL GÅ FORAN OMRÅDEPLANEN

- Yrjarsgate 14 (PlanID 1621201503)
- Bryggegården Brekstad (PlanID 1621201604)
- Detaljregulering Fv 710 Brekstad ferjekai (PlanID 1621201701) med unntak av arealformål «o_SVG1: Annen veggrunn – grøntareal (2019)», der områdeplanen skal gjelde foran. I områdeplanen tituleres dette området som o_SVP

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Krav om grunnundersøkelser

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

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

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

§ 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering

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

§ 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau

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

§ 3.4 Parkering

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

§ 3.5 Parkering B1

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

§ 3.6 Allmenning

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

§ 3.7 Utbyggingsavtale

Før det gis ferdigattest til boenheter som ønsker å bruke Meieriparken som kvartalslekeplass skal det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen.

§ 3.8 Overvann og flomfare

Overvann og flomfare skal utredes før utbygging av nye bygg på S3, S4, S6 og S7.

§ 3.9 Kai

Før utbygging av S4 skal det være etablert kai med tilsvarende funksjon som eksisterende, annet sted i kommunen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Plankrav

§ 4.1.1 Detaljregulering

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Presis avgrensning av delområder skal skje i samråd med kommunen før detaljplanlegging.

Ved detaljregulering som berører fylkesveger, kommunale vegger og/eller tilknyttede gang- og sykkeløsninger skal veg-eier godkjenne detaljert løsning og/eller byggeplan.

Detaljregulering kan kreves ved vesentlig endring av antall boenheter innenfor et område, ved ny strukturering av bebyggelse, store endringer mot gate, eller der plan- og bygningsmyndigheten finner det nødvendig for søknad om tiltak kan godkjennes.

§ 4.1.2 Utomhusplaner

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

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

Detaljert utomhusplan skal blant annet redegjøre for avrenning av overvann med høydeangivelse, belegningsmateriale (heller i betong eller naturstein, grus, brostein, asfalt, etc.), kantstein, eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon med angivelse av type/art, gressareal, belysning, trapper, leukestyr, kummer, sluk, plassering av avfallsbeholdere. Det skal også redegjøres for reguleringsgrenser, byggegrensler,

byggelinjer og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, friskiltinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmur og annet.

§ 4.2 Støy

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

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

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

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

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

§ 4.3 Vind

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

§ 4.4 VA og Overvannshåndtering

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

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

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

§ 4.5 Kulturminner

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

§ 4.6 Forurenset grunn

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.1.1 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan i nærmere angitt målestokk, hvor det angis eksisterende og planlagt bebyggelse, godkjent VA-plan, terrengbehandling med kotehøyder, støyskjermingstiltak, avkjørster og andre trafikkrelevante, uteoppholdsarealer, grøntanlegg og renovasjonsløsning.

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt og tre-dimensjonal fremstilling som belyser planlagt tiltak i forhold til omgivelsene, også fra bakkeplan. Det kan også kreves illustrasjoner som viser tiltakets synlighet i landskapet (fjernvirkninger), og illustrasjoner som synliggjør konsekvenser (før og etter).

§ 5.1.2 Nederste kote

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

§ 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter

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

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

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

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

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

§ 5.1.5 Materialvalg og farger

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

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

§ 5.1.6 Værbeskyttelse

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

- Yrjars gate
- Allmenning o_A1

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

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

§ 5.1.7 Lekeplass

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

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

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

§ 5.1.8 Bevaring av vegetasjon

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

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

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

§ 5.1.9 Byggelinje – Byggegrense

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

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

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

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

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

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Bolig formål	Maks Kotehøyde møne/gesims	Minimum Antall boenheter	Minimum m ² uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek)	Type boenhet og anlegg:
B1/P	15	60	30	Kjedehus Rekkehus Eneboliger Parkeringsanlegg for S1 Parkeringsanlegg for B1
B2	18	25	30	Enebolig Kjedehus Rekkehus Flermannsbolig
B5	19	10	30	Enebolig Kjedehus Rekkehus Flermannsbolig
B6	19	10	30	Enebolig Kjedehus Rekkehus Flermannsbolig
B7	18	20	30	Enebolig Kjedehus Rekkehus
B8	22	110	50	Enebolig Kjedehus Rekkehus Flermannsbolig

§ 5.2.2 B1/P (kombinert formål bolig og parkering)

Området skal bebygges med tett småhusbebyggelse. Parkering skal løses i fellesanlegg. Overkant innvendig gulv i parkeringsanlegg skal ikke legges høyere enn kote +4,20 m (relativ NN2000). Bebyggelsen skal ha bilfrie fellesarealer mellom husene. Det skal legges til rette for at fellesanlegg skal dekker parkering for S1 og reisende med kollektivtransport.

Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier.

§ 5.2.3 B2, B5, B6

Området kan fortettes med småhusbebyggelse. Adkomst til boliger skal samordnes.

§ 5.2.4 B8

Området kan bebygges med enkeltstående bygninger i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for nye bygg er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Nye bygg skal ha saltak tilsvarende (vinkel og møneretning) eksisterende bebyggelse.

Eksisterende struktur på boligområdet skal bevares, inklusiv løkkeformet adkomstvei/internevei fra FV 245 (Uthaugsvaien).

Bygninger langs FV 245 kan erstattes med nye leilighetsbygg, så lenge hovedstrukturen videreføres. Tilbygg eller påbygg kan tillates på fasade vendt mot sør, forutsatt at det tas hensyn til siktlinjier mellom byggene med hensyn til kirkas synlighet fra omlandet.

Rundt den løkkeformede interneveien tillates fortetting, under forutsetning at det tas hensyn til siktlinjier og kirkas synlighet i landskapet.

Før nordre deler av planområdet utbygges bør det vurderes om det er behov for gravplasser.

§ 5.3 Sentrumsformål S1 - 17

§ 5.3.1 Generelt

Delområdene kan benyttes til boligformål, forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen. Parkering skal løses fortrinnsvis i kjeller eller fellesanlegg ved nybygging. Langs vestsida av Yrjars gate tillates parkering på bakkeplan bak bebyggelsen. For sentrumsformål med flere funksjoner i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst.

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

Sentrumsformål	Maks kote møne/gesims	Minimum antall boenheter	Min. BRA	%	Minimum m2 uteareal pr. boenhet (inkl. balkong og nærlek)	Type funksjoner og boenhet:
S1	18	10	150	15		Offentlig og private funksjoner: Kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig
S2	15	5	100	15		Beverting, kontor, evt. noe bolig i øverste etasje
S3	18	0	150	20		Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer
S4	14	0	120	15		Offentlig og private funksjoner, kultur, hotell, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasjer
S5	18	80	80	30		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S6	18	60	120	20		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S7	15	0	150	15		Kontor, hotell, service, tjeneste, forretning, bevertning, evt. noe bolig i øverste etasje
S8	21	45	100	25		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S9	18	100	120	30		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S10	21	35	100	25		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning/ bevertning
S11	20	55	120	25		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S12	23 / 20	70	120	30		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S13	23 / 20	70	120	30		Bolig, kontor, service, tjeneste, forretning, bevertning
S14	23 / 20	0	120	15		Handel, kontor, bolig
S15	15	20	50	25		Bolig, eldrebolig med fellesfunksjoner, kontor, service, tjeneste, bevertning og kultur
S16	12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne	80	80	30		Handel, kontor, bolig, servering
S17	12 m langs med A3 allmenning - ellers 14m gesims/ 15 m møne	60	80	30		Handel, kontor, bolig, servering

Bygninger med fasade direkte mot følgende områder skal inneholde publikumsrettede aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje ut mot gata (unntatt eventuell adkomst til boliger i etasjene over):

- Østre side av Yrjars gate
- Allmenning o_A1

Overflateparkering skal ikke regnes inn i BRA.

Det er tillatt med kjellerparkering.

All plassering av funksjoner innenfor sentrumsformål bør bygge opp rundt Yrjars gate som hovedgate.

§ 5.3.2 S3, S4, S6, S7

Innenfor et av delområdene S3, S4, S6, S7 tillates et høyhus –maks kotehøyde +23 m. Høyhus skal plasseres inn mot krysset som er felles for disse områdene.

Delområdene skal tilrettelegges for mottak av overskuddsvarme fra hydrogenanlegg og ladestasjon.

§ 5.3.3 S3

Ved nybygg på S3 skal hovedvolumet ligge langs Skolegata. Areal på utsiden av bygningsmasse skal opparbeides med kvalitet som offentlig tilgjengelig byrom, med unntak av evt. et indre gårdsrom.

Første etasje skal benyttes til fellesfunksjoner og allmenntilgitte formål, andre etasje til kontor. Øvrige etasjer kan benyttes til boliger/næring.

§ 5.3.4 S4

Første etasje i bebyggelse langs kaikant mot sør skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/servering. Fasadene mot sjøen skal ha lune kroker eller mulighet for vindskjerming. Ytre del av området, langs sjølinjen, skal tilgjengeliggjøres for offentligheten. Kaifront skal tilrettelegges for mottak av småbåter som f.eks. rekebåt.

§ 5.3.5 S5

Ved nybygg innenfor S5 må adkomst og parkering samordnes mellom tomter. Store trær skal bevares.

§ 5.3.6 S13

Bebyggelse skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate for å bryte opp silhuetten av bygget. Det tillates etablert terrasse på tak. Det skal tas hensyn til siklinjer fra kirken til Austrått.

Trær på området skal bevares.

§ 5.3.7 S14

Det tillates etablert mindre areal med boliger over eksisterende kjøpesenter på inntil 50 % av takarealet. Det tillates etablert terrasse på tak. Bebyggelsen skal ha oppbrutt og variert fasade og takform mot Yrjars gate og Havnegata, for å bryte opp silhuetten av bygget. Det skal tas hensyn til siklinjer fra kirken til Austrått.

Det tillates etablert parkeringshus på nordre del av området som ligger inn mot krysset Fru Ingers vei – Havnegata. Estetikk og utførelse skal godkjennes av kommunen før plan kan omsøkes. Maks gesimshøyde kote +13. Det tillates ikke parkering på tak av parkeringshus.

§ 5.3.8 S15

Området kan tilrettelegges spesielt for boliger rettet mot eldre med etablering av fellesfunksjoner i nye eller eksisterende bygg.

§ 5.3.9 S16 og S17

Området skal bebygges hovedsakelig med tunstruktur. Høyder langs med allmenning A3 skal være lavere enn ytterkantene. Detaljregulering / Utomhusplan skal ha særskilt fokus på skolevei til /fra delområdene. Maks kotehøyde på møne/gesims i bygningsrekke mot grense til allmenning A3 er 12 meter.

Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser inntil grense mot friområde F2, og allmenning A3.

Innregulering av boenheter på S3, S4, S7 og S14 som ikke har krav om min. antall boenheter, medfører reduksjon av minimumskravet til boenheter tilsvarende.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for området skal det utarbeides en ROS-analyse med særskilt fokus på sikkerhetsrisiko knyttet til nærhet til sjø. *ROS-analysen kan medføre behov for byggegrenser/buffersoner og evt. andre sikkerhetstiltak for deler av byggeområdet. Detaljplan skal bl.a. oversendes Kystverket til uttalelse.*

§ 5.4 Næringsformål

§ 5.4.1 Generelt

Næringsområdet kan benyttes til lett industri, verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg og detaljsalg av plaskrevende varer, typiske kategori B lokalisering.

Hotell/overnatting og tjenesteyting tillates ikke. Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølempelser eller er til fare for omgivelsene tillates ikke.

Næringsformål skal klassifiseres etter ABC-prinsipper basert på arealbehov, tilgjengelighet, behov for transport og mulighet for kollektivdekning. Kategori bestemmer lokalisering.

	Kategori A	Kategori B	Kategori C
Type næring	Daglig service Service og kultur Off. Administrasjon Kontorvirksomhet Detaljvarehandel	Lett industri med lite godstransport/ som genererer lite trafikk Areakrevende varehandel	Industri Areakrevende varehandel Engros og transport Lagerbygg

§ 5.4.2 Klassifisering av næringsarealene

Formål	Maks ant. etasjer	Min ant. etasjer	Type næring:
N4	3	2	Kategori B
N6	2	1	Kategori B

§ 5.4.3 Utnyttelse, plassering og utforming N4 og N6

Næringsarealer skal fortettes i størst mulig grad så fremt det ikke går ut over gitte etasjehøyder og byggelinjer.

Bygg tillates plassert inntil 20 meter fra senterlinje Fv 710.

Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller tett gjerde.

Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides med vegetasjon og holdes ryddig.

§ 5.4.4 Næringsareal N1

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 5.4.5 Næringsareal N2

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

Maks gesimshøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Slike oppbygg skal være tilbaketrukket minimum 5 m inn på taket i forhold til byggegrense.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNI SK I INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 6.1 Fellesbestemmelser

Det skal legges til rette for sykkelparkering under tak ved alle kollektivpunkter. Alle gangveier skal være universelt utformet.

Ved etablering av boenheter på sentrumsområder som pr. definisjon ikke er påkrevd boenheter, skal detaljregulering/illustrasjoner synliggjøre at parkering er iht. disse bestemmelsene.

Gater bør utformes like mye etter gående og syklendes premisser som etter bilens.

§ 6.2 Kjøreveg SV1-12, GS-veg GS1-5, Fortau SF

§ 6.2.1 Generelt

Det tillates oppføring av et monument i senter av rundkjøring ved ferjeleiet. Sikt med tanke på trafikksikkerhet i rundkjøringen må ikke hindres hverken med beplantning eller andre innretninger.

Det tillates etablert planløs kryssing av Fv 710 Havnegata. Kryssingen kan gå fra allmenning A2/Meieriparken -over fylkesveien og til F1 ved S17.

Følgende veier skal opparbeides med sykkelvei med fortau på en side og fortau på andre side av fylkesvei:
- Fv 710 fra kryss Fru Ingers vei – Havnegata (SV2) gjennom rundkjøring ved ferjeleiet til den kommunale del av Havnegata.

Følgende veier skal opparbeides med en side med fortau og en side med gang-/sykkelvei:
- Kommunal del av Havnegata (SV3), fra rundkjøringen ved ferjeleiet

Følgende veier skal opparbeides med tosidig fortau og god mulighet for sykkel:

- SV6, SV8 Yrjars gate
- SV5, SV12 Skolegata
- SV3 Havnegata (kommunal veg)
- SV4 Tverrgate mellom Havnegata og Yrjarsgate
- SV7 Rådhusgata og Skolegata

Planbeskrivelsen viser prinsippsnitt /normalprofil, datert 18.10.2017 for kollektivknutepunkt, for Havnegata og for tverrgater. Utarbeidet av Asplan Viak.

§ 6.2.2 Yrjars gate SV6, SV8

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

§ 6.2.3 Kombinert formål samferdsel SVK

SVK

Området ligger inne på reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie – PlanID 1621201701

SVK1 og SVK2

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

§ 6.3 Parkering

§ 6.3.1 Generelt

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

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

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

Type bebyggelse	Bilparkering	Sykkelparkering -låsbar og under tak
Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering	min. 0,8 – maks. 1,2 plass	Min. 2 plasser
Forretning - Service pr. 100 m ² BRA	min. 1 - maks 2,5 plass	Min. 1 plasser
Kontor og annen virksomhet- pr. 100 m ² BRA	min. 0,5 – maks 1,5 plass	Min. 1 plasser

Parkeringskjellere bør prioriteres i de tettest utbygde områdene.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

§ 6.3.2 Gateparkering – på-/avstigning kollektivtransport

Gateparkering for bil skal være korttidsparkering.

SV6, SV8 (Yrjars gate) skal ha tosidig, langsgående parkering
SV4 skal ha tosidig, tverrgående parkering
SV5 skal ha bussholdeplass, taxiplass

Mellom sentrumskvartal S4 og S7 skal det være «kiss & ride» (kort-kort parkering for på-/avstigning).

§ 6.3.3 Parkeringsplass ved ferjeleiet SVP

På areal o_SVP, ved biloppstillingsplass for Fv 710 –ferjeleiet, kan det tillates oppføring av parkeringshus med maks gesims kotehøyde +11. Det tillates parkering på tak.

Det tillates et bygg for servering/kiosk. Plasseringen skal ikke være til hinder for hovedformålet på området.

Arealet skal beplantes på en slik måte at det forskjønner området, og slik at arealer som tilrettelegges for gang/sykkel og fotgjengere blir godt beskyttet mot vær og vind.

Det tillates å bygge værrev inne på arealet.

§ 6.3.4 Tilrettelegging for forflytningshemmede

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

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

§ 6.3.5 Lademulighet

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

§ 6.4 Tilrettelegging for sykkel

§ 6.4.1 Sykkelparkering ved boliger

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

§ 6.4.2 Sykkelparkering i gate

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

§ 6.4.3 Sykkelparkering i offentlige rom

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

§ 6.5 Allmenninger A1, A2, A3

§ 6.5.1 Generelt

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

§ 6.5.2 A1

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

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

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

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

§ 6.5.3 A2 og Torg

Allmenning A2 skal forbinde skole og idrettsområdet vest for planområdet med Yrjars gate som videre skal forbindes ned til sjø og F2. Det skal opprettholdes siktforbindelse ned til sjø og mot Austråttborgen langs hele A2.

Det kan etableres et torg innenfor planområdet mot Yrjars gate, som skal beplantes, belyses og møbleres. Torget skal tilrettelegges for handel og marked, f.eks. bondens marked. Det tillates ikke permanent parkering på torget.

Det tillates etablert overvannshåndtering, lav beplantning, benker og belysning.

§ 6.5.4 A3

Allmenningen skal danne en siktlinje mot Austrått. Der A3 møter sjø på innside av molo skal det lages en trappning av plassen ned til vannspeil/fjære.

På allmenningen kan det planlegges for etablering av statuen Fru Inger.

§ 6.6 Pir / Molo

Pirer skal være offentlig tilgjengelige for gående og syklende og planlagt etter prinsipper for universell utforming. Det tillates ikke bilkjøring på pirer annet enn til drift, vedlikehold og nødvendig levering av utstyr til tilknyttede funksjoner.

Havne- og farvannsloven regulerer bruk og sikringstiltak på moloanleggene.

§ 6.6.1 Pir 1 (nordmolo)

Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende.

§ 6.6.2 Pir 2 (sydmolo)

Det tillates etablert et sjøbåd i tilknytning til Pir 2. Det tillates etablert mindre permanente og temporære strukturer med publikumsrettede funksjoner; f.eks. til sjøbadet, kunst, utstillinger og lignende. Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende frem til sjøbåd.

Det tillates etablert liggekal for ferje langs Pir 2.

§ 6.6.3 Kai

Offentlige kaier; Kai1 og Kai2. Kai1 er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

§ 6.6.4 SVK

Ferjeoppstillingsplass er del av reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie (PlanID 1621201701).

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

I reguleringsplaner skal det legges vekt på å etablere og videreføre sammenhengende grønnsstrukturer.

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm V1

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

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm V2 og V3

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

§ 7.3 Fremmede arter

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

§ 7.4 Friområder F1 og F2

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

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

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

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

Det tillates slipp for båter på F2.

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

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

§ 7.5 Meieriparken Pa

Arealet er offentlig og skal opparbeides som en bymessig park. Arealet skal inneholde steder for opphold, lek og værbeskyttelse. Det tillates utvikling av de to byggene som står i parken. Byggene skal gis en publikumsrettet og samlende funksjon, f. eks. café og henvende seg både mot Yrjars gate, torget, allmenning o_A2 og parken.

Eldre, eksisterende trær skal bevares. Soner rundt trær skal ved utbygging av området sikres med nødvendig beskyttelse av røtter.

I Meieriparken skal det legges til rette for lek og opphold for alle aldersgrupper.

Planlegging og utvikling av Meieriparken bør skje i medvirkningsprosess sammen med innbyggerne i Ørland kommune.

§ 7.6 Badestrand og teknisk anlegg (kombinert formål)

Offentlig område hvor det tillates etablering av tiltak som serviceanlegg, skiftebu oa som er naturlig for badestand. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres. Kommunalteknisk- og varmeanlegg som er etablert i området skal ikke utvides i areal.

§ 8 LNFR (Pbl. § 12-5 nr. 5)**§ 8.1 Landbruksareal - LNF**

Området ligger under hensynssone som bevaringsverdig kulturminne, og her tillates kun overflatedyrking. Området tillates brukt til friluftformål.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl. § 12-5 nr. 6)**§ 9.1 Småbåthavn**

Småbåthavn skal være offentlig tilgjengelig. Mindre tilhørende funksjoner tillates oppført, som for eksempel sted for båtslipp og toalett/dusj. Det tillates ikke oppsetting av gjerder. Flytebrygger tillates etablert i området. Det tillates etablert sjøbåd innenfor området ved søndre molo.

§ 9.2 Havneformål i sjø - HS**§ 9.2.1 HS1**

Offentlig området avsatt til trafikk - og liggehavn for lastebåter, fiske – og småbåter, hurtigbåt og ferje. Det tillates etablert anlegg for lagring og fylling av hydrogen til hurtigbåt/buss.

§ 9.2.2 HS2

Offentlig område avsatt til hurtigbåtterminal. Det tillates pæling og landfester for anlegg tilhørende hurtigbåtanløp.

Inntil havna evt. blir avhendet som fiskerihavn skal alle søknader om flytebryggeanlegg godkjennes av Kystverket.

§ 9.3 Havneområde/ Næring

Det kan tillates etablert større flytebrygge.

§ 9.4 Sjøbad

Det tillates etablert sjøbad innenfor området

§ 9.5 Friluftsområde - HSF

I området tillates aktiviteter som kan knyttes opp til allmennhetens behov for rekreasjon på sjø. Det kan tillates etablert hydrogenanlegg etter en ROS-analyse med konsekvensutredning.

§ 9.6 Badeområder i sjø

Offentlig områder. Det tillates etablert aktivitetsanlegg for friluftaktivitet og bading. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal etableres.

§ 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

For å opprettholde viktige siktlinjer og utsyn over landskap og sjø, er mønehøyden på nye bygg i sentrumsområdet maks kote 23 meter med krav om oppbrutt silhuett.

§ 10.1 Hensynssone – Sone for båndlegging etter kulturminneloven. Jf. pbl. § 11-8 d.

H730_1 Gravhaug (Askeladden id 60174) og **H730_2** Gravfelt (Askeladden id 562289) er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme gjelder en sikringsone i et 5 meter bredt belte rundt kulturminnets synlige ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6.

§ 10.2 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570_1. Jf. pbl. § 11-8 c.

Hensynssonen skal sikre at kulturminner blir liggende i sitt opprinnelige terreng og at virkningen av kulturminnet og kulturmiljøet bevares for ettertiden, særlig mot sjøsiden.

Innen sone for bevaring av kulturmiljø må det ikke foretas inngrep, opparbeidinger eller beplantninger i grunnen eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på arealets åpne karakter. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innenfor hensynssonen må gjøres rede for særskilt og skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§ 10.3 Hensynssone – Bevaring av bygningsmiljø H570_2. Jf. pbl. § 11-8 c.

Innenfor hensynssonen ligger eldre bebyggelse der bygningsmiljø og store eldre trær skal søkes bevart. Eksisterende bygninger som er avmerket som bevaringsverdige tillates ikke revet.

For bygg angitt med bevaring skal byggenes eksisterende/opprinnelige utforming, detaljering, konstruksjon og fasade søkes bevart.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Det skal påses at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form, farge- og materialbruk, tak- og fasadeutforming, samt høyde.

§ 10.4 Hensynssone – Bevaring av kulturmiljø H570_3. Jf. pbl. § 11-8 c.

Meieriets eldste deler skal bevares. Det gjelder følgende bygninger i hensynssonen:

1. Hovedfløy med brukket valmtak
2. Tverrfløy med pyramidetak mot Havnegata og med bordkledd ende mot Yrjars gate.
3. Den eldste delen av ysterifløy som inneholder teglpipen.

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

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

§ 11 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)

§ 11.1 Bevaring av enkeltbygninger (pbl. §12-7 nr. 6)

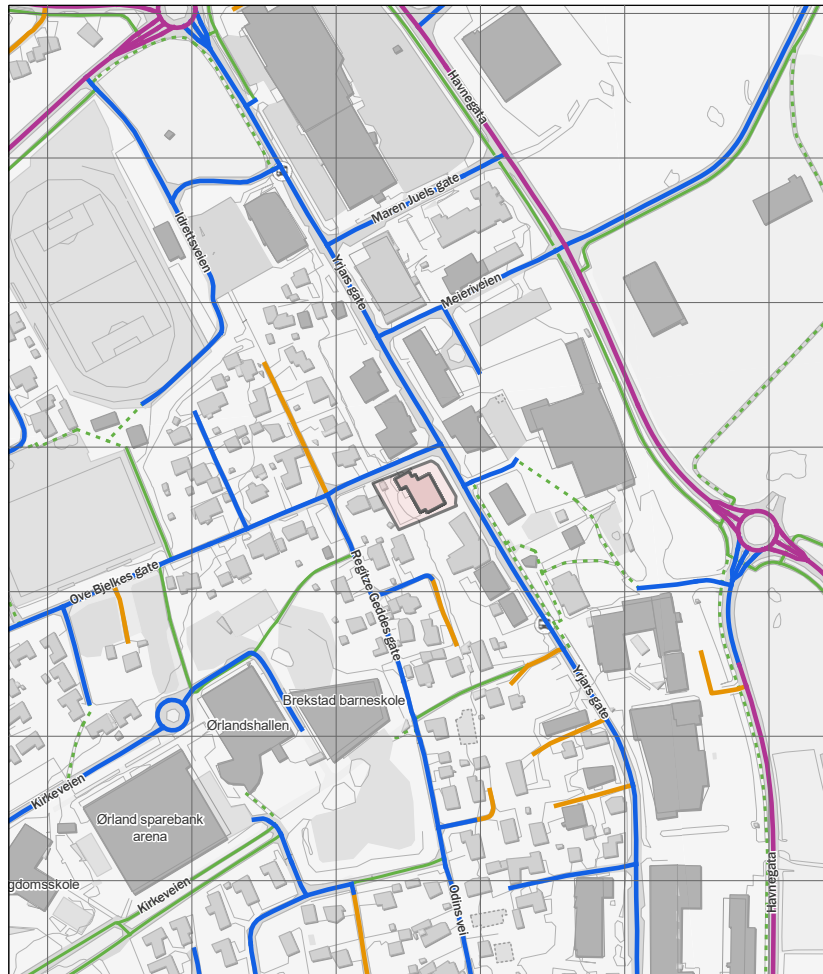
Eksisterende enkeltbygninger avmerket og betegnet som #1, #2 og #3 i planområdet har lokalhistorisk verdi, og skal bevares. Formålet er å bevare byggenes karakter og historiefortellende verdi.

#1 Eksisterende bygning på Tingvollen tillates ikke revet eller flyttet. Bygningens originale eksteriør og faste interiør, så som trappehus og rominndeling, fra 1953 skal bevares i størst mulig grad. Bygningsdeler som ikke er opprinnelige kan tilbakestilles eller skiftes, så fremt nye vinduer tilpasses bedre bygningens originale uttrykk.

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

#3 Stabburet er en del av Meieriet, og skal bevares. Bygningen tillates ikke revet, men kan flyttes internt på meieritomta. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Ørland kommune
Egengodkjent 15.02.2018



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD, YRJARSGT. 22, BREKSTAD

§ 1. FORMÅL

Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen g.nr. 68 b.nr. 43 i Ørland med dets 15 boligseksjoner og fellesanlegg av enhver art. Forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter reguleres av bestemmelsene i Lov av 23.mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den enhet som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameietmøtet. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige hinder for den bruk av anleggene som er avtalt er forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Alle seksjoner skal ha 1 parkeringsplass på oppmerket område og 1 bod i kjeller.

§ 3. FELLESGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Det betales et månedlig forskuddsbeløp, fastsatt av årsmøtet/sameietmøtet. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

For vann- og avløpsledninger regnes fra forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til bygningen er sameiets ansvar.
Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes styret.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 1. mars.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierene stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 14. SIKKERHET

Sameiet har panterrett i hver enkelt seksjon i henhold til eierseksjonslovens §25 til sikkerhet for sameierenes forpliktelser overfor sameiet.

§ 15. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene. Bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27 skal gjelde.

§ 16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge spørsmål for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet, med 2/3 dels flertall av de angitte stemmene på møtet om ikke loven stiller strengere krav.

Eventuelt forslag til vedtektsendring må medfølge ved innkalling til sameiermøtet. Etter vedtektsendringer skal vedtektene trykkes opp og sendes alle sameierene.

Vedtekter vedtatt/endret på sameiermøtet

Brekstad, den 9^{de} / 11 / 2004

Boligsameiet Solbakken gård
Yrjarsgate 22
7130 Brekstad

Brekstad 13.05.14

Brønnøysundregistrene
Postboks 900
8910 Brønnøysund

Boligsameiet Solbakken gård, organisasjonsnummer 912 00 94 08, har den 13.05.14, avholdt ekstraordinært årsmøte. Vedtektene ble godkjent.

Knut Thomsen

Georgi Hristozov

Emma Eivrim

Ove H Bones

Kelly Langtind

Tove Hor

Eirin Røstad

Heidi Hecvik

Jorunn Guldberg

Edvard Christensen

Marie Hoff

Bjørn J. Flovik

SOLBAKKEN SAMEIE

Yrjars gate 22
7130 BREKSTAD

ORDENSREGLER

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og evt. leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. Ordensreglene er delt inn i 5 kapitler.

1. Generelle ordensregler.
2. Parkering, boder, ganger, trapper og heis.
3. Dyrehold.
4. Nøkkelreglement
5. Klager

1. GENERELLE ORDENSREGLER

Hva hver enkelt gjør i sin leilighet har sameiet ingenting med, med mindre det plager andre. Derfor ber vi om at følgende respekteres.

- a. Oppussingsarbeid eller lignende som medfører sjenerende støy, så som boring, banking, sliping og lignende må ikke foregå på søn- og helligdager, eller mellom kl. 23:00 og 07:00 på andre dager.
- b. Festligheter, sang, musikk og lignende som medfører sjenerende støy må ikke forekomme med åpne dører og vinduer i samme tidsrom som nevnt i punkt a.
- c. Vis hensyn ved risting av matter fra terrasse. Ved vask av vinduer, ta hensyn til naboer under.
- d. Bruk av utearealet må ikke være til hinder eller sjenanse for andre. Sykkel, ski, kjele og lignende skal lagres på henvist plass.
- e. Det er ikke tillatt å montere markiser, le-vegger, parabolantenner og lignende for naboer er spurt og styret har samtykket.
- f. Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverk på terrasse.
- g. Tenk på naboene ved grilling på terrasse. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.
- h. Medvirk til at inngangsdør og kjellerdør til enhver tid er låst.
- i. Lukk ikke inn fremmede mennesker via porttelefon eller dører.
- j. Oppskyting av fyrverkeri fra terrasse er ikke tillatt.

2. BOD, GANGER, TRAPPER OG HEIS

Vær snill å forlate fellesrom i den stand du selv ønsker å finne det.

- a. Parkering utenom de 23 private parkeringsplassene eller de oppsatte sykkelstøtvene er ikke tillatt. Dette gjelder bil, motorsykkel, moped og sykkel.
- b. Det er i bod ikke tillatt å montere utstyr som bruker strøm med mindre det kobles til egen måler.
- c. Det er ikke tillatt å bruke bod, trapper eller heis til lekeplass.
- d. Automatiske brytere og andre tekniske installasjoner som står i fellesrom skal kun betjenes av vaktmester eller den som har myndighet fra styret.

3. DYREHOLD

- a. Dyrehold tillates i den grad det ikke sjenerer de andre beboerne. Hvis dyret er til sjenanse med bråk, skremmende oppførsel eller ved ødeleggelse i felleseiet, har styret rett og plikt til å bringe dyreholdet til opphør.
- b. Dyreeier står økonomisk ansvarlig for skade på fellesareal forårsaket av kjæledyret.

4. NØKKEIREGLEMENT

- a. Sameier må melde tapte/frastjalne nøkler til styret.
- b. Bestilling av ekstra nøkler/skifte av lås må skje via styret (regning sendes til eier direkte).
- c. I nødstilfelle kan styreformann tilkalles for å låse opp leilighet. Det krever at sameier legitimerer seg og betaler det til enhver tid gjeldende utrykningsgebyr.

5. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller ordensregler skal rettes til styret. Klagen skal være skriftlige, saklige og skal begrunnes. Alle beboerne plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

Kommunalforsamlingen - Oppmålingskontrollen - Kartverket
Utstedt av: Børge K. Arnesen - Sætra/Ørland

2801 -

MÅLEBREV

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn) **ØRLAND**

Målebrev over --

G nr **58** B nr **253** Postnr

J nr **57/84**
Målebrev nr **656**

Yrjars gate

I medhold av delingsloven av 23.juni 1978, nr.70, ble det den --
Date **01.10., 03.10., 17.10. og 07.11.**

holdt --

Kart- og delingsforretning over veggrunn fradelt følgende eiendommer:

Gnr. 67 bnr. 2, 3, 8, 9, 18, 26, 27, 51, 66 og 159.
Gnr. 68 bnr. 10, 20, 41, 43, 44, 45, 46, 68, 74, 76, 81, 92, 95, 97, 119, 122, 128, 143 og 230.

Forretningen ble rekvidert av --
Ørland kommune

Bestyrer ved forretningen var --
Per Olav Opøien

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Brekstad, den 16.01.85

Per Olav Opøien
BYGNINGSJEFEN I ØRLAND.
Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel Tinglysningsstempel

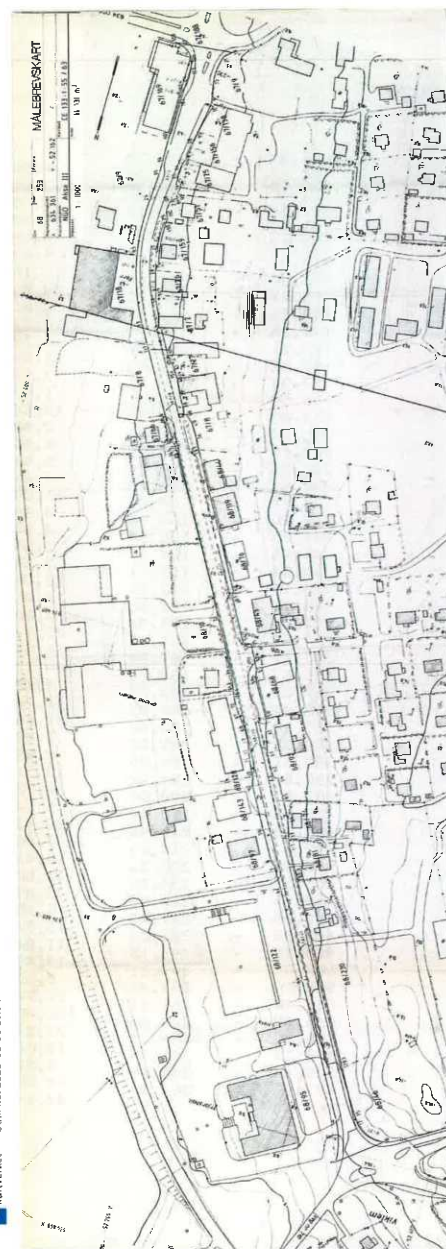
Pfregninger (Rettsak o.l.)

K Blanke 58-18 (fornald. dok. type) - Energit. kommuneforordning 45, 010
Blanke 58-18 (fornald. dok. type) - Energit. kommuneforordning 45, 010

KOORDINATER OG SIDELENGDER.

Pkt	x	y	Avst.
2	634.708,17	- 52.337,59	27,81
4	681,67	- 330,01	96,19
64	597,36	- 283,71	63,72
6	541,56	- 252,94	16,13
7	527,62	- 244,83	4,38
8	524,68	- 241,58	22,00
79	505,45	- 230,89	29,60
9	479,58	- 216,51	6,68
10	473,09	- 214,91	11,53
11	462,83	- 209,66	5,70
12	457,57	- 207,47	7,66
67	450,32	- 205,01	8,86
68	442,59	- 200,69	8,85
69	435,85	- 194,95	6,43
70	430,33	- 191,66	8,50
76	422,86	- 187,60	2,26
143	420,73	- 186,83	12,38
71	409,09	- 182,61	37,61
72	376,25	- 164,27	14,02
73	363,72	- 157,97	102,04
35	274,59	- 108,30	2,42
145	272,98	- 106,49	0,87
147	272,38	- 105,86	3,69
34	269,66	- 103,37	13,72
149	257,70	- 96,65	54,72
161	210,01	- 69,82	14,12
33	197,70	- 62,90	47,13
83	153,39	- 47,52	39,31
29	114,22	- 46,52	19,23
30	95,05	- 48,03	7,12
31	87,93	- 47,93	15,83
101	72,10	- 47,65	28,60
102	43,50	- 47,60	6,58
103	37,00	- 48,50	6,85
104	30,30	- 49,85	8,30
105	22,00	- 49,70	8,22
106	14,05	- 47,70	8,64
107	8,20	- 41,60	6,82
108	7,05	- 34,90	39,35
19	3,14	- 74,06	7,07
20	7,96	- 68,89	9,43
21	17,15	- 66,78	7,11
22	24,25	- 66,43	16,60
100	40,59	- 69,34	21,49
99	61,67	- 65,15	9,43
98	71,04	- 64,08	6,04
97	77,04	- 63,44	5,01
96	81,87	- 62,11	4,79
95	86,49	- 60,85	2,80
94	89,24	- 60,33	5,11
93	94,34	- 59,96	5,49
92	98,23	- 63,44	3,24

91	634.101,34	-	52.064,36	5,34
90	106,53	-	63,09	3,07
89	109,50	-	63,88	4,09
23	111,14	-	60,13	1,99
109	113,01	-	59,44	5,65
110	118,62	-	58,76	5,92
25	124,24	-	60,63	2,16
158	126,40	-	60,69	28,89
47	155,12	-	63,10	5,61
26	160,65	-	62,14	16,27
169	176,25	-	66,76	3,23
46	179,31	-	67,78	11,21
45	189,52	-	72,42	7,74
44	197,01	-	74,39	1,77
43	196,59	-	76,11	18,84
164	213,03	-	85,31	2,42
42	215,14	-	86,49	6,86
41	220,18	-	91,15	5,53
156	224,86	-	94,09	1,95
40	226,51	-	95,13	11,09
39	236,54	-	99,87	8,96
38	244,20	-	104,52	4,94
37	248,65	-	106,67	0,53
48	248,48	-	107,17	7,50
49	253,54	-	112,71	10,06
36	262,15	-	117,91	8,46
133	269,76	-	121,60	8,38
51	277,04	-	125,76	20,12
131	294,67	-	135,46	26,04
129	317,52	-	147,94	44,12
52	356,17	-	169,21	1,12
127	357,28	-	169,08	1,72
53	358,99	-	168,93	32,89
54	387,76	-	184,86	2,48
55	388,37	-	187,26	2,98
56	387,31	-	190,05	10,51
124	396,62	-	194,92	6,78
57	402,63	-	198,06	5,14
58	407,73	-	198,69	29,43
59	433,48	-	212,95	7,20
60	440,47	-	214,69	16,48
61	455,96	-	220,32	11,80
62	466,38	-	225,85	3,89
63	469,56	-	228,09	3,70
64	469,95	-	231,77	15,74
65	483,92	-	239,03	11,94
66	494,19	-	245,13	13,49
13	507,05	-	249,21	6,53
111	513,20	-	251,40	21,74
86	532,20	-	261,97	130,46
183	646,50	-	324,86	21,24
14	665,10	-	335,11	12,08
15	675,17	-	341,78	3,92
17	678,44	-	343,95	24,00
18	687,29	-	364,73	34,24



ÅRSMØTEPROTOKOLL FOR SAMEIET SOLBAKKEN GÅRD

DATO: 25.03.2025

STED: SPAREBANK 1 SMN REGNSKAPSHUSET BREKSTAD

OPPMØTELISTE: VEDLAGT

1. Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding godkjent

2.1 Protokoll fra forrige årsmøte gjennomgått (ny ytterdør kjøpt og montert, yttervegger + vinduer mot parkeringsplass malt, fiber lagt inn)

2.2 Oppsummering fra styremøter

- 2.2.1 Fukt i kjeller. Avfukter er kjøpt og installert. Norset har blitt kontaktet ang. evt drenering/utbedring. Skal komme på befarng.
- 2.2.2 Service på ventilasjonsanlegg/vifter på taket (Fosen ventilasjon). Har vært innom en gang, kommer tilbake.
- 2.2.3 Service brannvarslingsanlegg. Skal få anbud på dette fra Hopmo (nytt firma i Tr.Heim) + evt Frank Hovd (Elektro fosen).
- 2.2.4 Liten vannlekkasje i en leilighet. Rædergård har fikset dette (både utvendig og innvendig). Dekket av sameiet da lekkasjen kom fra hull i utvendig murvegg, ikke forsikringssak.
- 2.2.5 Mulig to dugnader i året. Vår og høst, mye som må gjøres i løpet av året.
- 2.2.6 Økt felleskostnad for de med fiber + 99,-/mnd. Alle må sjekke at de har endret fasttrekk + etterbetaling f.o.m. 02.09.24.

3. Regnskap presentert av Roy Erik Isaksen v/Sparebank 1 SMN Regnskapshuset Brekstad. Avventer befarng fra Norset på fukt i kjeller. Lagt inn vedlikeholdskostnader på 250 000,- inntil videre. Regnskap godkjent.

Det ble vedtatt å betale ut styrehonorar på kr 6835,- fordelt likt på alle tre styremedlemmer;
Styreleder kr. 2278
Styremedlem kr. 2278

4. Valg:

- Styreleder: Ingrid K. Hov (valgt for 2 år 2024, stiller ikke på valg)
- Styremedlem: Audhild Nilssen (valgt for 2 år 2024, stiller ikke på valg)
- Styremedlem: Berit I. Hegvik (valgt for 2 år 2023, stiller på valg) **Gjenvalgt 2025**
- Vara: Kurt Thoresen (valgt for 1 år 2024, stiller på valg) **Gjenvalgt 2025**
- Vara: Vidar Stallvik (valgt for 1 år 2024, stiller på valg) **Gjenvalgt 2025**

5. Eventuelt

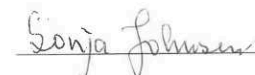
- 5.1 Vedtatt å øke felleskostnader til 3600 (eks fiber)/3699 (inkl fiber) f.o.m mai.
- 5.2 Skal se an om det trengs å male flere vinduer i år – mulig avvente til neste år og ta en ny sjekk da
- 5.3 Kjellerdør må sjekkes og fikses – mangler pakning
- 5.4 Oppdatere Brønnøysundregisteret med nytt styre + legge inn ny kontaktperson
- 5.5 Ønske om å bytte ut pleksiglass på terrasser blant flere beboere – hente inn anbud
- 5.6 Gangvask: Kontakte Bygdaservice og be om vasking kun annenhver uke i stedet for hver uke. Teste dette for en prøveperiode.
- 5.7 Sjekke renter ØSB
- 5.8 Sjekke forsikring Eika
- 5.9 Styret skal i samarbeid med regnskapsfører se om det er mulig å spare inn på regnskapshonorar
- 5.10 Kantstein på parkeringsplass truffet under brøyting. Avventer utbedring til etter at Norset har vært på befarng da det kan bli gravng i forbindelse med drenering.

Valgt til å underskrive protokoll:

Wenche Sørdal:



Sonja Johnsen:



Årsregnskap for
BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD
 912009408
 Regnskapsår
 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Budsjett 2025												Sum
	Jan.25	Feb.25	Mar.25	Apr.25	Mai.25	Jun.25	Juli.25	Aug.25	Sep.25	Ok.t.25	Nov.25	Des.25	
3600	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	50.787,00	609.444,00
3130	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	6.835,00
6320	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	26.000,00
6360	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	30.000,00
6420	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	3.000,00
6600	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	250.000,00
6700	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	46.000,00
7000	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	135.000,00
7200	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	90.000,00
7770	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	780,00
													-120.071,00

FORFOLLE

BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD
912 009 408

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	6 000
Arbeidsgiveravgift	0	636
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	6 636

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD
912 009 408

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		601 027	577 500
Sum driftsinntekter		601 027	577 500
Driftskostnader			
Varekostnad		0	-2 500
Lønnskostnad	1	0	-6 636
Annen driftskostnad		-570 083	-461 855
Sum driftskostnader		-570 083	-470 991
Driftsresultat		30 944	106 509
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 960	4 229
Sum finansinntekter		7 960	4 229
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-261	0
Sum finanskostnader		-261	0
Netto finans		7 699	4 229
Årsresultat		38 643	110 738
Overføringer			
Annen egenkapital		-38 643	-110 738
Sum overføringer		-38 643	-110 738

BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD
912 009 408



Balanse


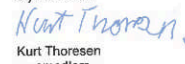
	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 826	296 412
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 826	296 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 826	296 412
Sum omløpsmidler		319 826	296 412
SUM EIENDELER		319 826	296 412

BOLIGSAMEIET SOLBAKKEN GÅRD
912 009 408


Balanse


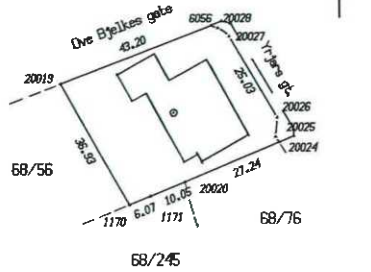
	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		312 089	273 446
Annen egenkapital		312 089	273 446
Sum opptjent egenkapital		312 089	273 446
Sum egenkapital		312 089	273 446
Gjeld			
Kortsiktig gjeld		7 737	8 924
Leverandørgjeld		0	14 042
Annen kortsiktig gjeld		7 737	22 967
Sum kortsiktig gjeld		7 737	22 967
Sum gjeld		7 737	22 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		319 826	296 412


Audhild Johanne Nilssen
styrets leder

Erna Petrine Eivrum
varamedlem
VIDAR STALLVIK


Berit Ingesdatter Hegvik
styremedlem

Kurt Thoresen
varamedlem


Ingrid Karlsen Hov
styremedlem

Komune 1621 ØRLAND		MALEBREV <input checked="" type="checkbox"/> <small>den grunnjustering og grensjustering</small>	
Nr. 13/2008		Målestav nr. 2005	
Eiendom Gnr. 68 Bnr. 43		Dokumentnr.	
Eiendomsnavn Bankheim		Areal 1643.0 m²	
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forrettningen	09.09.2008		
Rådvernet	Børn P. Eriksen, Asbjørn P. Eriksen, Inge Hegvik, Marit Hegvik, Erliv L. Rasmussen, Svein A. Ström, Torbjørn Wæver, Gunnbjørn H. Hansen, Nelly A. Langseth, Anita Fossum, Anne Skjerve, John O. Johansen, Berit I. Hegvik, Kari Thoresen		
Bebyr	Asle Ellefsen		
Forretning	Kartforretning med grensjustering over eiendommen gnr. 68, bnr. 43. Eiendommen "Yrjers gate" 68/253 mottar areal fra 68/43 ved denne justeringen.		
Underskrift			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	14/09-2008	Knut Berg	<i>Asle Ellefsen</i>
Tinglysning			
Dokumentnr.	Tinglysningstempel		
 Doknr: 960776 Tinglyst: 26.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Påtegninger (rettelser o.l.)			

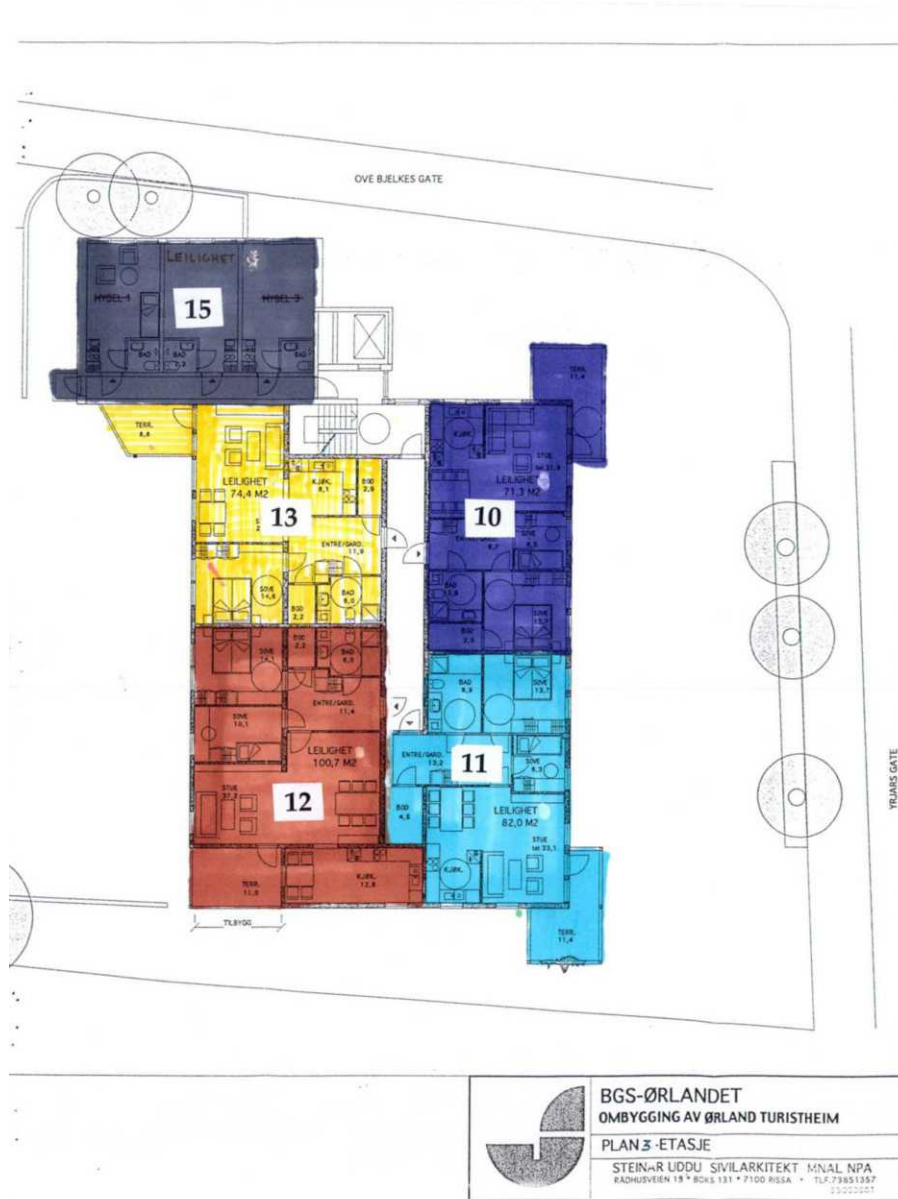
Gnr. 68 Bnr. 43 Følger.		MALEBREVKART																																																																			
Ragnvaldsgruppnr. X 7062667. Y 532756. Z		Dnr. 13/2008																																																																			
Kartblad EUREF-09		<input checked="" type="checkbox"/> Landmatt.																																																																			
Målestokk 1 : 1000.	Areal 1643.0 m²																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Punkt</th> <th>Merking</th> <th>X-koordinat</th> <th>Y-koordinat</th> <th>Lengde</th> <th>Retning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20019</td><td></td><td>7062674.99</td><td>532725.41</td><td>36.59</td><td></td></tr> <tr><td>1170</td><td></td><td>7062642.82</td><td>532743.53</td><td>6.07</td><td></td></tr> <tr><td>1171</td><td></td><td>7062645.12</td><td>532748.15</td><td>10.05</td><td></td></tr> <tr><td>20020</td><td></td><td>7062648.99</td><td>532758.43</td><td>27.24</td><td></td></tr> <tr><td>20024</td><td></td><td>7062655.42</td><td>532763.59</td><td>1.73</td><td></td></tr> <tr><td>20025</td><td></td><td>7062660.89</td><td>532763.69</td><td>5.02</td><td></td></tr> <tr><td>20026</td><td></td><td>7062665.89</td><td>532763.15</td><td>25.02</td><td></td></tr> <tr><td>20027</td><td></td><td>7062667.50</td><td>532770.59</td><td>3.86</td><td>7.00</td></tr> <tr><td>20028</td><td></td><td>7062663.19</td><td>532767.49</td><td>1.89</td><td></td></tr> <tr><td>6056</td><td></td><td>7062650.49</td><td>532765.73</td><td>43.20</td><td></td></tr> </tbody> </table>				Punkt	Merking	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Retning	20019		7062674.99	532725.41	36.59		1170		7062642.82	532743.53	6.07		1171		7062645.12	532748.15	10.05		20020		7062648.99	532758.43	27.24		20024		7062655.42	532763.59	1.73		20025		7062660.89	532763.69	5.02		20026		7062665.89	532763.15	25.02		20027		7062667.50	532770.59	3.86	7.00	20028		7062663.19	532767.49	1.89		6056		7062650.49	532765.73	43.20	
Punkt	Merking	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Retning																																																																
20019		7062674.99	532725.41	36.59																																																																	
1170		7062642.82	532743.53	6.07																																																																	
1171		7062645.12	532748.15	10.05																																																																	
20020		7062648.99	532758.43	27.24																																																																	
20024		7062655.42	532763.59	1.73																																																																	
20025		7062660.89	532763.69	5.02																																																																	
20026		7062665.89	532763.15	25.02																																																																	
20027		7062667.50	532770.59	3.86	7.00																																																																
20028		7062663.19	532767.49	1.89																																																																	
6056		7062650.49	532765.73	43.20																																																																	
N 																																																																					
Areal t11 68/253 = 92,6 kvm.																																																																					
																																																																					
7062700. 532700.																																																																					




BGS-ØRLANDET
 OMBYGGING AV ØRLAND TURISTHEIM
 PLAN 1-ETASJE
 STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF. 73851357
 9503681




BGS-ØRLANDET
 OMBYGGING AV ØRLAND TURISTHEIM
 PLAN 2-ETASJE
 STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF. 73851357
 9503681



Yrjars gate 22

Nabolaget Brekstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Meieriparken Linje 451	4 min 0.1 km
Ørland lufthavn	6 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	15 min 13.9 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	50 min 58.1 km

Ladepunkt for el-bil

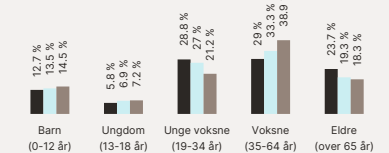
Brekstad helsesenter	6 min
Fosen kraft Havnegata	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekstad	1 152	737
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	11 min 1 km
Futura barnehage (1-5 år)	5 min 3.2 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	5 min 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Brekstad Post i butikk	3 min 0.3 km
Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Gateparkering
Lett 92/100

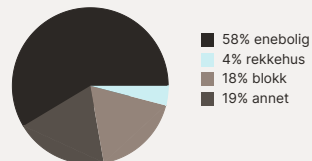
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

- Ørland stadion 4 min ⚡
Fotball, friidrett 0.3 km
- Gryta kunstgressbane - 11'er 4 min ⚡
Fotball 0.4 km
- Fosen Trenings- og kampsportse... 2 min ⚡
- EasyFit Brekstad 5 min ⚡

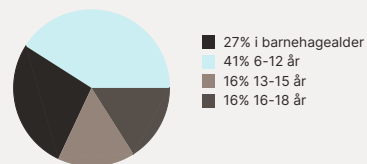
Boligmasse



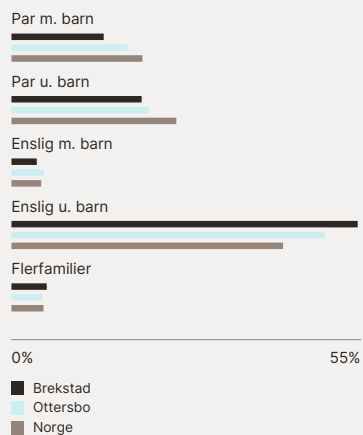
Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 3 min ⚡
- Vitusapotek Brekstad 4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

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



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250089

Adresse: Yrjars gate 22, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 43, Snr. 7, 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 06.06.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

