

Maren Juels gate 10

Innhold

5

Velkommen til Maren Juels gate 10

6

Nøkkelinformasjon

20

Plantegninger

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til Yrjars gate 10!

Velkommen til

Maren Juels gate 10



Fasade

Maren Juels gate 10

Prisantydning	4 200 000
Omkostninger	106 090
Totalpris	4 306 090
Fellesutgifter	4 958 pr. mnd.
Bruksareal	98 m ²
BRA-i	76 m ²
BRA-e	9 m ²
BRA-b	13
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	2 879 m ²
Byggeår	2014





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stue med utgang til inglasset balkong



Balkongen har god plass til utemøbler



Balkong



Balkong



Stue



Åpen stue kjøkken løsning



Kjøkken



Kjøkken



Plass til spisebord ved kjøkkenet



Kjøkkenet



Stue/kjøkken



Soverom



Soverom



Gang



Bad



Bad



Hovedsoverom



Bod/Teknisk rom



Rett utenfor døren har du tilgang til det flotte fellesområdet med flere sittegrupper



Fellesareal



Heis i bygget



Garasje i kjeller



Fasade



Fasade

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 98,0 m²

- BRA-i: 76,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: 13,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: BRA-b: Innglasset balkong.

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

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig plassering. Kort vei til sjøen, samtidig som Yrjars gate, byens hovedgate for shopping og forretningsvirksomhet, er like rundt hjørnet.

I byggets 1.etasje finner man både optiker, frisør og Pizzabakeren.

Libra Shopping vil bli nærmeste nabo clike over gata. Her finner man alt fra apotek, skobutikk, frisør, klesbutikk, interiør, optiker, dagligvare m.m.

Eiendommen ligger midt i Brekstad sentrum. Brekstad er kommunesenteret i Ørland kommune. Her har man gangavstand til alle fasiliteter, tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino, bibliotek og galleri. Byparken designet og bygd av studenter fra TreStykker. Friidrettstadion, tennis- og fotballbane og svømmehall. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Innhold

Boligen inneholder:

Entré/gang, 2stk soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken.

Bod i kjeller

Innhold er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Adkomst

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

Parkering

Fast parkeringsplass med tilhørende bod i p- kjeller iht seksjoneringen.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadsppliktige:

- Spisestue var før soverom.
- Soverom var før kjøkken og stue.
- Vaskerom var før stue.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadsppliktige:

- Deler av soverom og bod er i dag omgjort til kjøkken.

Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadsppliktig. 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 egenerklæringsskjema

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

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

- Hele bygget har vært gjenstand for rehabilitering grunnet generell vanninntrenging i bygget. Denne enkeltstående leiligheten har ikke vært berørt av noen lekkasjer overhodet. Bygget er på bakgrunn av dette totalrehabilitert utvendig.

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: 1
- TG 1: 9
- TG 2: 3
- TG 3: 0
- TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
• TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Etasjeskiller/gulv på grunn

• På stue registreres det lokalt 0,5cm avvik på gulv innenfor ett område på ca 1meter, i hjørnet mot vest.
• Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Øvrige rom

• Det registreres enkelte mindre hakk, riper og slitasjemerker i parkettgulv. Videre registreres stedvis mindre merker og slitasje på veggoverflater. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten betydning for konstruksjonenes funksjon.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og betong. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vinduer og skyvedør i tre med 2-lags glass

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
2879,00 kvm iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 07.05.2014.
Ferdigattest gjelder for leilighet/forretningsbygg.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 7 010 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 200 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

105 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

4 320 390,- 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.

Felleskostnader

Kr. 4 958,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Vedlikeholdsfond: kr 500,-
- Felleskostnader: kr 2 4 458,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen.

Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Sameiet har ikke felles mål og derfor ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 115 142,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 654 167,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 616 667,00.

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

Sameiet

Boligsameiet Yrjars gate 29, Orgnr: 898 662 322

Forretningsfører: Kongsvinger og Omegns

Boligbyggelag AI

Sameiet består av 27 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 75/3496.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 7 492 538,-

Driftskostnader kr. 5 593 244,-

Årsresultat kr. 1 959 065,-

Budsjett for 2026 viser et årsresultat på kr. 22 480,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

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

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

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Reguleringsplan for Brekstad sentrum, med PlanID 1621201703, vedtatt 15.2.2018, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som iht kommeplanens arealdel er avsatt til sentrumsformål, samt ligger i område med gul støvsone.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 843519, tgl. 17.10.2011 - Seksjonering

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75 / 3496

Dnr. 1879754, tgl. 30.08.2024 - Reseksjonering

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75 / 3496

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Boligselgerforsikring

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

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

å utføre etter avtale med kjøper.

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

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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 budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

dette som bindende for seg.

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører, 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 Åse Hagen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Maren Juels gate 10.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 168, bnr. 143, snr. 6 i Ørland.
Sameiebrøk: 75/3496.

Vårt oppdragsnummer er 69260058.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Digitale oppdragstjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 500,00
Rabatt - Kampanje: 10 000,00

Vederlag er summert til kr. 113 780,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 7 000,00
Kommunal informasjon 5 406,00
Tilstandsrapport 9 000,00
Tinglysingsgebyr sikring 545,00
Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 22 251,-.

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

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 136 031,-.

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 eierskapet Bomega AS.

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

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

Prod. dato: 13.06.2026

Tekniske dokumenter

Maren Juels gate 10

Nabolaget Brekstad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Libra	1 min 🚶
Linje 451	0.1 km
✈️ Ørland lufthavn	7 min 🚗
✈️ Kristiansund Kvernberget	111.7 km

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	5 min 🚶
230 elever, 18 klasser	0.5 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
170 elever, 10 klasser	0.7 km
Fosen videregående skole	15 min 🚗
328 elever, 31 klasser	13.7 km
Åfjord videregående skole	49 min 🚗
145 elever, 12 klasser	57.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fosen kraft Havnegata	7 min 🚶
🚗 Fosen kraft Havnegata	7 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

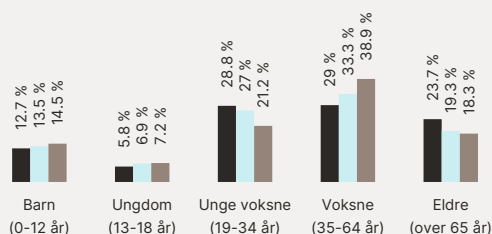


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



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

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	13 min 🚶
22 barn	1.1 km
Futura barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
111 barn	3 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
29 barn	3.8 km



Dagligvare


Coop Extra Brekstad	3 min 🚶
Rema 1000 Brekstad	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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

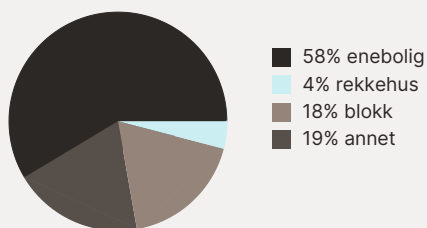
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100





Sport

-  Ørland stadion 3 min 
Fotball, friidrett 0.2 km
-  Ørlandshallen - idrettshall 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 1 min 
-  EasyFit Brekstad 6 min 

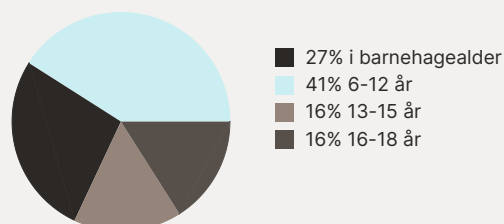
Boligmasse



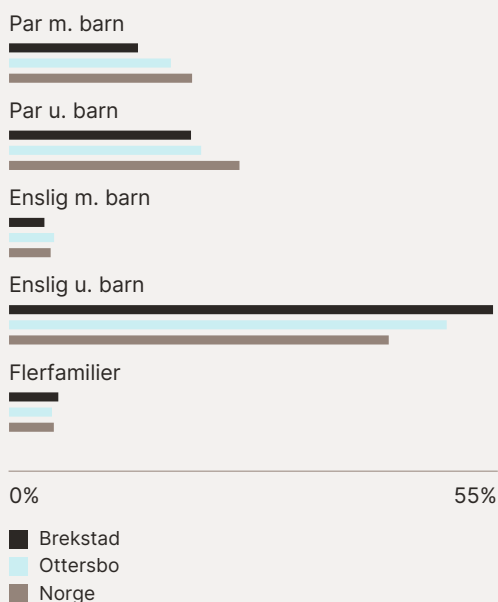
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 1 min 
-  Vitusapotek Brekstad 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

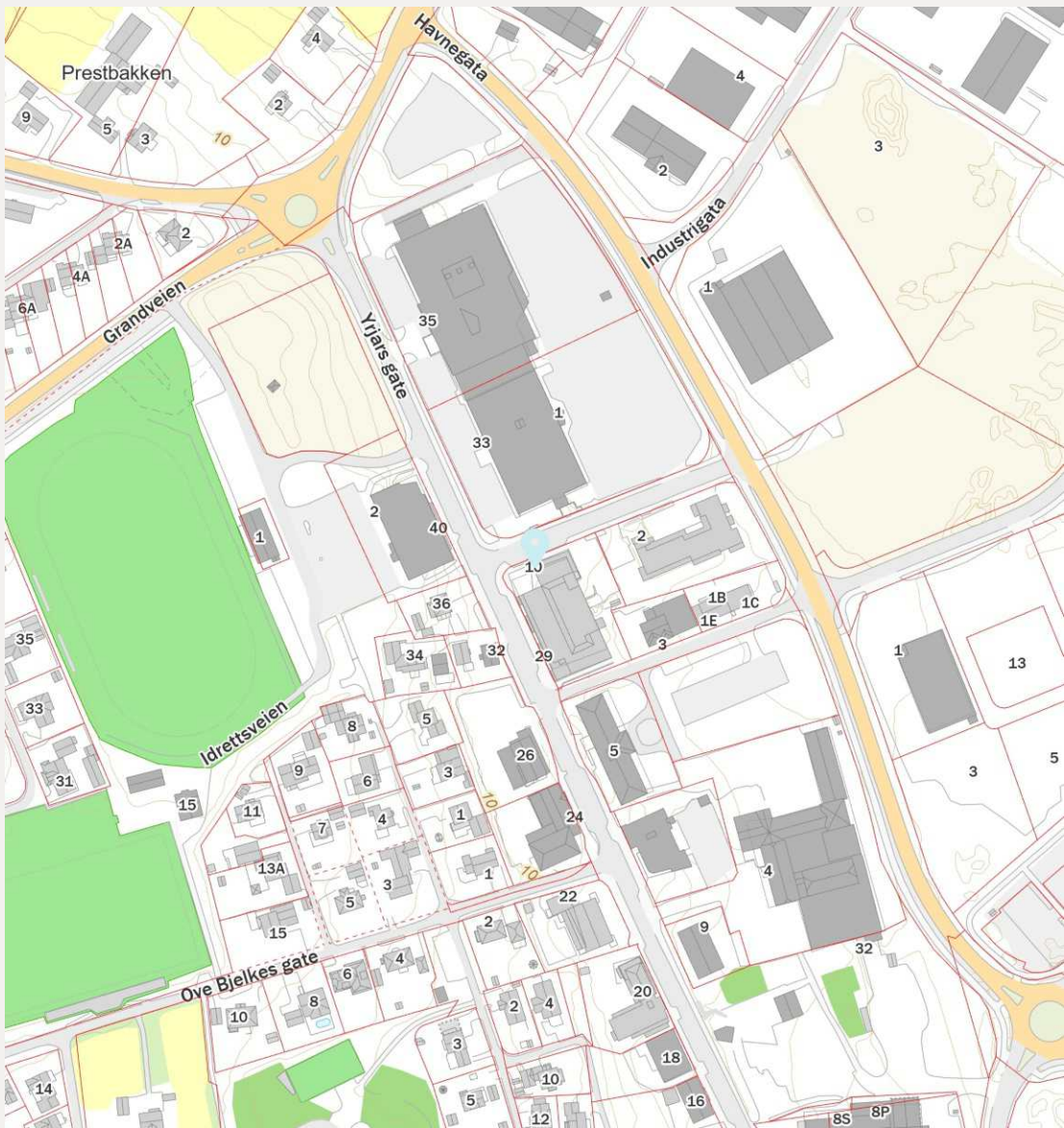


Sivilstand

		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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260058
Adresse	Maren Juels gate 10		
Postnr.	7130	Sted	BREKSTAD
Selgers navn	Sissel Hagen		
Selgers navn	Åse Hagen		

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:

Sissel Hagen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Våtrom

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

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

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 Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1 av 6

og
ufaglært

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

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

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

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:

Hele bygget har vært gjenstand for rehabilitering grunnet generell vanninntrenging i bygget. Denne enkeltstående leiligheten har ikke vært berørt av noen lekkasjer overhodet. Bygget er på bakgrunn av dette totalrehabilitert utvendig.

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 kan fås ved henvendelse fra Styret.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Har boligen loft?

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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, tømmerarbeid 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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 næringseiendom, 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 05.06.2026

Signert av Sissel Hagen

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Maren Juels gate 10

7130 BREKSTAD

5057/168/6/143/0/0

Rapportdato

11.06.2026

TG 0  **1**

TG 1  **9**

TG 2  **3**

TG 3  **0**

TG IU  **0**

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

Befaring utført den 11.06.2026 av:

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN



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.

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

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.

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0



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 besiktes 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.

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0



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: Maren Juels gate 10 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/168/6/143/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Tomt: 2 879.30 m²

Hjemmelshaver(e): Åse Hagen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og betong. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vinduer og skyvedør i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0



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 skrånning 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. Areal 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.

H0205			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 13 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2stk soverom, bad, teknisk rom/bod, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod nr. 6.	Beskrivelse av BRA-b Innglassert balkong.	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 98 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 72m² / S-Rom: 4m²

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0



Oppsummert

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

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet har membran som tettesjikt på gulv og vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjiktet. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskiller er av betong. Det ble foretatt nivellering av gulv inne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. På stue registreres det lokalt 0,5cm avvik på gulv innenfor ett område på ca 1 meter, i hjørnet mot vest. Se bilder. Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Øvrige rom: Boligen har øvrige rom bestående av gang, soverom og stue. Gulvene er belagt med parkett. Vegger er utført med malte overflater og tapet. Himlinger har malte overflater. Rommene ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Avvik: Det registreres enkelte mindre hakk, riper og slitasjemerker i parkettgulv. Videre registreres stedvis mindre merker og slitasje på veggoverflater. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten betydning for konstruksjonenes funksjon. Konsekvens/Tiltak: Registrerte forhold er hovedsakelig knyttet til normal aldring og bruksslitasje. Det anbefales ordinært vedlikehold av overflater, samt lokale utbedringer av hakk, riper og merker ved behov. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført ombyggin, reparasjoner eller lignende i boligen etter byggeår.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

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

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Boligblokken er oppført med støpte vegger/elementer og støpte gulv. Ingen skader eller avvik avdekket.

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

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:**

Utbygger har via søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er utført etter gjeldende forskrifter og at tiltak mot radon er utført.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass, med alubekledning utvendig.

Generell beskrivelse av dører

Heve-/skyvedør med 2-lags glass, med alubekledning utvendig.
Brann- og lydklassifisert entredør/ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og skyvedør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Vinduer og skyvedør er bekledd med aluminiumsbeslag utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

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 balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverk består av glassvegger fra gulv til tak.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke til gulv og i himling.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.
Det er vannbåren varme i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

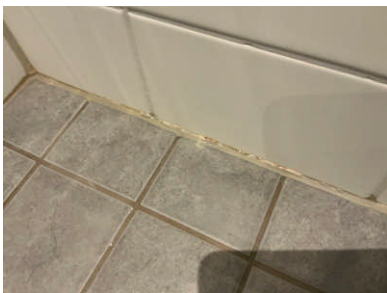
TG 1 

Kommentar:

Flislagte overflater på gulv og vegger. Det registreres stedvis slitasje og mindre oppsprekninger i silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov uten tegn til følgeskader på befaringsdagen.

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Som ett sikkerhetstiltak anbefales det å bytte silikon i våtsoner, gjerne en gang i året.

Bilde

Sprekker/slitasje i silikonfuger i våtsone.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

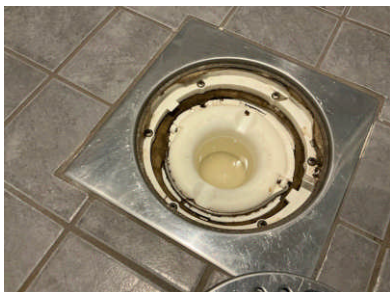
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde

Sluk i dusjsone.

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Badet har membran som tettesjikt på gulv og vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjiktet. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere ett tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

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:**

Etasjeskiller er av betong.

Det ble foretatt nivellering av gulv inne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

På stue registreres det lokalt 0,5cm avvik på gulv innenfor ett område på ca 1 meter, i hjørnet mot vest. Se bilder.

Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

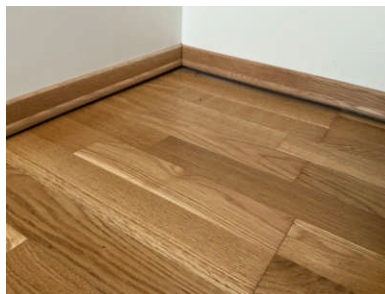
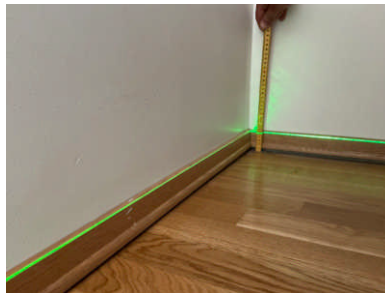
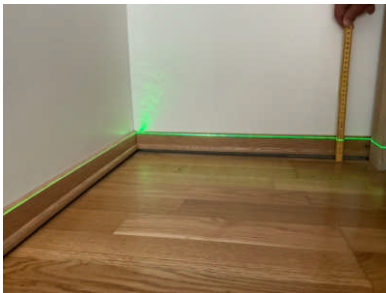
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Bilde

Totalvurdering**Kommentar:**

Boligen har øvrige rom bestående av gang, soverom og stue.
Gulvene er belagt med parkett. Vegger er utført med malte overflater og tapet. Himlinger har malte overflater.
Rommene ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.
Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Avvik:

Det registreres enkelte mindre hakk, riper og slitasjemerker i parkettgulv. Videre registreres stedvis mindre merker og slitasje på veggoverflater. Forholdene vurderes som kosmetiske og uten betydning for konstruksjonenes funksjon.

Konsekvens/Tiltak:

Registrerte forhold er hovedsakelig knyttet til normal aldring og bruksslitasje. Det anbefales ordinært vedlikehold av overflater, samt lokale utbedringer av hakk, riper og merker ved behov.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

Totalvurdering**Kommentar:**

Teknisk rom med gulv belagt med belegg, malte veggoverflater og malt himling.
Rommet er utstyrt med sluk i gulv, hvor gulvbelegg er ført ned i sluket og avsluttet under klemring.
Rommet innehar ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon, sikringskap, fordelerskap for rør-i-rør-system samt fordelerskap for vannbåren gulvvarme. Det er montert sprinklerhode i himling.

Avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll av tilgjengelige overflater og installasjoner på befaringdagen.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet utover normal visuell besiktigelse.

Konsekvens/Tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt ettersyn, rengjøring og vedlikehold av tekniske installasjoner.
Det anbefales jevnlig filterskift og service på ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens anbefalinger.
Videre anbefales periodisk kontroll av fordelerskap og øvrige tekniske installasjoner som del av normalt vedlikehold.

Her vurderes om det er støvcondens, 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 etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner. Ikke funksjonstestet.

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

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

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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregatet er plassert inne på teknisk rom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 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 i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det registreres svarte merker i stikkontakt på kjøkken, noe som tyder på at det har vært varmgang i kontakt. Det anbefales kontroll av stikkontakt.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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.

Bilde

Det registreres misfarging i stikkontakt over kjøkkenbenk. Dette anbefales kontrollert av elektriker.

14**Garasje plass nr. 6****Tilfredsstillt garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen tilfredsstillt dagens krav til garasjeplass.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei


MAREN JUELS GATE 10 - 5057/168/6/143/0/0

15**Bod nr. 6****Bod**

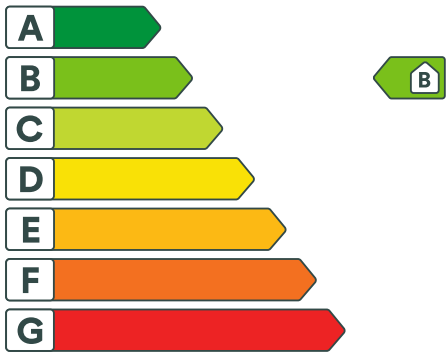
Boden er arealmålt med laser. Totalt 8,8m² BRA


Boden har dør med låsefunksjon.

Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.



Adresse Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD	
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310609
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300332447
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 143
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0205





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 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 76,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
68,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 69,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 010 kWh
--	--



Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD



Detaljer

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



Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

Husordensregler for sameiet Yrjartun

§ 1 Velkommen til Yrjartun

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

§ 2 Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§ 3 Sikkerhet – Låsing

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

§ 4 Vedlikehold – Skader – Meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp må holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet, Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett og lignende.

§ 5 Bruk av leiligheten

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

§ 6 Fellesarealer – Tilkomstarealer – Fellesanlegg

Ganger, trapperom og andre tilkomst- fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc. i fellesarealer og ganger.

§ 7 Parkering

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

For at besøkende i størst mulig grad skal finne ledig parkeringsplass, oppfordres beboerne å bruke tildelt parkeringsplass i parkerings- kjeller fremfor utendørs parkering.

Styret kan vedta endring av parkeringsplasser ved behov. Endringene skal gjennomføres i ved drøfting med de som disponerer parkeringsplassene. Oppnås ikke enighet ved drøfting skal årsmøte avgjøre tvisten. Tvisten avgjøres ved simpelt flertall.

Sykkelparkering foretas på anvist parkeringsplass i parkerings- kjeller.

Vasking/spyling av bil, sykkel eller annet utstyr skal foregå på anviste plasser.

§ 8 Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets fellesområde.

§ 9 Ro – Orden – Alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På Søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegges større festligheter.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

§ 10 Kildesortering – Avfall – Hygiene

Restavfall, papir/papp, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres og behandles etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen på ”Kråka” (Uthaug).

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler på fellesområder, og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til sameiet, og er derfor ikke tillatt.

§ 11 Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes til styre før montering av markiser, platter, levegger, eller lignende.

Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc., samordnes og godkjennes. Sameiemøtet pålegges å ivareta det estetiske i tråd med byggets arkitekt.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

§ 12 Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.

Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal skje skriftlig til styret.

Forslag til forandring/tillegg i vedtekter og husordensregler skal skje skriftlig til styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Yrjarsgate 29 torsdag 30.04.2026 kl. 19:00 - Møteplassen.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Se vedlagte navneliste

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 20

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede: 20

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Ingen merknader

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Ingen merknader

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges:

Lajla Solem

1.5 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges:

Randi Fjeldvær

1.6 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitner velges:

Svein Sagfjæra og Steinar Bakken

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

Følgende merknader til årsmeldingen:

Vannkran er ikke byttet, men det er derimot slangeopphenget

Setningen om rørsystemet tas ut av årsmeldingen

Gjennomførte HMS-tiltak: Det ble i fjor foretatt en evakueringsøvelse v/Svein Sagfjæra og Tore Eide

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Penger til gode etter renoveringen som har foregått på bygget

I forbindelse med renoveringen som har foregått på bygget de siste årene har seksjonseierne betalt inn penger til å dekke denne.

Disse innbetalingene ble utregnet med bakgrunn i prisanslag fra entreprenør.

I årene 2024 og 2025 var disse anslagene litt høye og det betyr at vi har penger tilgode på konto.

I årene 2022 og 2023 var anslagene litt for lave og vi endte opp med å betale inn ekstra.

Med bakgrunn i disse årene og mer erfaring på bygget ble prisanslagene i 2024 og 2025 litt mer romslige.

Vi har nå hatt en grundig renovering av bygget, til tross for det er bygget i 2026 14 år og vi vet at det vil komme mer vedlikehold fremover.

Styret foreslår derfor at pengene til overs etter renoveringen settes inn på vedlikeholdskonto til sameiet.

Vedtak:

Forslaget til styret er at pengene som er til overs etter renoveringen settes inn på vedlikeholdskonto.

Det stemmes over styrets forslag - flertallet stemmer for at innbetalingene settes inn på sameiets vedlikeholdskonto

5. Innkomne saker

5.1

Vedtak:

0

5.2 Porttelefon med kamera

Hadde vært fint om vi tok en prat om muligheten for porttelefon med kamera sånn at vi ser hvem det er, før vi åpner døra nede.

Vedtak:

Den som ønsker det kan koble seg på nåværende kamera. Mulig det er behov for å bytte linsa

5.3 Beredskapsåret

Hei!

Jeg er litt opptatt av dette med beredskap/sikkerhet i denne utrygge verden vi lever i for tiden.

Alvoret hardner til og vi må vel planlegge på at det kan bli strømmangel samt lite tilgang på mat og vann.

Har styret diskutert om vi skal ha noe i beredskap når det f eks gjelder vann, strømmangel (f eks anskaffe et aggregat) eller annet utstyr?

Mvh Anna Margrete Aune

Vedtak:

Styret tar med seg dette videre og vil ta det opp i styremøte, lage en beredsskapsplan

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Valgkomiteen foreslår at det settes et styrehonorar på kr 10.000,-

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til: kr 10.000,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Lajla Solem ble valgt som styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Randi Fjeldvær ble valgt som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ann Mari Larsen Eide ble valgt som varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Vedtak:

Greta Solbakk velges for 2 år som valgkomité.

Protokoll for Boligsameiet Yrjarsgate 29

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lajla Solem (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Randi Fjeldvær (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Steinar Ove Bakken (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Svein Ludvig Sagfjæra (sign.)	12.05.2026

Årsmelding for Boligsameiet Yrjarsgate 29 for året 2025

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:

Boligsameiet Yrjarsgate 29 har sin virksomhet i Ørland kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boret til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 898662322 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Lajla Solem, Maren Juels Gate 10
Styremedlem, Randi Fjeldvær, Maren Juels Gate 10
Styremedlem, Bjørn Morten Lund, Aundalsveien 33
Styremedlem, Aud Værnes, Maren Juels Gate 10
Varamedlem, Ann Mari Larsen Eide, Maren Juels Gate 10

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 28.04.2025.

I 2025 har styret hatt **6** styremøter hvor i alt **12** protokollførte saker har vært behandlet.

Styrets arbeid i perioden

Styret har vært tett på Rædergård i forbindelse med renoveringen på bygget det Bjørn Morten Lund har vært kontaktperson. Styret er fornøyd med at vi nå er ferdig med denne og at bygget er tett.

Styret har også kjøpt inn og fått montert nye varmepumper.

Vi har kjøpt i ny vannkran på fellesarealet da den gamle var frostskaadet, Svein Sagfjæra har bistått oss i dette.

Greta har plantet ut og stelt med blomster på fellesarealet for at vi skal ha det fint her. Styret er synes det er flott at beboerne gjør slike ting.

Vi har hatt 2 dugnader en på våren og en på høsten for å rydde og stelle med områdene vi har.

Vi jobber også med å få undersøkt rørsystemet vårt da flere av eierne som bor i 2 etasje har noen utfordringer med dette.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Syret opplever at vi har et godt samarbeid med KOBBL og får god hjelp om det er noe vi lurer på i forbindelse med styrearbeid. i tillegg så ser vi på regnskapet at vi sparer mye penger på å bruke forretningsfører istedenfor regnskapsbyrå.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Revisjonen er også betydelig rimeligere enn tidligere.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettviseende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026. Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet. Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026. På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2026.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier skal ha et forsvarlig system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system: Vi har en HMS plan som vi jobber med, denne planen kommer fra KOBBL

Med denne planen føler styret vi får gjennomført en god og systematisk jobbing med HMS for sameiet.

Gjennomførte HMS tiltak:

Med bistand fra vaktmester Tore Eide

Månedlige kontroller på sprinkleranlegg

Månedlige kontroller av brannvarsling

Heiskontroll hvert annet år, vi har hatt det i 2025

Årlig kontroll av brannanlegg, gjennomføres av Fosen brann og redningstjeneste.

Egenkontroll av bygg sjekklister på dette utarbeidet av KOBBL.

Risikovurdering av sikkerhet HMS

Årlig kontroll av sprinkleranlegg gjennomføres av Sprinklerkontroll AS

Utsendelse av informasjon og sjekklister med beboernes ansvar

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		7 354 538	1 224 564	6 702 700	1 336 764
Innkrevde felleskostnader garasjer		0	6 975 706	0	0
Vedlikeholdsfond		138 000	0	138 000	138 000
Andre driftsinntekter	1	0	35	0	0
Sum inntekter		7 492 538	8 200 305	6 840 700	1 474 764
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	10 000	0	0	10 000
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	2	1 060	0	0	1 060
Avskrivninger	9	47 080	55 625	55 625	0
Revisjonshonorar	3	24 375	20 488	8 489	8 489
Forretningsførerhonorar		112 619	106 865	54 863	54 863
Andre tjenester	5	17 787	0	2 455	14 117
Vedlikehold	4	4 269 161	4 417 473	4 349 518	348 000
Elektronisk kommunikasjon		164 886	189 158	141 855	141 855
Forsikring	6	102 668	80 227	160 000	220 000
Kommunale avgifter	7	279 875	262 866	307 000	332 500
Energi		319 610	334 763	348 000	320 000
Renhold, fellesareal		50 812	80 538	50 000	52 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 142	3 744	1 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	12 907	1 000	0
Andre driftskostnader	8	1 464	9 297	6 200	10 000
Tap ved avgang av anleggsmidler		187 703	0	0	0
Tap på fordringer		0	100 000	0	0
Sum driftskostnader		5 593 244	5 673 949	5 486 005	1 515 884
Driftsresultat		1 899 294	2 526 356	1 354 695	-41 120
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		59 771	12 236	41 000	63 600
Rentekostnad		0	22 355	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		59 771	-10 119	41 000	63 600
Arsresultat		1 959 065	2 516 237	1 395 695	22 480
Overføring til/fra egenkapital		1 959 065	2 516 237	0	0

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler	9		
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		597 168	219 750
Sum anleggsmidler	9, 10	597 168	219 750
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 428	0
Erstatningsmessige skader		147 161	0
Andre fordringer		273 561	449 885
Avsetning tap		0	-100 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		2 535 846	757 230
Sum omløpsmidler		2 992 996	1 107 116
SUM EIENDELER		3 590 165	1 326 866

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 901 209	942 144
Sum egenkapital		2 901 209	942 144
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		261 550	123 550
Sum avsetninger og forpliktelser		261 550	123 550
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		129 931	0
Leverandørgjeld		247 437	259 674
Annen kortsiktig gjeld		50 038	1 497
Sum kortsiktig gjeld		427 405	261 171
Sum gjeld		688 955	384 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 590 165	1 326 866

Kongsvinger 31.03.26
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Lajla Solem
Styreleder

Aud Værnes
Styremedlem

Randi Fjeldvær
Styremedlem

Bjørn Morten Lund
Styremedlem

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Yrjarsgate 29 (org. nr. 898 662 322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.04.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Yrjarsgate 29. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.10.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 23 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 143 i Ørland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Hver enhet har eksklusiv eiendomsrett og bruksrett til sin balkong eller terrasse. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Nummererte boder i parkeringskjeller
- Nummererte parkeringsplasser (i garasjekjeller)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk, eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger (til eller fra vedkommende leilighet), Eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre i sameiet. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

(7) Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet eller på veranda/balkong. Godkjente gassflasker kan oppbevares på fellesareal og veranda/balkong med god utlufting.

3-2 Ordensregler

(1) Sameiet har egne husordensregler som oppdateres av sameiets styre. Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 27 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Av disse disponerer hver av de 23 boligseksjonene en plass hver, næringsseksjon nr. 27 en plass og næringsseksjon nr. 26 tre plasser, men den ene plassen til seksjon 26 er uegnet for bilparkering på grunn av søyle.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspликт omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eventuelle innbetalte fellesutgifter vil ved eierskifte ikke bli tilbakebetalt av styret. Det vil være opp til selger og kjøper å bli enige om dette skal gå til avtrekk i salgssummen eller lignende. Styret vil her heller ikke ha plikt til å regne ut hvor stor denne eventuelle "resten" av fellesutgiftene er.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder. I tillegg skal styret bestå av minimum 2, maksimalt 4 styremedlemmer. Styret kan i tillegg ha minimum 1, maksimalt 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Deres ref.

Vår ref.
10411/2014/1621/68/97 og 143/ARNNOR

Dato
07.05.2014

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

Er gitt for eiendommen:

Adresse Maren Juels gate 10, 7130 BREKSTAD	Gnr. 68	Bnr. 143	Fnr.	Snr.
---	------------	-------------	------	------

Ansvarlig søker: Einar Brekstad AS

Tiltakshaver: Bre Invest AS

Tiltakets art: Leilighets/forretningsbygg

Vedtatt fattet av:

Vedtaksdato: Vedt.nr.:

Planutvalgct	31.03.2009	09/13
--------------	------------	-------

Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest og kontrollerklæring av 10.06.2013 og at HC-plass er merket og utført forskriftsmessig.

Merknader:

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør



Tegningsliste:
fasade sør & vest 30.00

Tegningsinfo:

- Ferdiggrad:**
 1 = Forstudie tegning
 2 = Prosjektdokumentasjon
 3 = Anbudstegning
 4 = Produksjonstegning
- Nummerstykket tegninger:**
 0 Overordnede planer
 1 Planer/egninger
 2 Skitser
 3 Forstudie
 4 Utviklingsplaner
 5 Drøftingsplaner
 6 Andre skjemaer
 7 Detaljer
 8 Utsnitt



Revisjoner:

Dato	Ind.	Endring
27/10/08	1	Utsendelse, Totalentreprise



VIS-Å-VIS

 Arkitektkontor AS, Utsendingsbyrå

 Næringsvei 18, 0651 Tusen

 1310 TUMBYR, Postboks 610

 0403 SANDNES

Oppdragsgiver:
Bre Invest AS

Oppdragsleder:
 Siv ark MKNAL Jan Vidar Morsen

Ansvarskontor:
 Siv ark MKNAL Astrid M Barnauten

Tegning nr.: 0807/08
 Forst. dato/sign.:
 Siv ark MKNAL Astrid M Barnauten

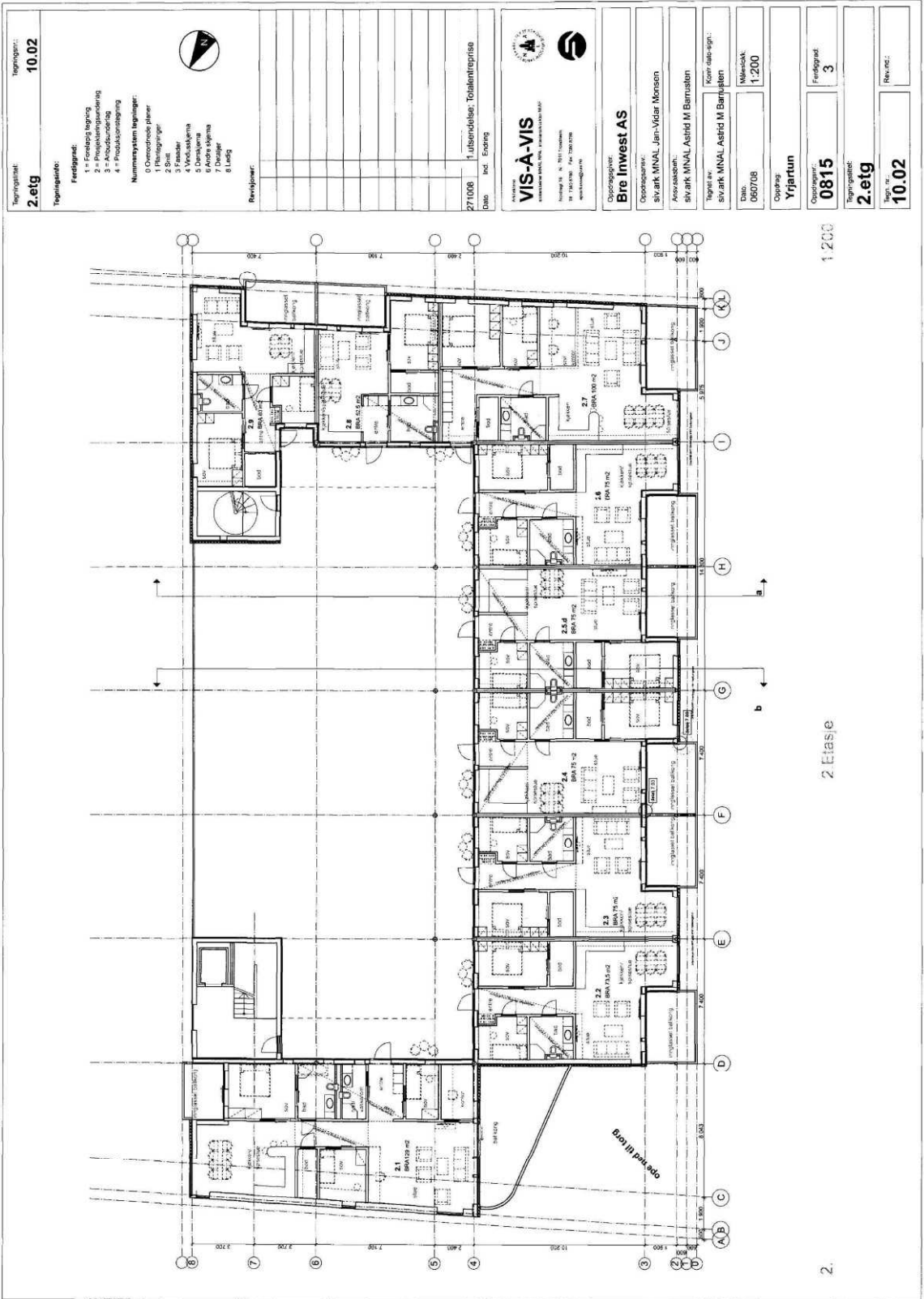
Dato: 08/07/08
 Måsstokk: 1:200

Oppring: Yrjartun

Oppdragsnr.: 0815
 Ferdiggrad: 3

Tegningsliste:
fasade sør & vest

Oppr.nr.: 30.00
 Revid.



Tegningstittel: **2. etg**
 Tegningsdato: **10.02**

Prosjekt:
 1 = Arkitekt tegning
 2 = Prosjektbeskrivelse
 3 = Anbudssøknad
 4 = Prosjektbeskrivelse

Nummersystem tegninger:
 0 Overordnede planer
 1 Planlagninger
 2 Skiss
 3 Forberedende
 4 Vedtakskort
 5 Drøytakort
 6 Andre skjema
 7 Detaljer
 8 Løst



Revisjoner:

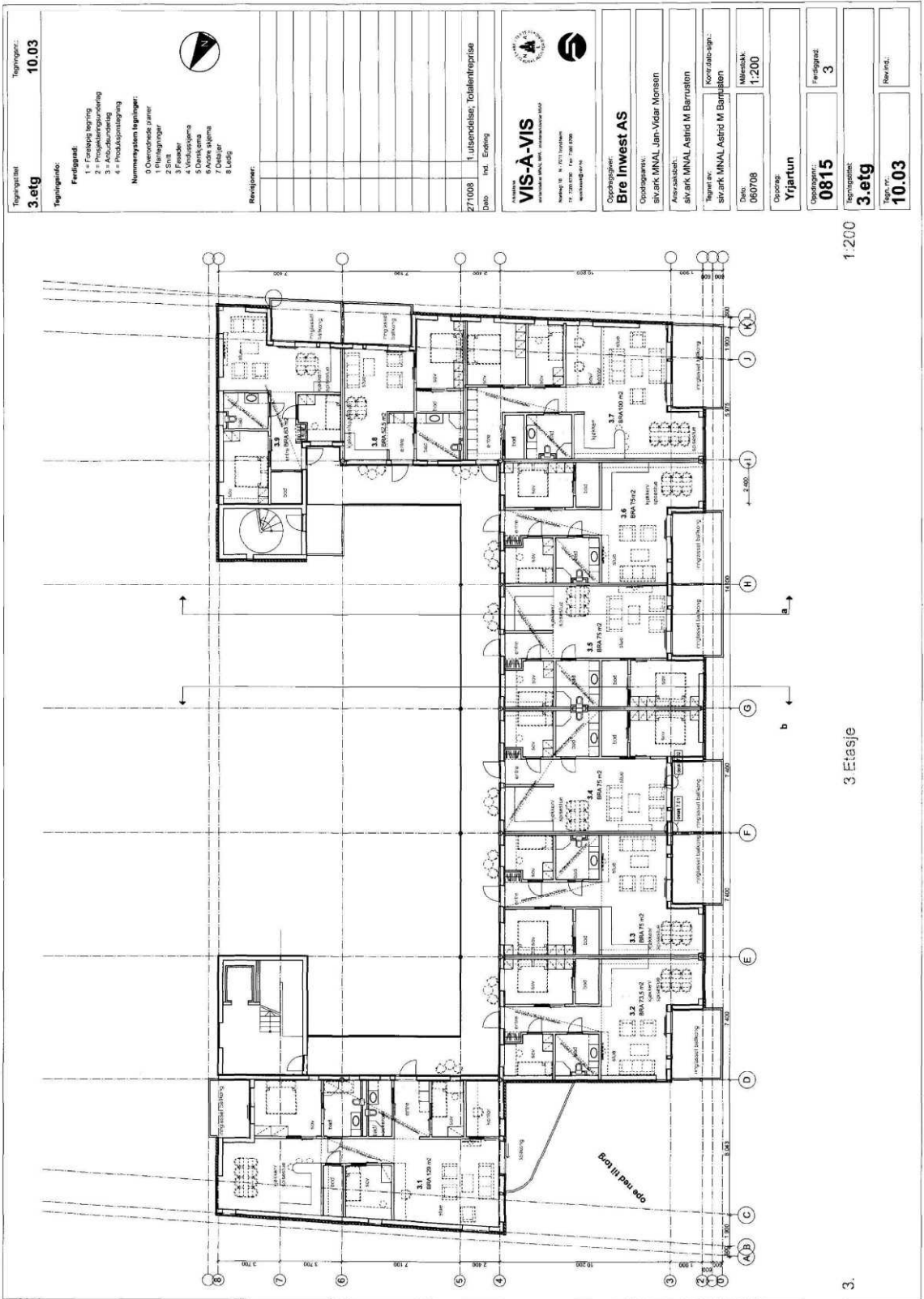
Rev. nr.	Dato	Endring
1	27.10.08	1. utsendelse, Totalentreprise

VIS-Å-VIS
 ARKITEKT OG INNENRUMSUTFORMING
 Nøstvedt 16, N-2017 Nordstrand
 Tlf: 7342 0000 Fax: 7342 0008
 vis@vis-aa-vis.no
 vis-aa-vis.no

Bre Invest AS
 Oppdragsleder:
 Siv ark MINAL Jan-Vidar Monsen
 Ansvarlig arkitekt:
 Siv ark MINAL Astid M Barnmaten
 Tegning nr.: 0807/08
 Målestokk: 1:200
 Oppføring: Yrjartun

Oppdragsnr.:	0807/08
Oppdragsnavn:	Yrjartun
Oppdragsleder:	Siv ark MINAL Jan-Vidar Monsen
Ansvarlig arkitekt:	Siv ark MINAL Astid M Barnmaten
Tegning nr.:	0807/08
Målestokk:	1:200
Oppføring:	Yrjartun
Oppdragsnr.:	0815
Oppdragsnavn:	Yrjartun
Tegningstittel:	2. etg
Tegn nr.:	10.02

2. Etasje 1:200



1621201703 Områdeplan for Brekstad sentrum

Reguleringsbestemmelser (Pbl. kap. 12)

Plankart dato: 12.10.2017
-sist revidert etter høring: 08.02.2018

Bestemmelser rev etter høring

Plansaksbehandling

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

Tekst i kursiv er retningslinjer.

§ 1 FORMÅL OG AVGRENSING AV OMRÅDEPLANEN

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

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

§ 2 FØLGENDE PLANER SKAL GÅ FORAN OMRÅDEPLANEN

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

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Krav om grunnundersøkelser

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

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

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

§ 3.2 Uteareal, lekeplass, sykkelparkering

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

§ 3.3 Gangvei, sykkelvei og fortau

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

§ 3.4 Parkering

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

§ 3.5 Parkering B1

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

§ 3.6 Allmenning

A1 skal senest bygges ut samtidig med S3

A3 skal senest bygges ut samtidig med S16 og S17

§ 3.7 Utbyggingsavtale

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

§ 3.8 Overvann og flomfare

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

§ 3.9 Kai

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

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Plankrav

§ 4.1.1 Detaljregulering

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

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

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

§ 4.1.2 Utomhusplaner

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

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

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

byggelinjer og tomtegrenser, eksisterende og planlagt terreng, frisiktlinjer, kjøreareal, gangareal og parkeringsareal, forstøtningsmurer og annet.

§ 4.2 Støy

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

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

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

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

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

§ 4.3 Vind

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

§ 4.4 VA og Overvannshåndtering

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

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

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

§ 4.5 Kulturminner

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

§ 4.6 Forurenset grunn

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

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

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.1.1 Dokumentasjon

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

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

§ 5.1.2 Nederste kote

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

§ 5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 5.1.4 Arkitektur og estetiske kvaliteter

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

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

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

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

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

§ 5.1.5 Materialvalg og farger

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

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

§ 5.1.6 Værbeskyttelse

Det kan etableres værbeskyttelse mot vind og regn i sentrumsområdet.

Det skal etableres værbeskyttelse mot vind og regn langs følgende gater og fellesområder:

- Yrjars gate
- Allmenning o_A1

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

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

§ 5.1.7 Lekeplass

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

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

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

§ 5.1.8 Bevaring av vegetasjon

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

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

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

§ 5.1.9 Byggelinje – Byggegrense

Langs Yrjars gate (SV6, SV8) skal byggelinjen være 10 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV2) skal byggelinjen mot vest være 18 m fra senterlinje gate.

Langs Havnegata (SV3) skal byggelinjen mot øst 12 m, og mot vest 9,5 m fra senterlinje gate.

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

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

- Fylkesveg - 20 m
- Kommunal veg - 8 m

§ 5.2 Boligformål B1 - 8

§ 5.2.1 Generelt

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

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

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

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

Området bør spesielt tilrettelegges for barnefamilier.

§ 5.2.3 B2, B5, B6

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

§ 5.2.4 B8

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

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

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

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

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

§ 5.3 Sentrumsformål S1 - 17

§ 5.3.1 Generelt

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

Maks mønehøyde angis i etterfølgende matrise for hvert delområde:

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

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

- Østre side av Yrjars gate
- Allmenning o_A1

Overflateparkering skal ikke regnes inn i BRA.

Det er tillatt med kjellerparkering.

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

§ 5.3.2 S3, S4, S6, S7

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

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

§ 5.3.3 S3

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

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

§ 5.3.4 S4

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

§ 5.3.5 S5

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

§ 5.3.6 S13

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

Trær på området skal bevares.

§ 5.3.7 S14

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

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

§ 5.3.8 S15

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

§ 5.3.9 S16 og S17

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

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

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

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

§ 5.4 Næringsformål

§ 5.4.1 Generelt

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

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

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

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

§ 5.4.2 Klassifisering av næringsarealene

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

§ 5.4.3 Utnyttelse, plassering og utforming N4 og N6

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

Bygg tillates plassert inntil 20 meter fra senterlinje Fv 710.

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

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

§ 5.4.4 Næringsareal N1

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

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

§ 5.4.5 Næringsareal N2

Min. utnyttning: BYA= 50 %.

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

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 6.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

§ 6.2.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.2.2 Yrjars gate SV6, SV8

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

§ 6.2.3 Kombinert formål samferdsel SVK

SVK

Området ligger inne på reguleringsplan for Fv710 Ferjeleie – PlanID 1621201701

SVK1 og SVK2

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

§ 6.3 Parkering**§ 6.3.1 Generelt**

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

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

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser som angitt i tabellen under:

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

Parkeringskjellere bør prioriteres i de tettest utbygde områdene.

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

§ 6.3.2 Gateparkering – på-/avstigning kollektivtransport

Gateparkering for bil skal være korttidsparkering.

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

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

§ 6.3.3 Parkeringsplass ved ferjeleiet SVP

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

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

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

Det tillates å bygge værvev inne på arealet.

§ 6.3.4 Tilrettelegging for forflytningshemmede

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

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

§ 6.3.5 Lademulighet

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

§ 6.4 Tilrettelegging for sykkel

§ 6.4.1 Sykkelparkering ved boliger

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

§ 6.4.2 Sykkelparkering i gate

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

§ 6.4.3 Sykkelparkering i offentlige rom

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

§ 6.5 Allmenninger A1, A2, A3

§ 6.5.1 Generelt

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

§ 6.5.2 A1

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

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

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

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

§ 6.5.3 A2 og Torg

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

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

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

§ 6.5.4 A3

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

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

§ 6.6 Pir / Molo

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

Havne- og farvannsloven regulerer bruk og sikringstiltak på moloanleggene.

§ 6.6.1 Pir 1 (nordmolo)

Det skal etableres værbeskyttelse for gående og syklende.

§ 6.6.2 Pir 2 (sydmolo)

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

Det tillates etablert liggekai for ferje langs Pir 2.

§ 6.6.3 Kai

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

§ 6.6.4 SVK

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

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

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm V1

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

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm V2 og V3

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

§ 7.3 Fremmede arter

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

§ 7.4 Friområder F1 og F2

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

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

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

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

Det tillates slipp for båter på F2.

En detaljert illustrasjonsplan skal ligge til grunn for opparbeidingen av grøntområdene i fjæreamrådet.

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

§ 7.5 Meieriparken Pa

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

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

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

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

§ 7.6 Badestrand og teknisk anlegg (kombinert formål)

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

§ 8 LNFR (Pbl. § 12-5 nr. 5)

§ 8.1 Landbruksareal - LNF

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

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

§ 9.1 Småbåthavn

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

§ 9.2 Havneformål i sjø - HS

§ 9.2.1 HS1

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

§ 9.2.2 HS2

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

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

§ 9.3 Havneområde/Næring

Det kan tillates etablert større flytebrygge.

§ 9.4 Sjøbad

Det tillates etablert sjøbad innenfor området

§ 9.5 Friluftsområde - HSF

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

§ 9.6 Badeområder i sjø

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

§ 10 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl § 12-7)

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

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

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

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

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

Ørland kommune
Egengodkjent 15.02.2018

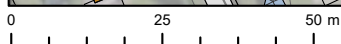
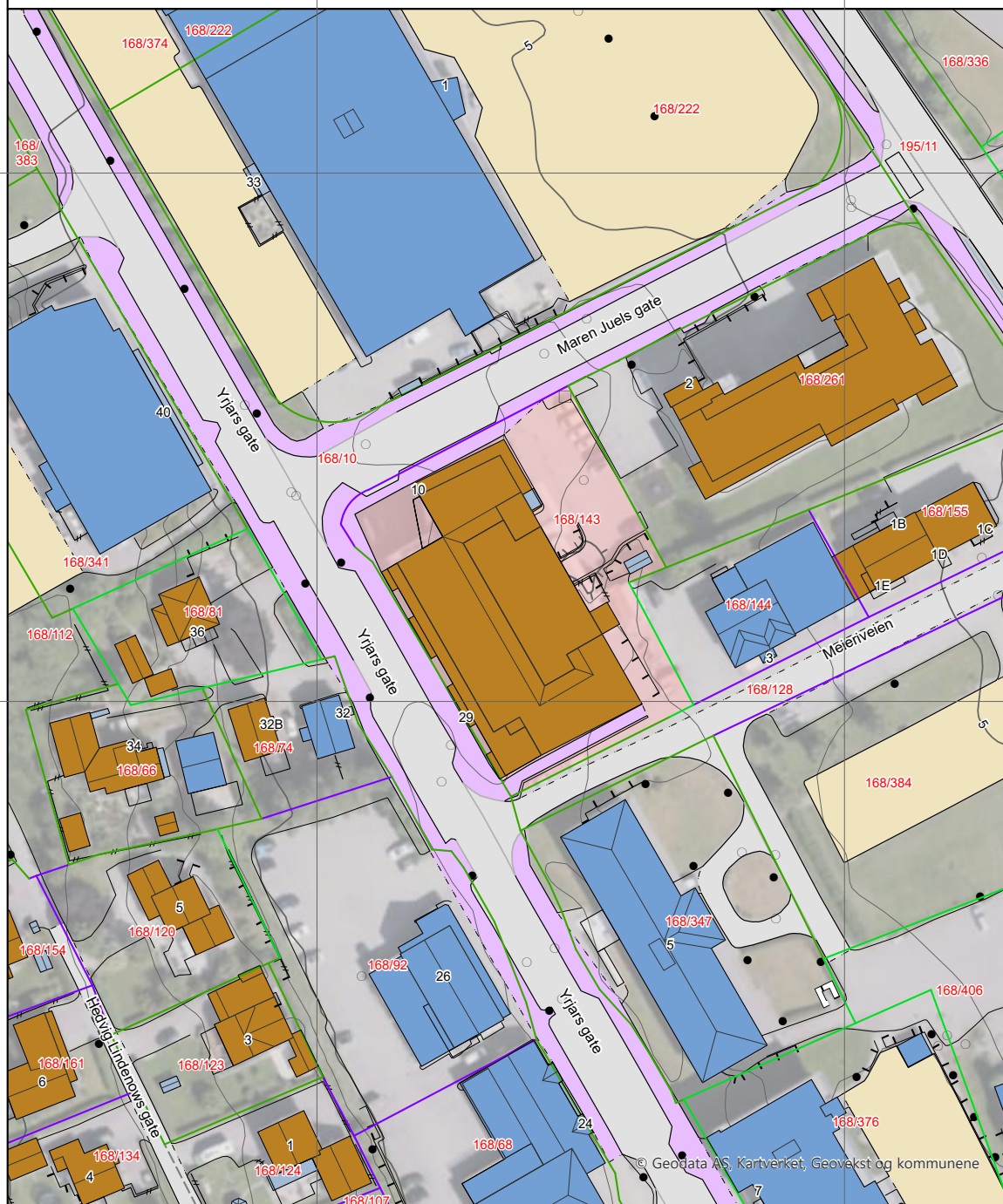
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/168/143/0/6

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.
















Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseiTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 143, Seksjonsnr 6	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	202 Brekstad
Veiadresse:	Maren Juels gate 10, gatenr 2950	Valgkrets:	5 Brekstad
(fra bruksenhet)	7130 Brekstad	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	15.05.2026	Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	17.10.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	75/3 496
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 879,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/168/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/168/143/0/1	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/2	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/3	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/4	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/5	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/6	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/7	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/8	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/9	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/10	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/11	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/12	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/13	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/14	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/15	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/16	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/17	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/18	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/19	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/20	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/21	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/22	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/23	0,0
		Mottaker	5057/168/143/0/24	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/168/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/168/143/0/1	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/2	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/3	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/4	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/5	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/6	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/7	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/8	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/9	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/10	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/11	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/12	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/13	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/14	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/15	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/16	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/17	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/18	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/19	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/20	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/21	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/22	0,0
			Mottaker	5057/168/143/0/23	0,0
		Mottaker	5057/168/143/0/24	0,0	

Seksjonering	Forretning:	11.10.2011	Etablert/Endret	5057/168/143	0,0
	Matrikkelført:	11.10.2011	Etablert/Endret	5057/168/143/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/20	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/21	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/22	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/23	0,0
			Etablert/Endret	5057/168/143/0/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Maren Juels gate 10	H0205	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1 545,0	Rammetillatelse:	31.03.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 669,0	Igangset.till.:	27.09.2011
Energikilde:		BRA annet:	1 424,0	Ferdigattest:	07.05.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	5 093,0	Midl. brukstil.:	09.11.2012
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	23
Bygningsnr:	300332447			Antall etasjer:	5

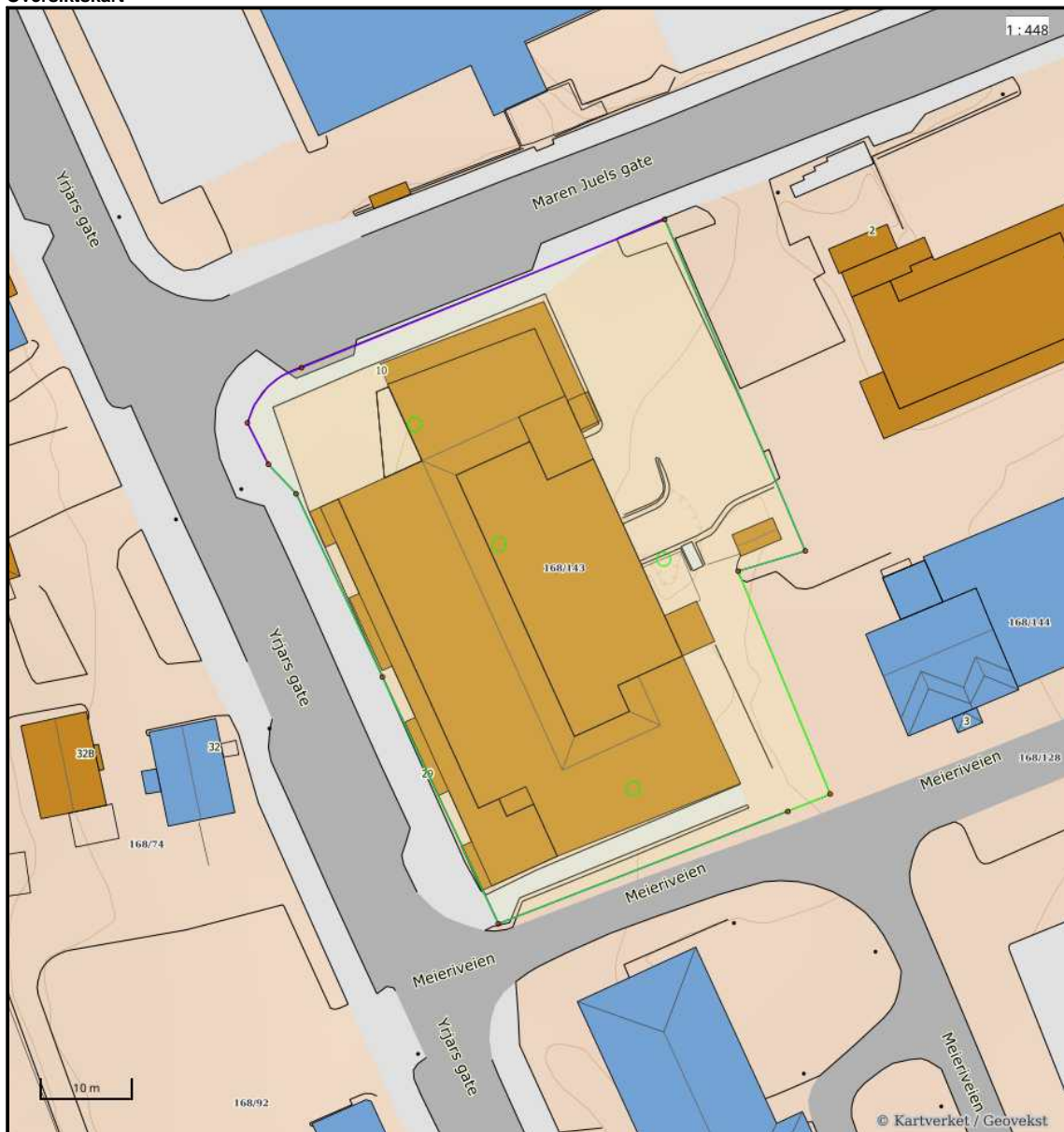
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 426,0		1 426,0				
H01				1 424,0	1 424,0				
H02	9		779,0		779,0				
H03	9		779,0		779,0				
H04	5		685,0		685,0				

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) felles tomt



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: 2 879,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

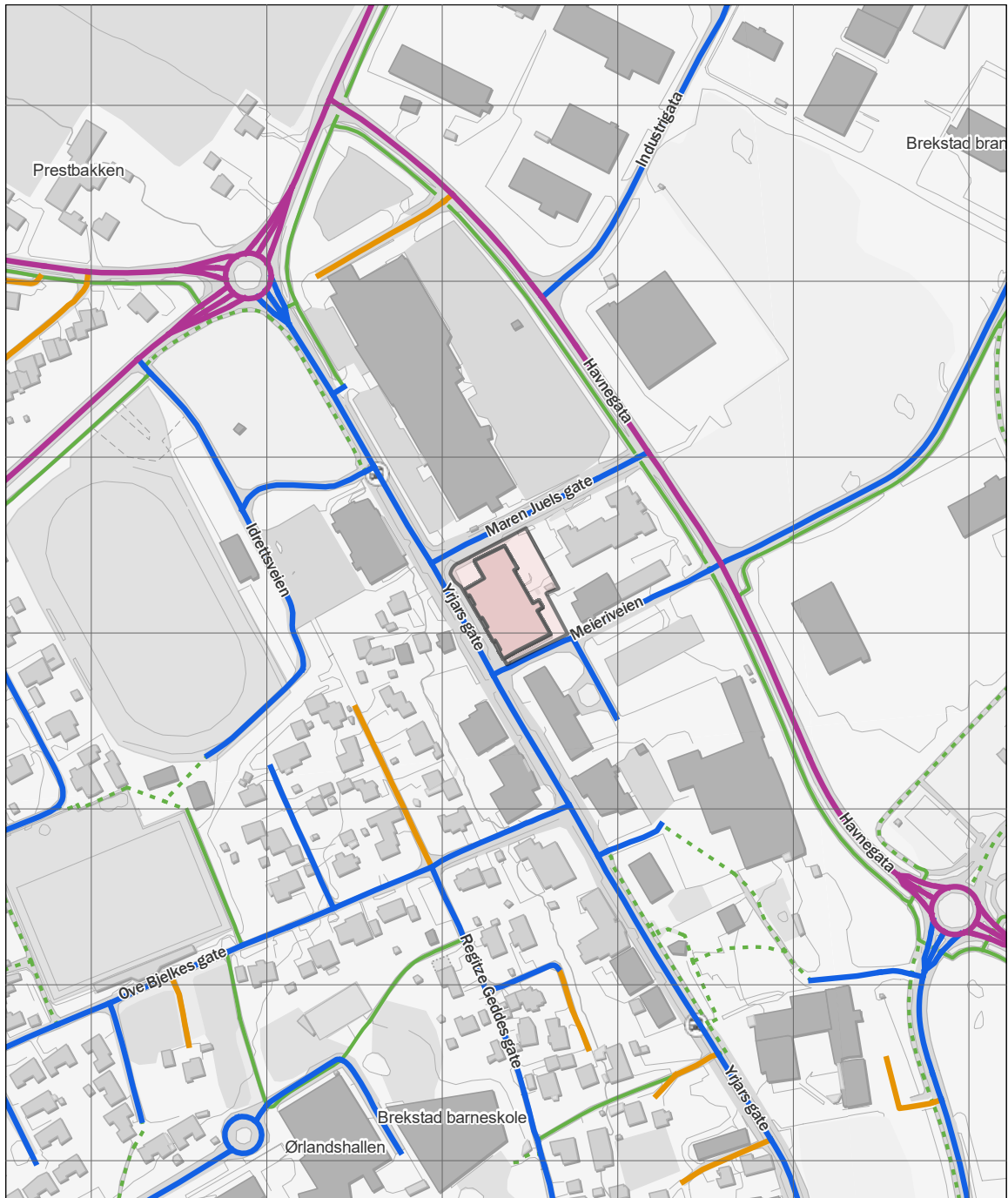
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 797,08	532 766,91	33,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 062 781,99	532 736,80	29,58m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 062 807,45	532 721,74	22,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 062 826,38	532 710,54	4,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 062 829,23	532 707,21	5,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 062 833,51	532 704,55	8,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	7 062 840,06	532 709,80	42,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	7 062 859,74	532 747,65	39,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 062 825,35	532 766,19	7,62m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 062 822,50	532 759,12	26,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 062 799,33	532 771,38	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

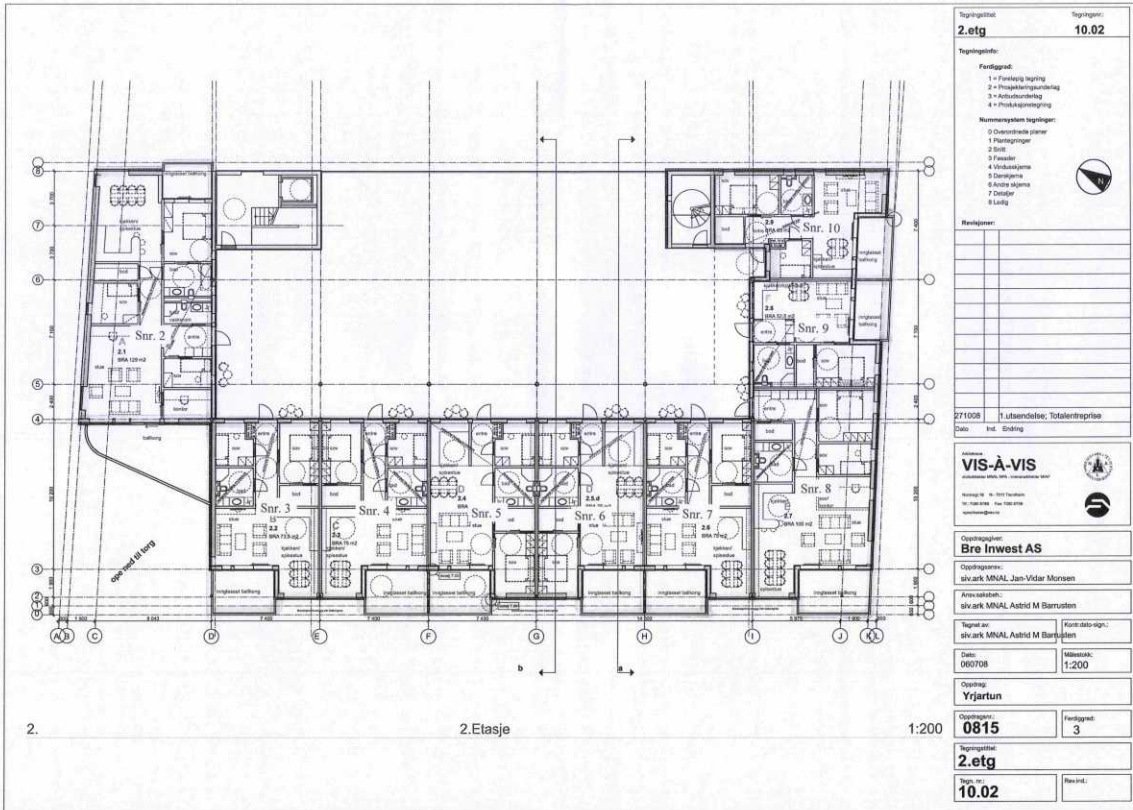
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.



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



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 eiedom (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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260058

Adresse: Maren Juels gate 10, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 143, Snr. 6, 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: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 13.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

