

Industrigata 33

Innhold

5

Velkommen til Industrigata 33

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til Industrigata 33, beliggende rett ved Bruholmen og Brektad sentrum.

Velkommen til

Industrigata 33



Fasade. Eiendommen ligger helt for seg selv i enden av gata.

Industrigata 33

Prisantydning	4 190 000
Omkostninger	105 840
Totalpris	4 295 840

Bruksareal	163 m ²
BRA-i	131 m ²
BRA-e	32 m ²
TBA	30 m ²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	551 m ²
Byggeår	1987





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stor terrasse ved inngangsparti.



Inngangsparti. Delvis overbygd.



Vindfang/entré



Åpen og luftig gang



Wc-rom



Bad.



Stort og romslig baderom med mulighet for å sette inn badekar.



Soverom 2 (Digital møblert)



Hovedsoverom med masse garderobeoppbevaring.



Hovedsoverom



Vaskerom med utgang ut.



Kjøkken. Stort kjøkken med kjøkkenøy.



Her kan både venner og familie holde kokken med selskap.



Masse skuffer og benkeplass. Integreerte hvitevarer.



Vindu over kjøkkenbenk gjør det lyst og trivelig.



Herfra er det også utgang til terrasse og hage.



Åpen løsning mot spisestue.



Åpen løsning mot spisestue.



Spisestue



Spisestue (Digital møblert)



Stue



Stue



Stue. (Digital møblert)



Hage



Hage



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 163,0 m²

- BRA-i: 131,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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 denne eiendommen med adresse Industrigata 33!

En sentrumsnær enebolig med alt på ett plan. Eiendommen ligger i et eldre boligfelt like ved Brekstad sentrum.

Her er det kort vei til alt av fasiliteter. Flotte turstier og Bruholmen ligger like ved.

Eiendommen ligger i enden av veien, så her er det ingen gjennomgangstrafikk, meget stille og lite innsyn.

Et flott barne- og familievennlig område.

Boligen har blitt betydelig oppgradert de senere år og fremstår som meget moderne, lys og innbydende. Her kan man flytte rett inn.

Boligen inneholder følgende:

Entré, gang, wc-rom, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

I forlengelse av boligen er det også en egen garasje.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt like ved Brekstad sentrum.

Enten du er en eventyrlysten friluftsentusiast eller en som foretrekker rolige spaserturer langs vannkanten, vil du finne utallige muligheter for rekreasjon og aktivitet rett utenfor døren din. Bruholmen like ved med gapahuk og flott oppholdssted for hele familien.

Gang- og sykkelsti til Brekstad sentrum.

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

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

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage. Brekstad barneskole med klassesettene 1. til 7. klasse ligger 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Bjugn. Det er organisert busstransport like ved eiendommen.

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

Innhold

Boligen inneholder:

Entre, toalettrom, soverom, gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
Garasje

Innhold er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspålitlige:

- Vegg mellom dagens soverom og bad er flyttet.
- Bad var tidligere soverom.
- Hovedsoverom bar tidligere bad og deler av vaskerom.
- Veranda er blitt utvidet.
- Vegg mellom stue, kjøkken og bad er blitt utvidet.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

- Vaskerom er utvidet ved å innlemme areal godkjent som bod.
- Fasaden hvor spisestuen er i dag har blitt utvidet.

Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

- Faglært utført arbeid: Varmekabler, Støping, Gulvbelegg, Baderomsplater, EL
- Ufaglært utført arbeid: Montering av møbler, toalett og dusj samt listverk og dør.

3| Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Ja, Nye baderomsplater og gulvbelegg.

4| Ble sluk skiftet?

- Sluk er byttet.

5| Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Ny varmekabel, Ny lampe, Nytt speil med lys og varme, Ny baderomsvifte, Ny termostat og lysbryter.

8| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Faglært utført arbeid: Det er lagt opp nytt rør i rør til wc og kjøkken i forbindelse med renovasjon.
- Ufaglært utført arbeid: Nytt avløp til kjøkken og bad.

11| Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Takrenner har noen lekkasjer noen plasser.

12| Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Det ble fjernet pipehatt i forbindelse med fjerning av pipe, dette ble gjort som egeninnsats med hjelp av faglært familiemedlem.

13| Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Pipe er revet, må søkes om og sette opp ny.

16| Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Det er byttet vinduer på soverom, stue, kjøkken og bad. Det er også flyttet en vegg på stue og byttet bordkledning på vegg på stue/kjøkken. Dette er gjort med hjelp av familiemedlem som er faglært.

22| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Alle stikkontakter, lamper, brytere, termostater i huset er byttet. Alt i sikringskap er byttet samt at det ble lagt opp kabel til elbillader i garasje. Garasje er ikke utført noe el arbeid på foruten at kabel til elbillader er klargjort.

24| Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner som klimaanlegg, ventilasjon osv.?

- Boligen har ett ventilasjonsanlegg som ikke fungerer, usikker på tilstand på dette.

30| Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Det er walls2paint i store deler av boligen samt noe av vaskerom, det er nytt gulv i hele huset og stuen er bygget ut ca 3 kvm. Det er sendt inn en melding om bygging som er untatt søknadsplikt på dette.

31| Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Det er bygget ny terrasse.

34| Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- Det er noe edderkopper som kommer inn når man har vinduer åpen.

40| Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- Utbygging av bruholmen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 4

TG 1: 7

TG 2: 10

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

- Dreneringen vurderes derfor å være fra byggeår. Dreneringsystemet har passert normal forventet teknisk levetid. Funksjon og tilstand kan ikke dokumenteres, og det må forventes økt risiko for redusert dreneringseffekt som følge av alder. Takvann føres til drensssystemet, noe som kan medføre økt belastning på dreneringen ved store nedbørsmengder.

Radonsikring

- Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Vinduer / dører

- Eldre dører har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje. Tetting rundt dørbled kan ikke forventes å tilfredsstillende dagens krav. Isolasjonsverdien er vesentlig svakere enn dagens standard. Rust registreres i beslag over vindu i garasje.

Taktekking og beslag

- Taktekking har passert forventet teknisk levetid. Det registreres slitasje og mosevekst på takflaten. Undertaketets tilstand er ukjent.

Takrenner og nedløp

- Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og har oppnådd en alder hvor funksjonssvikt og lekkasjer kan oppstå.

Gulv på grunn

- Det registreres lokalt høydeavvik/fall på ca. 20 mm innenfor 2 meter ved yttervegg i stue/kjøkken. Avviket overstiger toleranser som normalt forventes for nye konstruksjoner. Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er vegger vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Toalettrom

- Mekanisk avtrekk er ikke i funksjon. Rommet mangler tilfredsstillende ventilering i forhold til dagens anbefalte løsninger.

Vaskerom

- Vaskerommet mangler fungerende mekanisk avtrekk. Gulvfallet er lavere enn dagens anbefalte nivå for våtrom. Eldre plastsluk fra byggeår har oppnådd høy alder.

Garasje

- Garasje fremstår med slitte overflater og med behov for oppgraderinger og vedlikehold innvendig.

VVS

- Deler av vanninstallasjonene er fortsatt fra byggeår og har oppnådd høy alder. Sentralavtrekk er opplyst å være defekt eller frakoblet, noe som medfører redusert ventilasjonsfunksjon i boligen. Det mangler sprutdeksel og kursfortegnelse i fordelerskap til rør-i-rør.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Enebolig på ett plan oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Fasader er bekledd med stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet. 551,00 kvm iht matrikelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 22.09.1987.

Ferdigattest gjelder for nybygg bolig.

Adgang til utleie

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

ut.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via varmekabler i enkelte rom. Varmepumpe på stue.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 22 955 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 190 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

104 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

4 315 140,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 455,- for 2026.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

- Vann: kr. 8542,-
- Avløp: kr. 7360,-
- Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2026 kr. 4 955,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer

av gebyr/avgift.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 638 906,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 555 623,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen holdes forsikret frem til overtakelse. Kjøper plikter å påse at nødvendig innbo- og husforsikring er etablert og trer i kraft ved overtakelsen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, samt grenser til område regulert til industri og park, lekeplass mm. Reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen, med PlanID 1621198304, vedtatt 10.11.1983, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som iht kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, samt grenser til område avsatt til industri og fremtidig boligbebyggelse.

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 eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3602, tgl. 18.07.1979 - Erklæring/avtale Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 990023, tgl. 13.03.1987 - Sammen slått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 68 bnr. 259
Gnr. 68 bnr. 260
Gnr. 68 bnr. 258

Dnr. 1482, tgl. 30.03.1987 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

EL-bilader medfølger ikke.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad

begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse.

Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato 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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid,

har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

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

Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Thomas Hegge Furunes og Thea Marie Mjelde Knutsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Industrigata 33.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 258 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260010.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
3200 Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00

Vederlag er summert til kr. 92 580,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 6 800,00
Kommunal informasjon 1 000,00
Tilstandsrapport 14 000,00
Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Utlegg er summert til kr. 22 345,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 114 925,-.

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 12.06.2026

Tekniske dokumenter

Industrigata 33

Nabolaget Brekstad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjæra Breiosen Linje 451, 558, 559	5 min 0.4 km
Ørland lufthavn	9 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 230 elever, 18 klasser	16 min 1.5 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 170 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	15 min 13.3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	49 min 57.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

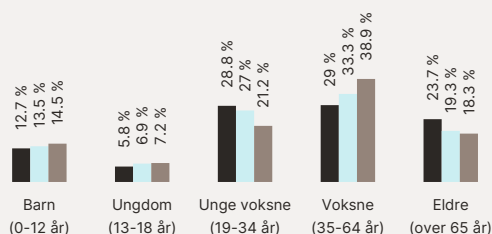


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



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

Futura barnehage (1-5 år) 114 barn	5 min 2.6 km
Marilhøna barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 3.4 km
Solblomsten Steinerbarnehage (1-4 år) 20 barn	6 min 3 km



Dagligvare


Coop Extra Brekstad	11 min
Rema 1000 Brekstad Post i butikk	13 min 1.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering
Lett 92/100

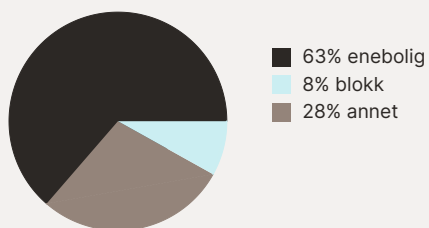
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100





Sport

-  Ørland stadion 13 min 
Fotball, friidrett 1.2 km
-  Ørlandshallen - idrettshall 16 min 
Aktivitetshall 1.5 km
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 12 min 
-  EasyFit Brekstad 17 min 

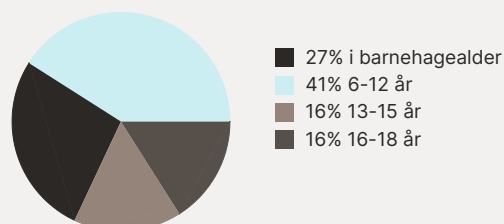
Boligmasse



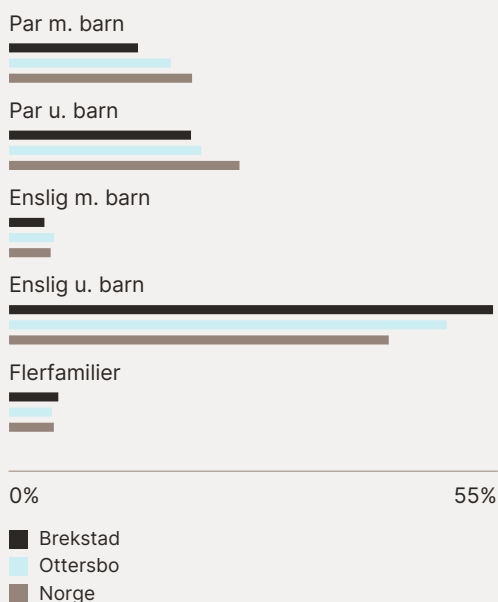
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 12 min 
-  Vitusapotek Brekstad 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

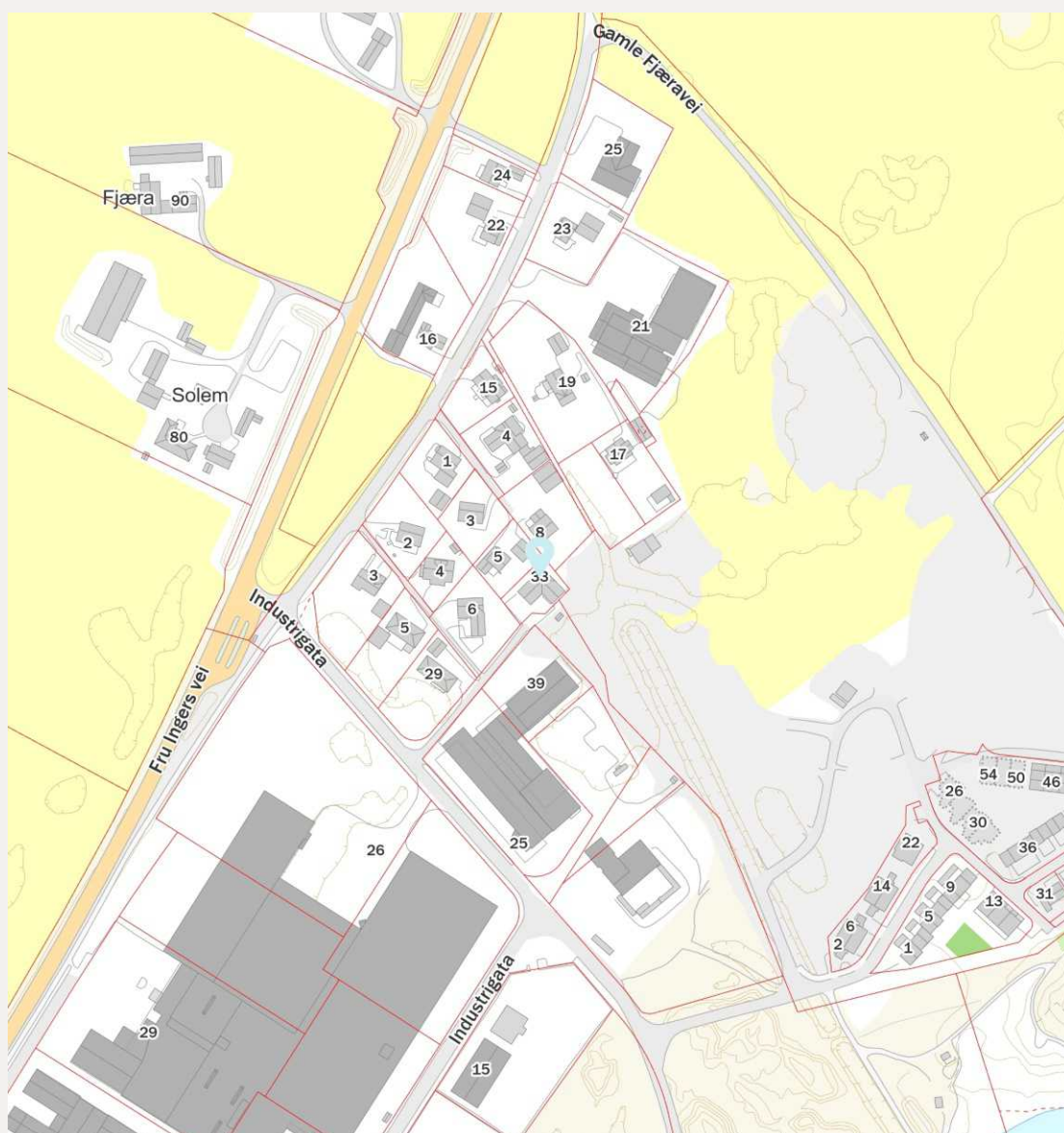
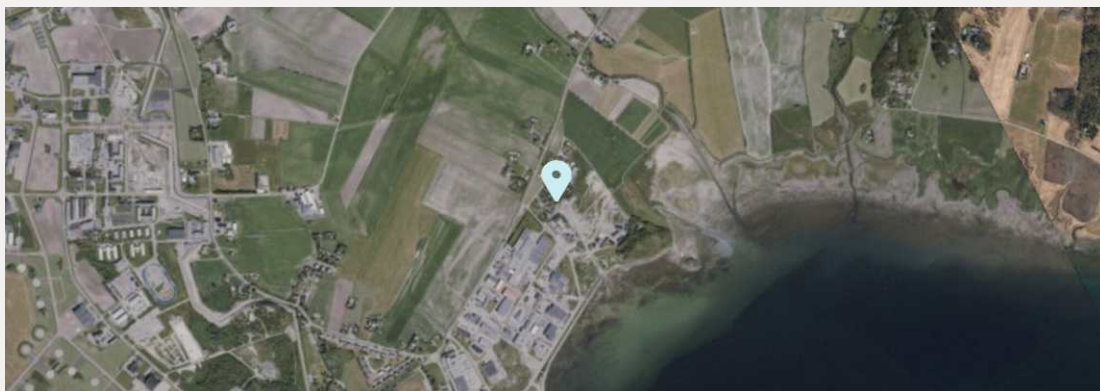



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260010
Adresse	Industrigata 33		
Postnr.	7130	Sted	BREKSTAD
Selgers navn	Thomas Hegge Furunes		
Selgers navn	Thea Marie Mjelde Knutsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Thomas Hegge Furunes

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 1 år og 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

5310718

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

VarmekablerStøpingGulvbeleggBaderomsplaterEI

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av møbler, toalett og dusj samt listverk og dør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokument på utført arbeid som krever fagfolk kan fremvises ved interesse.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye baderomsplater og gulvbelegg

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluker er byttet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabelNy lampeNytt speil med lys og varmeNy baderomsvifteNy termostat og lysbryter

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fosenkraft elektro Elektro fosen Dokumenter ligger i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Det er lagt opp nytt rør i rør til wc og kjøkken i forbindelse med renovasjon.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt avløp til kjøkken og bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan fremlegges ved interesse.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Beskrivelse:

Takrenner har noen lekkasjer noen plasser

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble fjernet pipehatt iforbindelse med fjerning av pipe, dette ble gjort som egeninnsats med hjelp av faglært familiemedlem.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats som hjelp

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder som dokumentasjon som kan fremlegges

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Pipe er revet, må søkes om og sette opp ny.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er byttet vinduer på soverom, stue, kjøkken og bad. Det er også flyttet en vegg på stue og byttet bordkledning på vegg på stue/kjøkken. Dette er gjort med hjelp av familiemedlem som er faglært.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dette var også gjort som egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon som bilder kan fremlegges

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle stikkontakter, lamper, brytere, termostater i huset er byttet. Alt i sikringskap er byttet samt at det ble lagt opp kabel til elbillader i garasje. Garasje er ikke utført noe el arbeid på foruten at kabel til elbillader er klargjort.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette ligger i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskriv:

Boligen har ett ventilasjonsanlegg som ikke fungerer, usikker på tilstand på dette.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er walls2paint i store deler av boligen samt noe av vaskerom, det er nytt gulv i hele huset og stuen er bygget ut ca 3 kvm. Det er sendt inn en melding om bygging som er untatt søknadsplikt på dette.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er bygget ny terrasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er noe edderkopper som kommer inn når man har vinduer åpen

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse:

Utbygging av bruholmen

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Initialer selger:

T F

T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Initialer selger:

T F

T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av Thomas Hegge Furunes

Signert av Thea Marie Mjelde Knutsen

Initialer selger:

T F
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Industrigata 33
7130 BREKSTAD
5057/168/0/258/0/0

Rapportdato

10.06.2026

TG 0		4
TG 1		7
TG 2		10
TG 3		0
TG IU		0

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0

Befaring utført den 04.06.2026 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 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.

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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. Datagrnnlaget 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. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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.

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0



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

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



Om boligen

Adresse: Industrigata 33 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/168/0/258/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Tomt: 551 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Thea Marie Knutsen, Thomas Furunes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på ett plan oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Fasader er bekledd med stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det er også registrert bygningsdeler fra byggeår med elde og slitasje, med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger har renoverert overflater innvendig de siste 2 år. Bad er renoverert i 2026. Kjøkken er renoverert i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Været: det regnet ikke på befaringsdag. Det var sol og vindstille på befaringsdag.

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
BRA-i 131 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 30 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, toalettrom, soverom, gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 163 m ²			

INDUSTRIGATA 33 - 50577/168/0/258/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. BRA totalt: 163m² Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 131m² / S-Rom: 32m²



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.

Drenering: Boligen er oppført i 1987 og det foreligger ingen opplysninger om at dreneringssystemet er skiftet eller oppgradert etter byggeår. Dreneringen vurderes derfor å være fra byggeår. Boligen er oppført med støpt gulv på grunn og gulvnivå over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for direkte fuktbelastning mot konstruksjonen sammenlignet med boliger med kjeller eller rom under terreng. Det registreres oppstikk av drenerør hvor taknedløp er ført ned i grunnen. Dreneringssystemets funksjon kan ikke verifiseres uten graving eller kamerainspeksjon. Avvik: Dreneringssystemet har passert normal forventet teknisk levetid. Funksjon og tilstand kan ikke dokumenteres, og det må forventes økt risiko for redusert dreneringseffekt som følge av alder. Takvann føres til dreneringssystemet, noe som kan medføre økt belastning på dreneringen ved store nedbørsmengder.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Vinduer / dører: Boligen har vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. De fleste vinduene er skiftet etter byggeår, herunder vinduer i stue, kjøkken, soverom og bad. Balkongdør på stue er også skiftet og har 3-lags glass. Eldre vinduer gjenstår på deler av stue, toalettrom og garasje. Ytterdør, dører til garasje og garasjeport vurderes å være fra byggeår. Dørene fremstår med naturlig elde og slitasje. Det registreres rustdannelse i beslag over vindu i garasje. Avvik: Eldre dører har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje. Tetting rundt dørblad kan ikke forventes å tilfredsstille dagens krav. Isolasjonsverdien er vesentlig svakere enn dagens standard. Rust registreres i beslag over vindu i garasje.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taksteinen fremstår med normal aldring, høy slitasjegrاد and stedvis mosevekst. Undertak og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert da disse ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Avvik: Taktekking har passert forventet teknisk levetid. Det registreres slitasje og mosevekst på takflaten. Undertakets tilstand er ukjent. Tiltak / Konsekvens: Det må påregnes utskifting av taktekking på sikt. Ved fremtidig utskifting anbefales kontroll og eventuell utskifting av undertak og tilhørende detaljer. Risikoen for skader og lekkasjer øker med alderen på tekkingen.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plast og vurderes å være fra byggeår. Det registreres oppstikk av drenerør hvor takvann er ført ned i grunnen. Løsningen bør kontrolleres jevnlig for å unngå tilstopping og oppsamling av vann nær fundamentene. Avvik: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og har oppnådd en alder hvor funksjonssvikt og lekkasjer kan oppstå.

Gulv på grunn: Boligen er oppført med støpt gulv på grunn. Det er foretatt nivellering av gulv i stue og kjøkken. Målingene viser et høydeavvik på ca. 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter ved yttervegg som ble bygget ut i 2025. Resterende rom i boligen er ikke nivellert. Det registrerte avviket vurderes å være lokalt og det ble ikke registrert forhold som tilsier pågående setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Avvik: Det registreres lokalt høydeavvik/fall på ca. 20 mm innenfor 2 meter ved yttervegg i stue/kjøkken. Avviket overstiger toleranser som normalt forventes for nye konstruksjoner. Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er vegger vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Toalettrom: Toalettrommet har laminatgulv, malt våtromstapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantinnredning på vegg. Oppvarming skjer via panelovn på vegg. Det er etablert ventil i himling tilkoblet tidligere sentralavtrekk. Anlegget er frakoblet eller uten funksjon, og rommet mangler dermed mekanisk avtrekk. Avvik: Mekanisk avtrekk er ikke i funksjon. Rommet mangler tilfredsstillende ventilering i forhold til dagens anbefalte løsninger. Tiltak / Konsekvens: Det anbefales reetablering av mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til økt fuktbelastning og dårligere luftkvalitet i rommet.

Vaskerom: Vaskerommet er oppgradert med nytt gulvbelegg på gulv, malte veggoverflater og takessplater i himling. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap for rør-i-rør-system og sikringsskap. Fra rommet er det adkomst til utvendig terreng via balkongdør. Det er etablert eldre plastsluk i gulv fra byggeår. Målt fall på gulvet er ca. 1 cm fra dør til sluk, noe som er lavere enn dagens anbefalte fallforhold for våtrom. Ventilasjonen er opprinnelig utført med avtrekk via sentralavtrekk. Avtrekksanlegget er på befaringsdagen opplyst å være defekt eller frakoblet, og rommet mangler dermed tilfredsstillende mekanisk ventilasjon. Avvik: Vaskerommet mangler fungerende mekanisk avtrekk. Gulvfallet er lavere enn dagens anbefalte nivå for våtrom. Eldre plastsluk fra byggeår har oppnådd høy alder. Tiltak / Konsekvens: Det anbefales å reetablere fungerende mekanisk

ventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte skader. Lavt fall mot sluk kan gi redusert avrenning ved større vannsøl. Eldre sluk bør holdes under oppsyn og vurderes nærmere ved fremtidige oppgraderinger av rommet.

Garasje: Garasje fremstår med slitte overflater og med behov for oppgraderinger og vedlikehold innvendig.

VVS: Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner fra både byggeår og nyere oppgraderinger. I forbindelse med renovering av boligen i 2025–2026 er det etablert nye vannledninger til bad, kjøkken og WC-rom. Avløpsrør på kjøkken er fornyet, og det er montert nye sluker på bad. Eldre vannledninger fra byggeår er fortsatt i bruk på toalettrom og vaskerom. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør-system er montert på vaskerom og betjener de nyere vanninstallasjonene i boligen. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon via vindusventiler og lufting gjennom vinduer. Det er etablert sentralavtrekk til enkelte rom, men dette er opplyst å være defekt eller frakoblet på befaringdagen. Oppvarming skjer ved elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler i oppgraderte våtrom. Det er i tillegg etablert smartstyring av oppvarmingen i stue og kjøkken, samt termostatstyring på bad, vaskerom og i yttergang. Avvik: Deler av vanninstallasjonene er fortsatt fra byggeår og har oppnådd høy alder. Sentralavtrekk er opplyst å være defekt eller frakoblet, noe som medfører redusert ventilasjonsfunksjon i boligen. Det mangler sprutdeksel og kursfortegnelse i fordelerskap til rør-i-rør.

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?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

INDUSTRIGATA 33 - 5057/1687/1258/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.
Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Nei

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1 

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Boligen er fundamentert med støpte ringmurer og gulv på grunn.
Synlige deler av grunnmuren fremstår uten vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Fundamenter ligger under terreng og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Det er ikke opplyst om dreneringsutskifting etter byggeår.

Boligen er oppført med gulvnivå over omkringliggende terreng, noe som reduserer belastningen fra overflatevann mot konstruksjonen.

Avvik:

Dreneringssystemet er fra byggeår og har passert normal forventet levetid.


Tiltak / Konsekvens:

Det registreres ingen symptomer som tilsier behov for umiddelbare tiltak.
Drenerings funksjon kan ikke dokumenteres og vil naturlig ha økt risiko for redusert funksjon som følge av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført ned i drenerør.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Boligen er oppført i 1987 og det foreligger ingen opplysninger om at dreneringssystemet er skiftet eller oppgradert etter byggeår.

Dreneringen vurderes derfor å være fra byggeår.

Boligen er oppført med støpt gulv på grunn og gulvnivå over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for direkte fuktbelastning mot konstruksjonen sammenlignet med boliger med kjeller eller rom under terreng.

Det registreres oppstikk av drenerør hvor taknedløp er ført ned i grunnen. Dreneringssystemets funksjon kan ikke verifiseres uten graving eller kamerainspeksjon.

Avvik:

Dreneringssystemet har passert normal forventet teknisk levetid.

Funksjon og tilstand kan ikke dokumenteres, og det må forventes økt risiko for redusert dreneringseffekt som følge av alder.

Takvann føres til dreneringssystemet, noe som kan medføre økt belastning på dreneringen ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det registreres ingen symptomer eller skader som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringsdagen.

Som følge av alder bør dreneringssystemets funksjon følges opp over tid.

Ved fremtidige tegn til fuktproblemer eller redusert avrenning bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer påregnes.

Redusert funksjon i dreneringen kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamentkonstruksjoner.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drenerledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20-60 år.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

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

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:

Sand, Leire

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at yttervegg mot terrasse ved stue og kjøkken er bygget ut og oppgradert i 2025 med ny isolasjon og nye konstruksjoner.

Fasader ble overflatebehandlet/malt i 2025.

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår og utvendig kledd med stående trekledning, samt liggende trekledning i gavler.

Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype.

Selger opplyser at yttervegg mot terrasse ved stue og kjøkken er bygget ut og oppgradert i 2025 med ny isolasjon og nye konstruksjoner.

Konstruksjonene har isolasjonsstandard fra byggeår, med unntak av oppgradert veggparti.

Isolasjonstykkelse og energiegenskaper tilfredsstillende ikke dagens krav til nybygg, men er normalt for byggeperioden.

Avvik:

Det registreres ingen vesentlige avvik eller skader på fasadene ved befaringstidspunktet. Konstruksjonenes isolasjonsevne er lavere enn dagens forskriftskrav.

Tiltak / Konsekvens:

Normalt vedlikehold av trekledning må påregnes. Eventuell etterisolering eller ytterligere energieffektivisering vil være et komfort- og energitiltak, ikke et vedlikeholds krav.

Levetid:

- ⓘ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
 - ⓘ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
-

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Garasjedører fra byggeår.

Garasjeport i tre fra byggeår.

Balkongdører i tre med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

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

De fleste vinduer i boligen er med 3-lags glass fra 2024.

Vindu på stue i 2-lags glass er fra 2005.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Boligen har vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. De fleste vinduene er skiftet etter byggeår, herunder vinduer i stue, kjøkken, soverom og bad.

Balkongdør på stue er også skiftet og har 3-lags glass.

Eldre vinduer gjenstår på deler av stue, toalettrom og garasje.

Ytterdør, dører til garasje og garasjeport vurderes å være fra byggeår. Dørene fremstår med naturlig elde og slitasje.

Det registreres rustdannelse i beslag over vindu i garasje.

Avvik:

Eldre dører har oppnådd høy alder og fremstår med slitasje.

Tetting rundt dørblad kan ikke forventes å tilfredsstille dagens krav.

Isolasjonsverdien er vesentlig svakere enn dagens standard. Rust registreres i beslag over vindu i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Vedlikehold og utskifting av eldre dører må påregnes på sikt.

Dårligere tetthet og isolasjonsevne kan gi økt varmetap og redusert komfort.

Rustskader på beslag bør vedlikeholdes for å begrense videre korrosjon.

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.

9

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. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Det er etablert terrasse ved stue og kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse er oppført på bakkenivå og fremstår som nyoppført.

Terrassebord og synlige konstruksjoner fremstår i god stand på befaringsdagen.

Fundamenter og bærende konstruksjoner er ikke kontrollert grunnet manglende tilgjengelighet.

Avvik:

Ingen synlige avvik registrert ved tilgjengelige deler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes over tid.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

INDUSTRIGATA 33 - 5057/168/0/258/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen har saltaksform oppført i trekonstruksjoner.

Boligen har kaldloft med adkomst via loftsluke på soverom.

Konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til deformasjoner, svai eller andre svekkelser ved de deler som var tilgjengelige for inspeksjon.

Avvik:

Det registreres ingen synlige avvik ved tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Tiltak / Konsekvens:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt ettersyn og vedlikehold.

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen innsisert?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Kaldloft er innsisert fra tilgjengelig adgang. Loftet er utført som kaldt loft med trekonstruksjoner og undertak. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader, svertesopp eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen. Ingen kondensproblematikk ble imidlertid registrert ved inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

Det registreres ingen vesentlige skader eller avvik ved kaldloftet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i normal brukslitasje og mindre bemerkning knyttet til ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å påse at loftet har tilfredsstillende ventilering og luftgjennomstrømning. Jevnlig kontroll av loftsrom anbefales for å avdekke eventuell fremtidig kondens- eller fuktproblematikk.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Taksteinen fremstår med normal aldring, høy slitasjegrad og stedvis mosevekst.

Undertak og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert da disse ikke var tilgjengelige for inspeksjon.

Avvik:

Taktekking har passert forventet teknisk levetid. Det registreres slitasje og mosevekst på takflaten. Undertakets tilstand er ukjent.

Tiltak / Konsekvens:

Det må påregnes utskifting av taktekking på sikt. Ved fremtidig utskifting anbefales kontroll og eventuell utskifting av undertak og tilhørende detaljer. Risikoen for skader og lekkasjer øker med alderen på tekkingen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

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

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plast og vurderes å være fra byggeår.

Det registreres oppstikk av drensrør hvor takvann er ført ned i grunnen. Løsningen bør kontrolleres jevnlig for å unngå tilstopping og oppsamling av vann nær fundamentene.

Avvik:

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og har oppnådd en alder hvor funksjonssvikt og lekkasjer kan oppstå.




Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes på sikt.

Levetid:

-  Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
-  Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
-  Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.
Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er ferdigstilt juni 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har dokumentasjon på arbeidene fra elektriker, rørlegger, tømmer (baderomsplater) og maler (avretting og gulvbelegg).

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er ubrukt og nylig ferdigstilt. Ingen avvik er registrert på befaringdag.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.
Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk.
Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

ⓘ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 mandsjetter) 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 mandsjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Gulvets tettesjikt er under 5 år (juni 2026).

Det registreres plastsluk med klemring i dusjsone og ute på gulv.

Tettesjikt fremstår som nytt og ubrukt på befaringdag. Ingen avvik registrert.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Det er ventil i himling som er tilkoblet eldre defekt/frakoblet sentralavtrekk.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Det er innredning med servant på vegg, dusjdører med garnityr på vegg, gulvmontert toalett og opplegg for badekar i rommet.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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**Kommentar:**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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:**

Boligen er oppført med støpt gulv på grunn.

Det er foretatt nivellering av gulv i stue og kjøkken. Målingene viser et høydeavvik på ca. 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter ved yttervegg som ble bygget ut i 2025. Resterende rom i boligen er ikke nivellert.

Det registrerte avviket vurderes å være lokalt og det ble ikke registrert forhold som tilsier pågående setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Avvik:

Det registreres lokalt høydeavvik/fall på ca. 20 mm innenfor 2 meter ved yttervegg i stue/kjøkken. Avviket overstiger toleranser som normalt forventes for nye konstruksjoner.

Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er vegger 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?

Ja

Kommentar:

Forholdet vurderes primært som et bruksmessig og estetisk avvik.

Det registreres ingen forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak på befaringdagen.

Skal boligen renoveres bør det vurderes om man skal flytavrette gulvene inne i bolig.

Levetid:

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

Totalvurdering**Kommentar:**

Toalettrommet har laminatgulv, malt våtromstapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantinnredning på vegg. Oppvarming skjer via panelovn på vegg.

Det er etablert ventil i himling tilkoblet tidligere sentralavtrekk. Anlegget er frakoblet eller uten funksjon, og rommet mangler dermed mekanisk avtrekk.

Avvik:

Mekanisk avtrekk er ikke i funksjon. Rommet mangler tilfredsstillende ventilering i forhold til dagens anbefalte løsninger.

Tiltak / Konsekvens:

Det anbefales reetablering av mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til økt fuktbelastning og dårligere luftkvalitet i rommet.

Totalvurdering**Kommentar:**

Boligen har gjennomgått omfattende innvendig oppgradering i perioden 2025–2026. Stue, kjøkken og gang har nye overflater med laminatgulv, Walls2Paint-plater på vegger og nye himlingsplater. Soverom har laminat på gulv og ett rom med teppegulv, malte tapetvegger og takess i himling.

Overflatene fremstår generelt med lite slitasje og i god stand på befaringsdagen.

Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting via vindusventiler og lufting gjennom vinduer. Det er ikke etablert friskluftsventiler i yttervegger eller balansert ventilasjonsanlegg.

Kommentar ventilasjon:

For en bolig oppført i 1987 vurderes eksisterende ventilasjonsløsning som normal for byggeperioden. Manglende friskluftsventiler i vegg anses ikke som et vesentlig avvik alene.

Tiltak / Konsekvens:

Montering av friskluftsventiler eller ventilasjonsanlegg vil kunne gi bedre luftkvalitet, komfort og mer kontrollert luftutskifting, men vurderes som et forbedringstiltak og ikke et krav.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet er oppgradert med nytt gulvbelegg på gulv, malte veggoverflater og takessplater i himling. Rommet inneholder utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap for rør-i-rør-system og sikringskap. Fra rommet er det adgang til utvendig terreng via balkongdør.

Det er etablert eldre plastsluk i gulv fra byggeår.

Målt fall på gulvet er ca. 1 cm fra dør til sluk, noe som er lavere enn dagens anbefalte fallforhold for våtrom.

Ventilasjonen er opprinnelig utført med avtrekk via sentralavtrekk. Avtrekksanlegget er på befaringsdagen opplyst å være defekt eller brakoblet, og rommet mangler dermed tilfredsstillende mekanisk ventilasjon.

Avvik:

Vaskerommet mangler fungerende mekanisk avtrekk.

Gulvfallet er lavere enn dagens anbefalte nivå for våtrom.

Eldre plastsluk fra byggeår har oppnådd høy alder.

Tiltak / Konsekvens:

Det anbefales å reetablere fungerende mekanisk ventilasjon for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Lavt fall mot sluk kan gi redusert avrenning ved større vannsøl.

Eldre sluk bør holdes under oppsyn og vurderes nærmere ved fremtidige oppgraderinger av rommet.

Totalvurdering**Kommentar:**

Garasje fremstår med slitte overflater og med behov for oppgraderinger og vedlikehold innvendig.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er avtrekk i egen kanal i platetopp på kjøkken, tilkoblet kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser, Annet

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Kjøkkenet ble etablert i 2025 og fremstår som nytt med svært liten eller ingen synlig slitasje på befaringsdagen. Innredningen er levert av Aktiv Kjøkken og består av moderne kjøkkenløsning med glatte fronter, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate. Kjøkkenet har god skap- og skuffekapasitet, samt kjøkkenøy med integrert platetopp.

Integrerte hvitevarer fra Elkjøp består av kjøleskap, frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff, platetopp og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt i tilknytning til platetoppen.

Vann- og avløpsinstallasjoner ble etablert nye i 2025 i forbindelse med renoveringen. Det er montert lekkasjesikring under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

Synlige rørinstallasjoner, koblinger og elektriske installasjoner fremstår som nye. Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Kjøkkenet har moderne utforming og materialvalg, og fremstår med gjennomgående høy standard.

Avvik:

Det registreres ingen avvik ved kjøkkeninnredning, vanninstallasjoner eller synlige elektriske installasjoner på befaringsdagen.

Tiltak / Konsekvens:

Ingen tiltak vurderes nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av vanninstallasjoner, hvitevarer og lekkasjesikring i henhold til produsentenes anbefalinger.

Faglig vurdering:

Kjøkkenet fremstår som nyoppført og utført etter moderne standard med oppgraderte vann-, avløps- og elektriske installasjoner. Løsningen med komfyrvakt og lekkasjesikring under vask og oppvaskmaskin bidrar til redusert risiko for brann- og vannskader. Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG 1.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via varmekabler i enkelte rom.

Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner fra både byggeår og nyere oppgraderinger. I forbindelse med renovering av boligen i 2025–2026 er det etablert nye vannledninger til bad, kjøkken og WC-rom. Avløpsrør på kjøkken er fornyet, og det er montert nye sluker på bad. Eldre vannledninger fra byggeår er fortsatt i bruk på toalettrom og vaskerom.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør-system er montert på vaskerom og betjener de nyere vanninstallasjonene i boligen.

Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon via vindusventiler og lufting gjennom vinduer. Det er etablert sentralavtrekk til enkelte rom, men dette er opplyst å være defekt eller frakoblet på befaringsdagen.

Oppvarming skjer ved elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler i oppgraderte våtrom. Det er i tillegg etablert smartstyring av oppvarmingen i stue og kjøkken, samt termostatstyring på bad, vaskerom og i yttergang.

Avvik:

Deler av vanninstallasjonene er fortsatt fra byggeår og har oppnådd høy alder. Sentralavtrekk er opplyst å være defekt eller frakoblet, noe som medfører redusert ventilasjonsfunksjon i boligen.

Det mangler sprutdeksel og kursfortegnelse i fordelerskap til rør-i-rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Eldre vannledninger bør holdes under oppsyn og påregnes utskiftet ved fremtidige oppgraderinger. Det anbefales å reetablere eller utbedre ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i boligen. Mangelfull ventilasjon kan over tid bidra til redusert innelima og økt fuktbelastning i enkelte rom. Oppvarmingsløsningene fremstår ellers som funksjonelle og tidsmessige.

Det anbefales å skaffe sprutdeksel og kursfortegnelse til fordelerskap rør-i-rør.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Selger informerer at alle sikringer i sikringsskap er oppgradert, samt det er lagt opp strøm/kurs til elbil lader i garasje.

Selger har dokumentasjon på alt utført arbeid, og samsvarserklæringer ligger på boligmappa.no

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:


Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

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

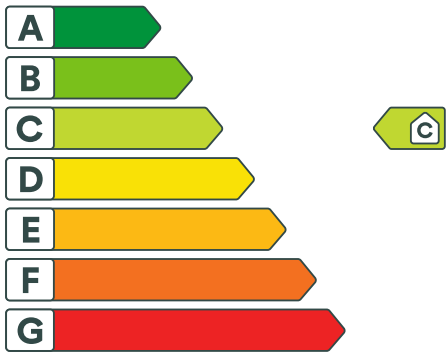
Øvrig info:


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

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




Adresse Industrigata 33, 7130 BREKSTAD	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310268
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10611695
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 258
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 163,0 m²	Oppvarmet bruksareal 131,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
171,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 175,23 kWh/m²	Totalt levert pr. år 22 955 kWh
---	---



Industrigata 33, 7130 BREKSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Industrigata 33, 7130 BREKSTAD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

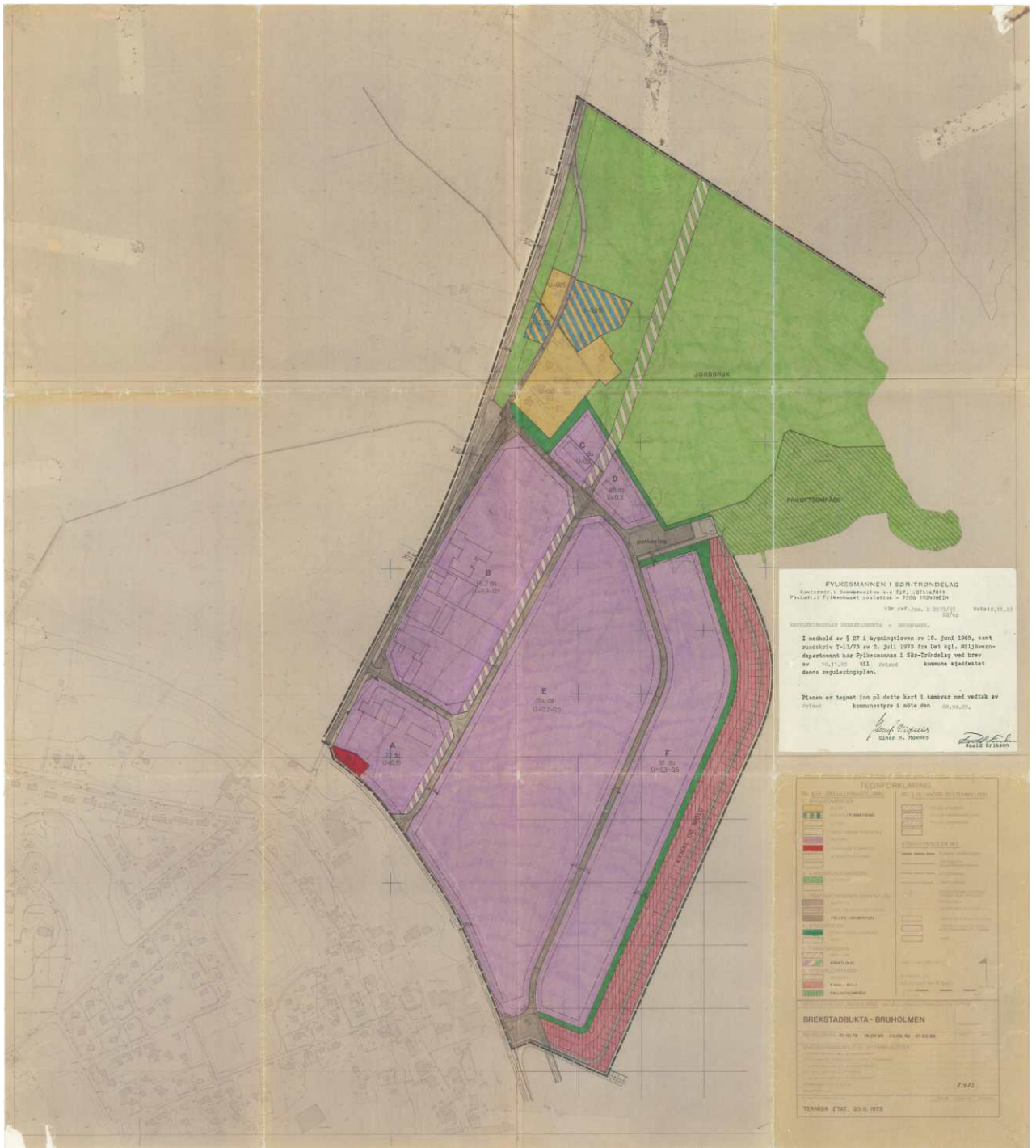


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



FYLKESMANNEN I SØR-TRONDLAG
 Kontorstr. Sammenhengsveien 41 F, 7014 TRONDHØI
 Postboks 1 Fylkesmannens kontor - 7004 TRONDHØI
 Tlf. 944.200, 4 0212/97 02140, 91, 83

REGULERINGSPÅLØSINGEN er utarbejdet
 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. Juni 1965, samt
 pakkedriv 1-13/73 av 2. Juli 1973 fra Det ngl. Miljøvern-
 departement hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev
 av 20.11.73 kl. 10.00 Kommunens skjøtelisten
 denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av
 kommunestyre i møte den 08.04.75.

Jan Erik Eriksen
 Einar M. Hansen
Edith Eriksen

TEGNFORKLARING

1. BUKT	1. BUKT	1. BUKT	1. BUKT
2. BUKT	2. BUKT	2. BUKT	2. BUKT
3. BUKT	3. BUKT	3. BUKT	3. BUKT
4. BUKT	4. BUKT	4. BUKT	4. BUKT
5. BUKT	5. BUKT	5. BUKT	5. BUKT
6. BUKT	6. BUKT	6. BUKT	6. BUKT
7. BUKT	7. BUKT	7. BUKT	7. BUKT
8. BUKT	8. BUKT	8. BUKT	8. BUKT
9. BUKT	9. BUKT	9. BUKT	9. BUKT
10. BUKT	10. BUKT	10. BUKT	10. BUKT
11. BUKT	11. BUKT	11. BUKT	11. BUKT
12. BUKT	12. BUKT	12. BUKT	12. BUKT
13. BUKT	13. BUKT	13. BUKT	13. BUKT
14. BUKT	14. BUKT	14. BUKT	14. BUKT
15. BUKT	15. BUKT	15. BUKT	15. BUKT
16. BUKT	16. BUKT	16. BUKT	16. BUKT
17. BUKT	17. BUKT	17. BUKT	17. BUKT
18. BUKT	18. BUKT	18. BUKT	18. BUKT
19. BUKT	19. BUKT	19. BUKT	19. BUKT
20. BUKT	20. BUKT	20. BUKT	20. BUKT
21. BUKT	21. BUKT	21. BUKT	21. BUKT
22. BUKT	22. BUKT	22. BUKT	22. BUKT
23. BUKT	23. BUKT	23. BUKT	23. BUKT
24. BUKT	24. BUKT	24. BUKT	24. BUKT
25. BUKT	25. BUKT	25. BUKT	25. BUKT
26. BUKT	26. BUKT	26. BUKT	26. BUKT
27. BUKT	27. BUKT	27. BUKT	27. BUKT
28. BUKT	28. BUKT	28. BUKT	28. BUKT
29. BUKT	29. BUKT	29. BUKT	29. BUKT
30. BUKT	30. BUKT	30. BUKT	30. BUKT
31. BUKT	31. BUKT	31. BUKT	31. BUKT
32. BUKT	32. BUKT	32. BUKT	32. BUKT
33. BUKT	33. BUKT	33. BUKT	33. BUKT
34. BUKT	34. BUKT	34. BUKT	34. BUKT
35. BUKT	35. BUKT	35. BUKT	35. BUKT
36. BUKT	36. BUKT	36. BUKT	36. BUKT
37. BUKT	37. BUKT	37. BUKT	37. BUKT
38. BUKT	38. BUKT	38. BUKT	38. BUKT
39. BUKT	39. BUKT	39. BUKT	39. BUKT
40. BUKT	40. BUKT	40. BUKT	40. BUKT
41. BUKT	41. BUKT	41. BUKT	41. BUKT
42. BUKT	42. BUKT	42. BUKT	42. BUKT
43. BUKT	43. BUKT	43. BUKT	43. BUKT
44. BUKT	44. BUKT	44. BUKT	44. BUKT
45. BUKT	45. BUKT	45. BUKT	45. BUKT
46. BUKT	46. BUKT	46. BUKT	46. BUKT
47. BUKT	47. BUKT	47. BUKT	47. BUKT
48. BUKT	48. BUKT	48. BUKT	48. BUKT
49. BUKT	49. BUKT	49. BUKT	49. BUKT
50. BUKT	50. BUKT	50. BUKT	50. BUKT
51. BUKT	51. BUKT	51. BUKT	51. BUKT
52. BUKT	52. BUKT	52. BUKT	52. BUKT
53. BUKT	53. BUKT	53. BUKT	53. BUKT
54. BUKT	54. BUKT	54. BUKT	54. BUKT
55. BUKT	55. BUKT	55. BUKT	55. BUKT
56. BUKT	56. BUKT	56. BUKT	56. BUKT
57. BUKT	57. BUKT	57. BUKT	57. BUKT
58. BUKT	58. BUKT	58. BUKT	58. BUKT
59. BUKT	59. BUKT	59. BUKT	59. BUKT
60. BUKT	60. BUKT	60. BUKT	60. BUKT
61. BUKT	61. BUKT	61. BUKT	61. BUKT
62. BUKT	62. BUKT	62. BUKT	62. BUKT
63. BUKT	63. BUKT	63. BUKT	63. BUKT
64. BUKT	64. BUKT	64. BUKT	64. BUKT
65. BUKT	65. BUKT	65. BUKT	65. BUKT
66. BUKT	66. BUKT	66. BUKT	66. BUKT
67. BUKT	67. BUKT	67. BUKT	67. BUKT
68. BUKT	68. BUKT	68. BUKT	68. BUKT
69. BUKT	69. BUKT	69. BUKT	69. BUKT
70. BUKT	70. BUKT	70. BUKT	70. BUKT
71. BUKT	71. BUKT	71. BUKT	71. BUKT
72. BUKT	72. BUKT	72. BUKT	72. BUKT
73. BUKT	73. BUKT	73. BUKT	73. BUKT
74. BUKT	74. BUKT	74. BUKT	74. BUKT
75. BUKT	75. BUKT	75. BUKT	75. BUKT
76. BUKT	76. BUKT	76. BUKT	76. BUKT
77. BUKT	77. BUKT	77. BUKT	77. BUKT
78. BUKT	78. BUKT	78. BUKT	78. BUKT
79. BUKT	79. BUKT	79. BUKT	79. BUKT
80. BUKT	80. BUKT	80. BUKT	80. BUKT
81. BUKT	81. BUKT	81. BUKT	81. BUKT
82. BUKT	82. BUKT	82. BUKT	82. BUKT
83. BUKT	83. BUKT	83. BUKT	83. BUKT
84. BUKT	84. BUKT	84. BUKT	84. BUKT
85. BUKT	85. BUKT	85. BUKT	85. BUKT
86. BUKT	86. BUKT	86. BUKT	86. BUKT
87. BUKT	87. BUKT	87. BUKT	87. BUKT
88. BUKT	88. BUKT	88. BUKT	88. BUKT
89. BUKT	89. BUKT	89. BUKT	89. BUKT
90. BUKT	90. BUKT	90. BUKT	90. BUKT
91. BUKT	91. BUKT	91. BUKT	91. BUKT
92. BUKT	92. BUKT	92. BUKT	92. BUKT
93. BUKT	93. BUKT	93. BUKT	93. BUKT
94. BUKT	94. BUKT	94. BUKT	94. BUKT
95. BUKT	95. BUKT	95. BUKT	95. BUKT
96. BUKT	96. BUKT	96. BUKT	96. BUKT
97. BUKT	97. BUKT	97. BUKT	97. BUKT
98. BUKT	98. BUKT	98. BUKT	98. BUKT
99. BUKT	99. BUKT	99. BUKT	99. BUKT
100. BUKT	100. BUKT	100. BUKT	100. BUKT

BREKSTADBOKTA - BRUHMOLMEN

1:200

TEKNIKER E.TAT. 22.11.1975

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for

BREKSTADBUKTA - BRUHOLMEN

datert 18.07.1980

Godkjent av Ørland bygningsråd
den 07.09.1982



§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i henhold til disse reguleringsbestemmelser.

§ 2

Areal for industribygg

1. a. I området kan oppføres bygninger for industri og bilserviceanlegg, lager og kontor. Merkantile funksjoner (butikklokaler) som i hovedsak har tilknytning til bygg som nevnt tillates etablert.
- b. Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn antas og ville medføre ulemper for omliggende strøk, skal innen industriområdet plasseres under hensyntagen til dette, eller om nødvendig henvises til annet industriområde.
- c. Boliger tillates ikke oppført i området. Bygningsrådet kan imidlertid gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l.

2. Spesielle bestemmelser

- I område A er maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng 5,0 m.
- I område B skal den vestligste halvdel gis høyest utnyttelse. Maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng er 6,0 m. I sydøstre del kan bygningsrådet dog tillate gesimshøyder inntil 10,0 m.
- I områdene C og D er maksimalt tillatt gesimshøyde over ferdig planert terreng 6,0 m.
- I område E bør de mest sentrumsnære arealene, arealene lengst i syd, prioriteres bedrifter med et visst behov for publikumskontakt. Lengst i syd og lengst i nord er største



tillatte gesimshøyde h.h.v. 8,0 og 10 m. De sentrale deler av området bør reserveres større industrier og industrier med betydelig behov for utelagring. Her er største tillatte gesimshøyde 15,0 m.

- I område F er største tillatte gesimshøyde 7,0 m.

3. a. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle den endelige utnyttelsesgraden for industritomtene.
 - b. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
 - c. Det skal sørges for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport, av- og pålessing etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
 - d. Industri- og lagerbybyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate. Bygningsrådet kan bestemme et større antall biloppstillingsplasser hvor særlige forhold tilsier det.
4. Industriområdene skal inndeles i tomter etter behov med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
5. a. Bygningsrådet kan, før det tar standpunkt til et prosjekt, forlange utarbeidet en samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, atkomst, parkeringsplasser, arealer for varetransport, lagerarealer og den parkmessige behandling av de ubebygde områder.
 - b. Hvor industritomten støter til isolasjonsbelte settes eventuell innhengning i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Eventuell innhegning i gatelinjen skal utformes som lave parkgjerder, lave murer eller hekker. Bygningsrådet kan forlange ensartet utforming av innhegningene for alle tomter langs en



gatestrekning. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde og farge.

§ 3

Areal for boliger

- a. I området kan oppføres boliger.
- b. Det kan oppføres maks. 2 etasjer. Bygningsrådet godkjenner etasjetall i hvert enkelt tilfelle.
- c. Ikke stadfestet.
- e. Det skal avsettes plass for garasje/parkering tilsvarende 2 biler pr. leilighet.
- f. Ikke stadfestet.

§ 4 .

Areal for kombinert bolig og forretningsformål

- a. I området kan oppføres boliger, mindre forretninger, kontorer og servicebetonte bedrifter.
- b. Det kan oppføres maks. 2 etasjer og maks. gesimshøyde settes til 6 m. Bygningsrådet godkjenner etasjetall og gesimshøyde i hvert enkelt tilfelle.
- c. Ikke stadfestet.
- d. Parkeringsplasser
Hver bedrift skal på egen tomt ha plass for parkering, på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



- f. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er skjemmende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 5

Friluftsområder.

- a. I friluftsområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området, f.eks. garderobe-, dusj- og hvilerom på badeplassen Bruholmen, dersom dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

Friområder.

§ 6

- a. De viste isolasjonsbelter kan ikke bebygges og skal behandles parkmessig.

§ 7

Fellesbestemmelser

- a. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bebyggelsen og skal ved sin behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og landskap.
- b. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet taktekking for bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.



- d. Områdene mellom byggegrense og gaten skal behandles parkmessig, men bygningsrådet kan gi tillatelse til at deler av områdene nyttes til bilparkering i den utstrekning dette ikke etter vegmyndighetenes skjønn hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsel.
- e. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- f. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Ørland kommune.

Stadfestet
10.11.83



SAKSNR. 21/5848

REGULERINGSBESTEMMELSER**REGULERINGSENDRING BRUHOLMSJORDET – PLANID 5057 2021 07**

Tilhørende plankart dato: 07.06.2022

Plansaksbehandling

1. gangs behandling	PLU	22/046	21.06.2022
Offentlig ettersyn - høring		27.06.2022	29.08.2022
2. gangs behandling	PLU	22/074	01.11.2022
Egengodkjent kommunestyret	KST	22/145	17.11.2022

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Forslagsstiller er Bruholmen AS, v/ Norconsult AS

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B (1110)
- Næringsbebyggelse BN (1300)
- Energianlegg- trafo BE (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg SV (2010)
- Fortau SF (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)
- Parkering SPA (2080)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur GBG (3001)
- Turveg GT (3031)
- Friområde GF (3040)

Vegetasjonsskjerm GV (3060)

Landbruk, - natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål LL 5110)

Friluftformål LF (5130)

Hensynssoner

Sikringszone – frisikt H140

Angitt hensyn – statlig sikret friluftsområde H530

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1-3

Midlertidig bygge- og anleggsområde #4

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fellesbestemmelser

§3.1.1 Plankrav

Prinsipiell illustrasjonsplanen skal være retningsgivende, men ikke bindende, for utforming av boligområde, tilhørende lekeområder og grønnstruktur. Bebyggelsen må påregnes tilpasset tekniske anlegg i grunnen.

§3.1.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for det enkelte boligfelt B1 – B7, skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele feltområdet og respektive, tilhørende felles grønnstruktur i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, utforming av privat og felles uteoppholdsarealer, felles gang-/kjøreveger, stigningsforhold, felles bilparkering, HC-parkering og areal til renovasjon.

§3.1.3 Tilgjengelig boenhet

Uteområder og 10% av boliger skal ha tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende TEK.

§3.1.4 Høyder

Boligenes plan 1, OK gulv, skal prosjekteres etter retningslinjer gitt av DSB, siste rapport Havnivåstigning og stormflo av september 2016, der stormflonivået er satt til kote +2,80 for Ørlandet. Boligenes høyde skal koordineres med teknisk plan for VA slik at boliger og anlegg blir funksjonelt mot hverandre. Høydeplan utarbeides ved søknad om tiltak for det enkelte delfelt. Det tillates oppfylling av terreng slik at OK innvendig gulv er i hht vedlagte høydeplan L-03, datert 26.06.2017

§3.1.5 Fremmede arter

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet.

§3.2 Boligbebyggelse

§3.2.1 Bebyggelse, B1 – B7

Områdene B1 - B7 skal brukes til boligbebyggelse.

§3.2.2 Næringsformål, BN

Området BN skal brukes til eksisterende næringsareal.

§3.2.3 Grad av utnyttning

Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige % BYA som angitt på plankartet. Utvendig trapp, ramper og oppstillingsplass for bil inngår ikke i % BYA. Minimum antall boenheter for hele planområdet skal være 3 boliger/daa. (planområdet = avsatt areal i kommuneplanens arealdel 2014-2026).

Krav til minimum antall boenheter innenfor de ulike delfeltene er:

- For delfelt B1 skal det etableres minimum 27 boenheter.
- For delfelt B2 skal det etableres minimum 8 boenheter.
- For delfelt B3 skal det etableres minimum 44 boenheter.
- For delfelt B4 skal det etableres minimum 53 boenheter.
- For delfelt B5 skal det etableres minimum 9 boenheter.
- For delfelt B6 skal det etableres minimum 47 boenheter.
- For delfelt B7 skal det etableres minimum 9 boenheter.

§3.2.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse.

- Felt B1- B4: Tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5m over OK gulv. Maks mønehøyde er satt til 11m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B5: Tillates oppført med leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv.
- Felt B6: Tillates oppført med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Maks gesims på leilighetsbygg er satt til 10,5 m over OK gulv. Maks mønehøyde er satt til 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig.
- Felt B7: Tillates oppført med eneboliger og rekkehus. Maks mønehøyde er 11 m over OK gulv for rekkehus og 10 m for enebolig. Maks gesims er satt til 10,5 m over OK gulv.

Nødvendige tekniske installasjoner og adkomst på tak kan ha maks høyde på 3,5 m over gesims og et areal på maks 20% av takflaten. Tekniske installasjoner, heishus o.l. skal utformes helhetlig med resten av bebyggelsen.

Ved rammesøknad til ny bebyggelse / tiltak skal det vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som skal gjennomføres og ivaretas.

§3.2.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger/terrasser og karnapper tillates utkraget inntil 1 m utover angitte byggegrenser.

For eneboliger sør i felt B6, tillates bygg som ikke inneholder boligareal, som garasje og bod, oppført inntil 2 m utover byggegrense vist på plankartet. Maks gesimshøyde for bod og garasje settes til 3 m over OK gulv.

For delfelt B6 og B7 tillates ikke oppføring av konstruksjoner på mark som terrasse og tilsvarende utenfor byggegrense mot friluftsområdet Bruholmen i sørøst.

Det tillates å etablere samferdselstiltak med tilhørende terrengbearbeidelser utenfor byggegrense.

§3.2.6 Minste uteoppholdsarealer, MUA

Innenfor området vist til boligformål, skal det legges til rette for minimum 50 m² privatisert utearealer per boenhet for enebolig og rekkehus. Utearealer tilknyttet leilighetsbygg er på balkong og takterrasse.

Det skal etableres nærlekeplasser på min. 200 m² tilknyttet de ulike tun innenfor regulert boligformål.

For hvert av boligfelt B1, B2 og B7 skal det etableres min. 1 nærlekeplass.

For boligfelt B3 og B4 skal det etableres min. 3 nærlekeplasser.

For boligfelt B6 skal det etableres min. 2 nærlekeplasser.

Dersom det med hensyn til boligbebyggelsens organisering innenfor de enkelte delfelt (der kravet er >1) er mer hensiktsmessig med større, færre nærlekeplasser kan to nærlekeplasser slås sammen. Minimumskravet til arealstørrelse skal fortsatt oppfylles i henhold til avsnitt over, dvs. at to nærlekeplasser som slås sammen til én må være på minimum 400 m².

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 SAMFERDSEL

§4.1.1 Veg (SV)

Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§4.1.2 Offentlig adkomstveg (o_SV)

Felt B2- B7 skal ha adkomst fra Fjæraveien via offentlig veg, **o_SV1**, **o_SV3** og **o_SV8**. Felt B1 og deler av B4 skal ha adkomst fra Gamle fjæraveg, **o_SV2**. Adkomster til boligfeltene er vist med adkomstpiler etter prinsipper fra prinsipiell illustrasjonsplan. Adkomstpiller kan sideforskyves. Det kan tillates flere adkomster enn vist på plankartet.

Kjøreveg, **o_SV2** og **o_SV4**, skal betjene adkomst til offentlig parkeringsplass, **o_SPA2**.

Utrykningskjøretøy tillates innkjøring fra begge adkomstveger, **o_SV1**, **o_SV2**, **o_SV3** og **o_SV8**. Gjennomkjøring tillates for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

§4.1.3 Felles adkomstveg (f_SV)

Felles kjøreveg, **f_SV1**, **f_SV2** og **f_SV5** skal betjene boliger som naturlig har sin adkomst fra fellesadkomstene. Det tillates flere adkomster ut i gata.

§4.2 Fortau (SF)

Det skal anlegges offentlig fortau, **o_SF1**, **o_SF2**, og **o_SF3**, som vist på plankart.

§4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

Det anlegges offentlig gang- og sykkelveg, **o_SGS**, som vist på plankartet. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med minimum 3 meter bredde.

§4.4 Offentlig parkering / Gjesteparkering (SPA)

Innenfor areal vist som offentlig parkering **o_SPA1**, tillates oppført gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal betjene hele boligområdet. Det skal etableres minimum 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering skal fordeles spredt i utbyggingsområdet. Parkering innenfor **o_SPA1** kan til en viss grad telles med i kravet til gjesteparkering.

Innenfor areal vist som offentlig parkering **o_SPA2** tillates parkering i tilknytning friområdet LF.

§4.5 Parkering

Privat parkering skal tilknyttes den enkelte bolig. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

§5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Blå/grønnstruktur (GBG)

Grønnstruktur, f_GGB1-6 skal fungere som felles utearealer for boliger innenfor planområdet. Langs Gamle fjæraveg, f_GBG1-f_GBG3, skal det etableres en vegetasjonsskjerm med minimum høyde 2 m som vist i prinsipiell illustrasjonsplan.

Grønnstruktur, f_GBG1-6, skal opparbeides som vist på detaljert utomhusplanen. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

§5.2 Friområde (GF)

Området GF skal brukes til friområde.

§5.3 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mellom friluftsområdet og boligområdet. Her kan det beplantes arter som skal være felles for hele alle. F.eks. frukttrær, bærbusker etc. Området må ikke arronderes og beplantes på en slik måte at det kan oppleves som private hageområder som tilhører inntilliggende eiendommer.

§6 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§6.1 Landbruk (LL1)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet, fortrinnsvis beiteområde. Det tillates omlegging av turveg som går ned mot fuglefredningsområdet. Ved omlegging skal gammel turvegtrase opparbeides og sammenføres til samme jordkvalitet som inntilliggende arealer.

§6.2 Landbruk (LL2)

Området skal benyttes til landbruksrelatert virksomhet.

§6.3 Friluftsområde (LF)

Det tillates enkel tilrettelegging som gapahuk, benker, bord, grillplasser, avfallsdunker o.l. som tjener friluftslivets interesser. Det tillates oppført servicebygg i området.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, støyforhold, samt ivaretagelse og god lagring av matjord. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal gjøre rede for tiltak som sikrer at det ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021, legges til grunn.

§7.2 Støy- og luftforurensning

Dokumentasjon på tilfredsstillende støv- og støytiltak i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

§7.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.4 VA-anlegg

Før søknad om tiltak, skal det foreligge kommunalt godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak for hele planområdet.

§7.5 Renovasjonsanlegg

Ved søknad om tiltak, skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning med bruk av nedgravde avfallscontainere. Planen skal vise renovasjonspunkt med fordeling til de enkelte delfelt.

§8 BESTEMMELSESONRÅDE

§8.1 Bestemmelsesområde #1 (bestemmelseshjemmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides avbøtende tiltak med ny turveg, o_GT, som erstatning for turvei som går gjennom Ramsar-området i nordøst. Den gamle turvegen skal deretter opparbeides til samme formål som omkringliggende arealer.

§8.2 Bestemmelsesområde #2 (bestemmelseshjemmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en voll som avbøtende tiltak og skjerming av vernet RAMSAR-område i Hovsfjæra. Minimumshøyde på topp voll skal være 1,5 m relativt fra terrengnivå på Gamle Fjæraveg. Terrenget på nordøstlige side skal etableres med en helning på 1:7 som muliggjør jordbruk. Toppvoll skal ikke være lavere enn kote + 3.30 mht. stormflo.

§8.3 Bestemmelsesområde #3 (bestemmelsehjemmel 2)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en jordvoll som avbøtende tiltak mot stormflo og som skjerming av friluftsområdet. Jordvoll skal vegeteres med stedlig vegetasjon. Utforming av voll må sees i sammenheng med tilgrensende areal i sørvest og stormflovoll sikret gjennom krav i vedtatt områdeplan for Brekstadbukta (PlanID 1621201307).

§8.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde #4 (bestemmelsehjemmel 91)

Midlertidig rigg- og anleggsområde kan omfatte nytt skråningsutslag i forbindelse med opparbeidelse av offentlig veg o_SV2 og o_SV4. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Området skal ryddes og settes i stand og formålet skal gå over til formål som vist i planen senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Utomhusplan

For hvert boligfelt skal det utarbeides en detaljert plan for disponering av delområdet og tilhørende respektive delområder for felles grønnstruktur (f_G1-7). Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis.

§9.2 Offentlig veg, fortau og tilhørende anlegg

Offentlig vege, o_SV1, o_SV2 og o_SV8, inkludert fortau o_SF1- o_SF4, og annen veggrunn grøntareal o_SVG1 - o_SVG3 som inngår i planområdet, skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for de delområder som får adkomst av respektive vege/fortau/annen veggrunn.

§9.3 Fortau

Fortau langs Industrigata, fra eksisterende gang- /sykkelveg Fv710 og frem til kryss med f_SV5 skal være etablert før det gis brukstillatelse for første tiltak innenfor B3.

§9.4 Felles veg

Felles veg, f_SV1- f_SV2 som inngår i planområdet skal være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis for første bolig

som naturlig har sin adkomst fra ovennevnte veger.

§9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_SGS skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor B3, B5, B6 eller B7.

§9.6 Avfallsplan

Teknisk plan for avfallshåndtering (nedgravde containere) skal følge prinsipper i VA-forskrift og være godkjent av Ørland kommune, før brukstillatelse gis. Areal til avfallshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger som naturlig har sin tilhørighet til gjeldende renovasjonspunkt skal gis.

§9.7 VA- plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge senest før første igangsettingstillatelse kan gis.

§9.8 Grønnstruktur, f_GBG1-f_GBG6

Grønnstruktur tilhørende respektive delområder skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før innflytting av første bolig. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Ørland kommune.

§9.9 Avbøtende tiltak 1

Før igangsettingstillatelse for områder B4 og B6 skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #1, #2 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.10 Avbøtende tiltak 2

Før igangsettingstillatelse for områder B3, B5 og B7 skal avbøtende tiltak ihht. bestemmelsesområde #3 være gjennomført og godkjent av Ørland kommune.

§9.11 Generell rekkefølge

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan krav om ferdigstilling, for sesongavhengige arbeider, utsettes til første påfølgende vår.

§9.12 Variasjonskatalog

Ved rammesøknad til ny bebyggelse(r) skal det vises til hvilke prinsipper i variasjonskatalogen som ivaretas.

§9.13 Håndtering av matjord

Matjorda skal primært benyttes til topplag på voller, beitearealet LL1, LL2, og/ eller eksisterende jordbruksformål i nærområdet. Det skal i forbindelse med rammesøknaden beskrives hvordan matjord behandles, lagres og brukes, innenfor det respektive utbyggingsområde og utenfor planområdet.

§10 HENSYNSSONE

§10.1 Sikringssone (H140)

Sikringssone skal ivareta siktlinjer i vegkryss. Det tillates ikke beplantning eller oppføring av andre installasjoner som er høyere en 0,5 m over vegens planum.

§10.2 Angitt hensynssone (H530)

Hensyn med angivelse av statlig sikret friluftsområde. Friluftsområdet forvaltes av fylkesmannen på vegne av grunneier som er Miljødirektoratet. Kommunen er driftsansvarlig. Ørland kommune har utarbeidet en forvaltningsplan som definerer utvikling og bruk av området.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

1. Rapport: «*Utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune – Konsekvenser og tiltaksvurdering for naturmiljø og sikret friluftsområde*» datert 20.01.2017, utarbeidet av Sweco.
2. «*Støynotat utbygging av Bruholmsjordet i Ørland kommune*», utarbeidet av Brekke og Strand, datert 30.06.2017.
3. Rapport: «*Bruholmsjordet Brekstad – datarapport grunnundersøkelser*» datert 12.10.2017, utarbeidet av Multiconsult.
4. Notat: «*Bruholmsjordet – geoteknisk vurdering*» datert 25.10.2017, utarbeidet av Multiconsult.

ADKOMST TIL EIENDOMMEN

Eiendommen har offentlig adkomst.

Med forbehold om feil og/eller mangler i vårt datagrunnlag (vegnett).

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

1793/87/AE/11/511

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Soltun I, Brekstad		68/238		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
V Nybygg	Bolig	02.04.87	22.09.87	
Byggherre		Adresse		Tif.
Astrid og Arne Sandvik		7130 BREKSTAD		
Anmelder		Adresse		Tif.
Fosen-Hus v/ Jia Sletten		7130 BREKSTAD		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Fosen-Hus v/ Arnfinn Brace		7168 LYSØYSUND		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato		Stempel	
Brekstad, 22 09 1987		Jarle O. Krangås	
.....		Underskrift	
Sendes til			
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet

Lånsøker	Astrid og Anne Sandvik		
Postadresse	7130 Brulstad		
Tomtas adresse	7130 Brulstad	gnr	bnr
Byggekommune	Orland		
Målestokk	Tomtas størrelse	Grunnforhold	
<input type="checkbox"/> 1:500 <input checked="" type="checkbox"/> 1:1000	ca. 660 m ²	Sand-keire	
Ligger tomta i et regulert byggefelt?	Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

To kopier av situasjonsplanen og tre kopier av huset skal sendes Husbanken sammen med søknaden.



Den viste husplasseringen og de angitte sokkelhøydene i hjørnene er godkjent/kun påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Sted/dato

Bygn.sjef/komm.ing. underskrift

Godkjent av
ORLAND BYGNINGSRÅD
der 30.4.87

Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles.



Målestokk 1: 432

15.08.2024

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetsregisterbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 168, Bruksnr 258	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	201 Hårberg
Veiadresse:	Industrigata 33, gatenr 2235	Valgkrets:	5 Brekstad
	7130 Brekstad	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Soltun i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.03.1987	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	551,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
 Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5057/168/258	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	26.06.2018 26.06.2018	Avgiver	5057/168/33	-69 710,5
			Berørt	5057/168/2	0,0
			Berørt	5057/168/37	0,0
			Berørt	5057/168/46	0,0
			Berørt	5057/168/101	0,0
			Berørt	5057/168/115	0,0
			Berørt	5057/168/118	0,0
			Berørt	5057/168/146	0,0
			Berørt	5057/168/152	0,0
			Berørt	5057/168/250	0,0
			Berørt	5057/168/258	0,0
			Berørt	5057/168/335	0,0
			Berørt	5057/168/380	0,0
			Berørt	5057/195/13	0,0
			Mottaker	5057/168/385	69 710,5
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2018 01.01.2018	Mottaker	5057/168/258	0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	13.07.1987	Avgiver	1621/68/260	-50,0
			Mottaker	5057/168/258	50,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	13.07.1987	Avgiver	1621/68/259	-230,0
			Mottaker	5057/168/258	230,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	24.03.1987	Avgiver	5057/168/258	-1,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.03.1987	Avgiver	5057/168/135	-551,0
			Mottaker	5057/168/258	551,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Industrigata 33	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.04.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	01.06.1987
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10611695			Antall etasjer:	1

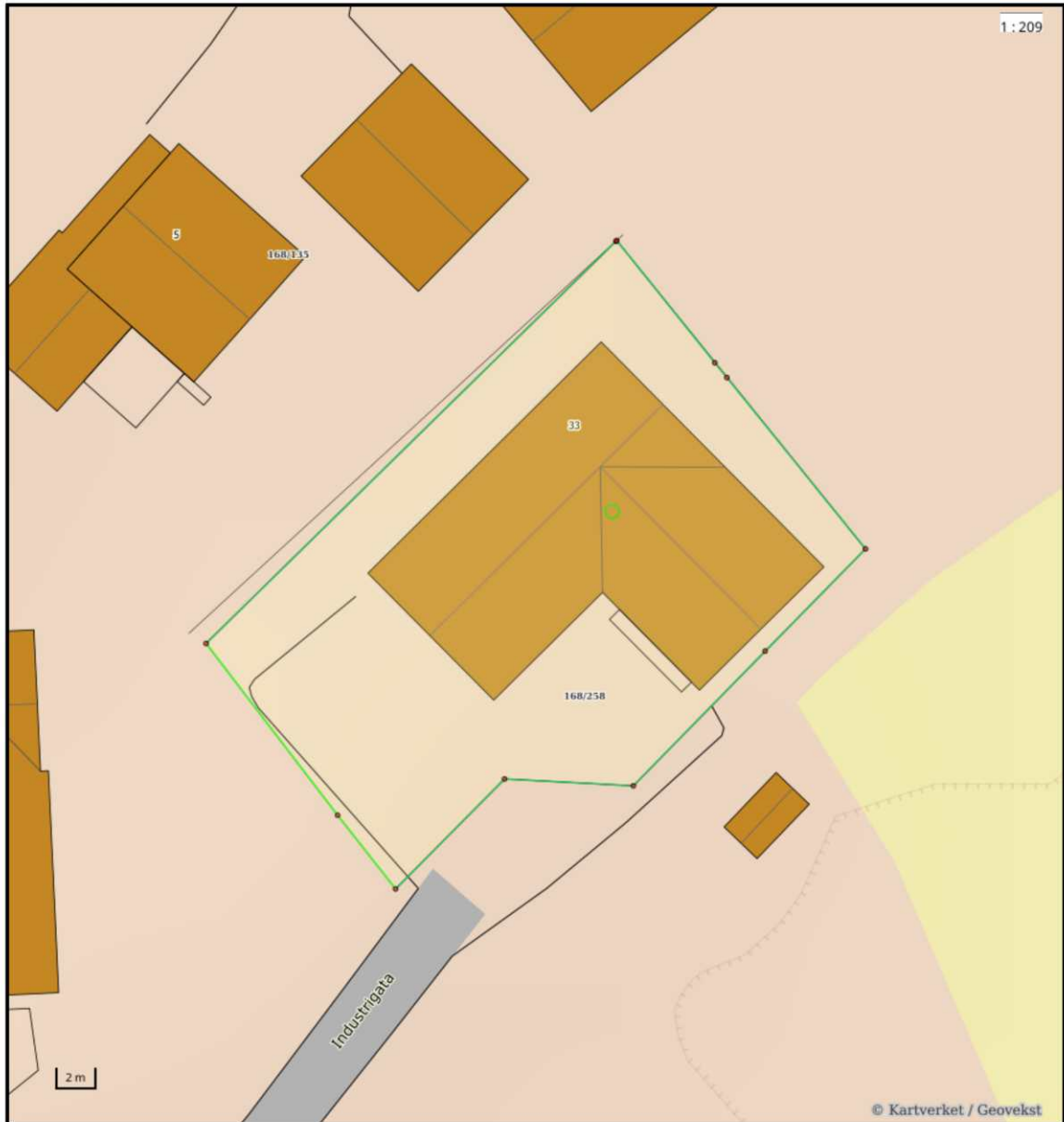
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		152,0		152,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

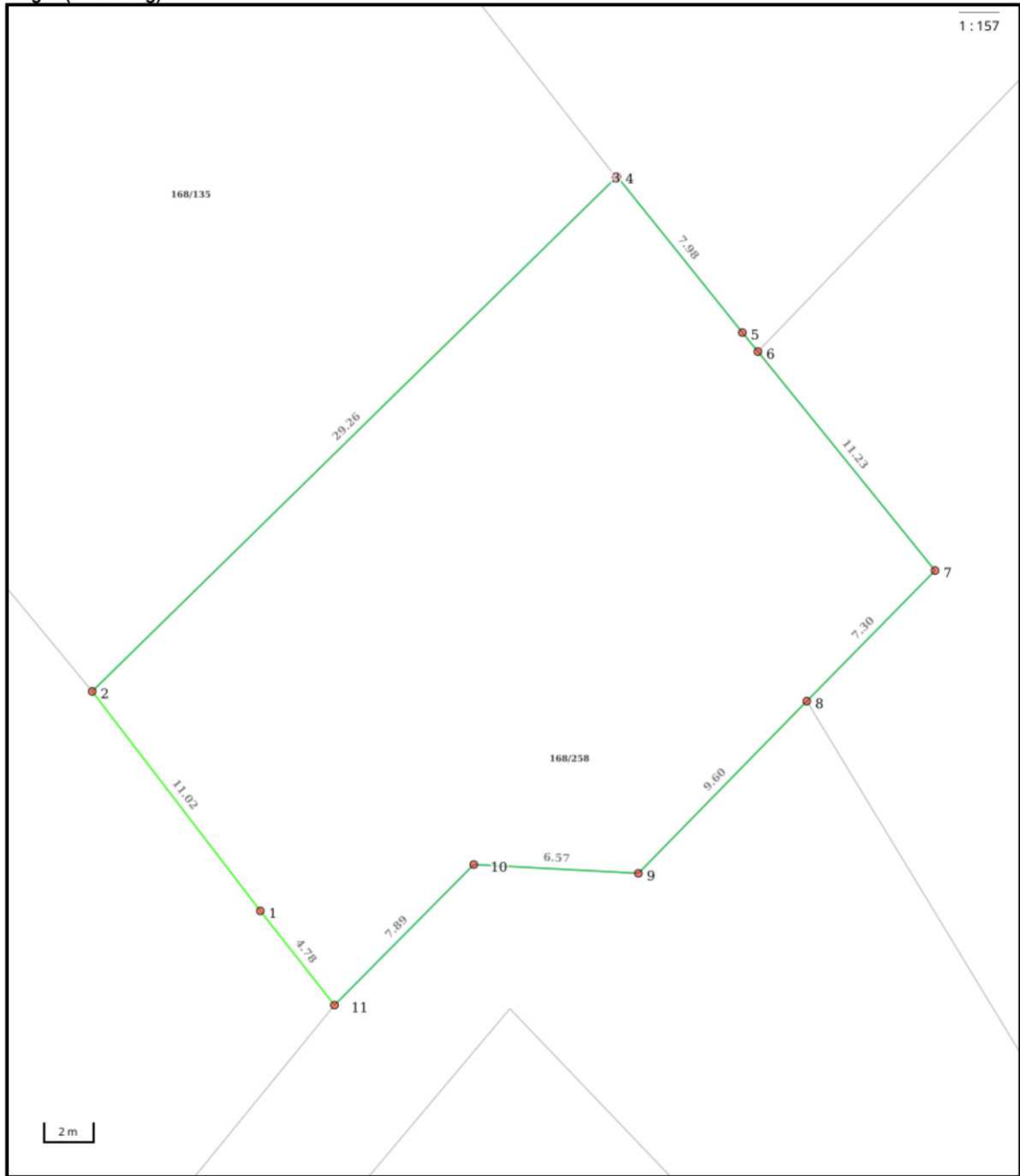
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 551,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 063 661,28	533 023,51	11,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 063 669,37	533 016,02	29,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 063 691,73	533 034,90	0,05m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 063 691,77	533 034,93	7,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 063 686,05	533 040,49	0,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 063 685,35	533 041,18	11,23m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 063 677,32	533 049,03	7,30m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 063 671,65	533 044,43	9,60m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 063 664,19	533 038,38	6,57m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 063 663,92	533 031,82	7,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 063 657,82	533 026,81	4,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) 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.

Notater

Notater

Notater



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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/avgrenskingskabel 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 NØKLER 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 hengelås, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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 ettetiden.
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 meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260010

Adresse: Industrigata 33, 7130 Brekstad

Betegnelsen: Gnr. 168, Bnr. 258, 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.

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: UNDSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 12.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

