

KNARRLAGSUNDET

Melkvikveien 31



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Eskil  
Wahl ønsker velkommen til  
Melkvikveien 31!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

102 240,-

BYGGEÅR

1951

TOTALPRIS

3 392 240,-

ENERGIKLASSE

G

BRA-I/BRA TOTAL

203/249 kvm

TOMTEAREAL

696 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Eskil Wahl


Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer. Eskil har som mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.





# Innholdsrik enebolig med naust og brygge | Naturskjønne omgivelser & nydelig sjøutsikt | Garasje & stor altan | Bad 2023

Esquil Wahl v/ Emera Eiendomsmevling ønsker velkommen til Melkvikveien 31!

Velkommen til en innholdsrik enebolig idyllisk beliggende i populære Knarrlagsundet på Ulvøya. Eiendommen byr på en flott beliggenhet med nydelig utsikt over sundet, kort vei til sjøen og eget naust samt flytebrygge som gir direkte tilgang til båttilv. Boligen strekker seg over fire plan og inneholder blant annet romslig stue m/ peisovn og varmepumpe, lyst kjøkken, fem soverom og nylig totalrehabilitert bad fra 2023.

Solrik tomt med flott hage, stor altan med flott utsikt, garasje med elbillader og idylliske omgivelser gjør dette til en sjelden mulighet for deg som ønsker å bo naturnært, skjermet og med nærhet til sjøen.

Høydepunkter

- 5 soverom
- Fantastisk utsikt
- Eget naust og flytebrygge
- Bad fra 2023



Eneboligen strekker seg over fire plan og inneholder fem soverom, en romslig stue samt en stor altan.





Eget naust og flytebrygge gir deg en sjelden og ettertraktet nærhet til sjøen, med umiddelbar tilgang til båtliv og rekreasjon.







Boligen har en romslig stue på 28 kvm med god plass til både sofagruppe og spisestue.





Med både varmepumpe og peisovn/  
wifi styrte panelovner stuen får du en  
komfortabel oppvarming hele året.



Nøytrale og moderne fargevalg gjør det  
enkelt å sette sitt eget preg.



Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys til kjøkken og stue.



Fra stuen har du en fantastisk utsikt over sjøen og de vakre naturomgivelsene.



Her kan du nyte nydelige  
sommervelder med flott utsikt over sjø  
og natur.





Lyst og romslig kjøkken med kjøkkenbord og plass til spisestue, perfekt for både hverdag og selskap.



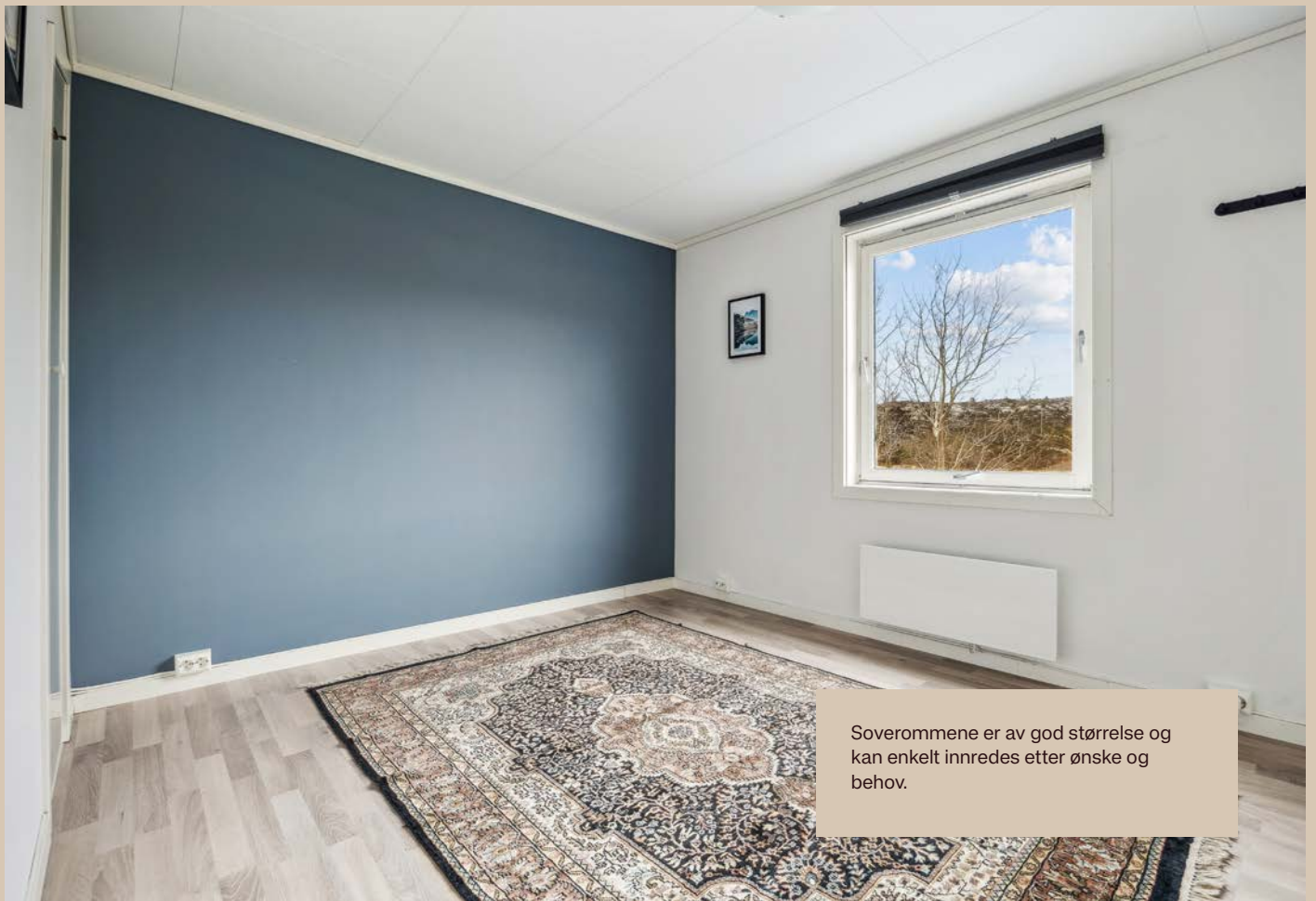




Stilrent og moderne baderom,  
totalrehabiliteret i 2023.







Soverommene er av god størrelse og kan enkelt innredes etter ønske og behov.

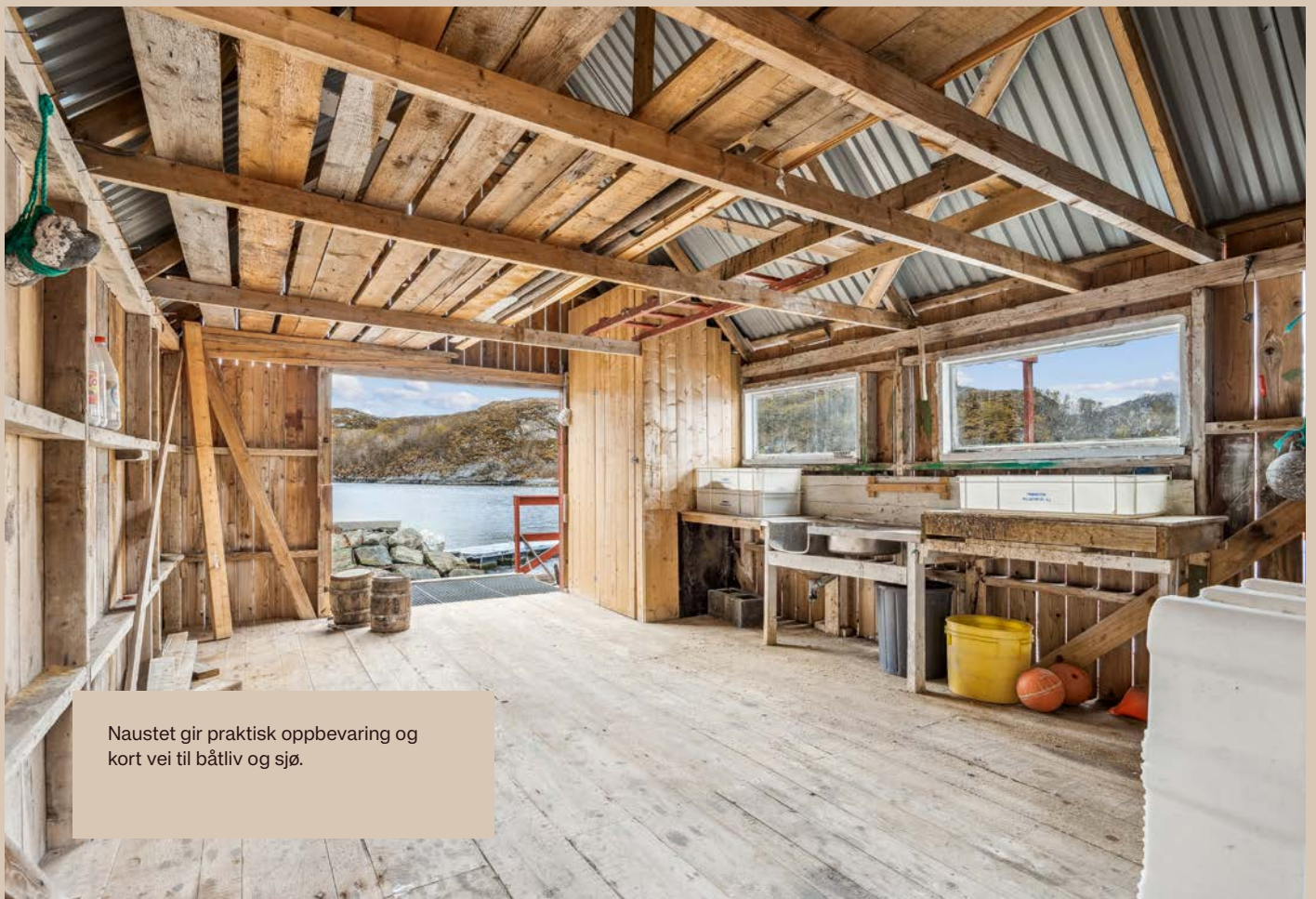








Nyt morgenkaffen i rolige omgivelser med en utsikt som virkelig imponerer.

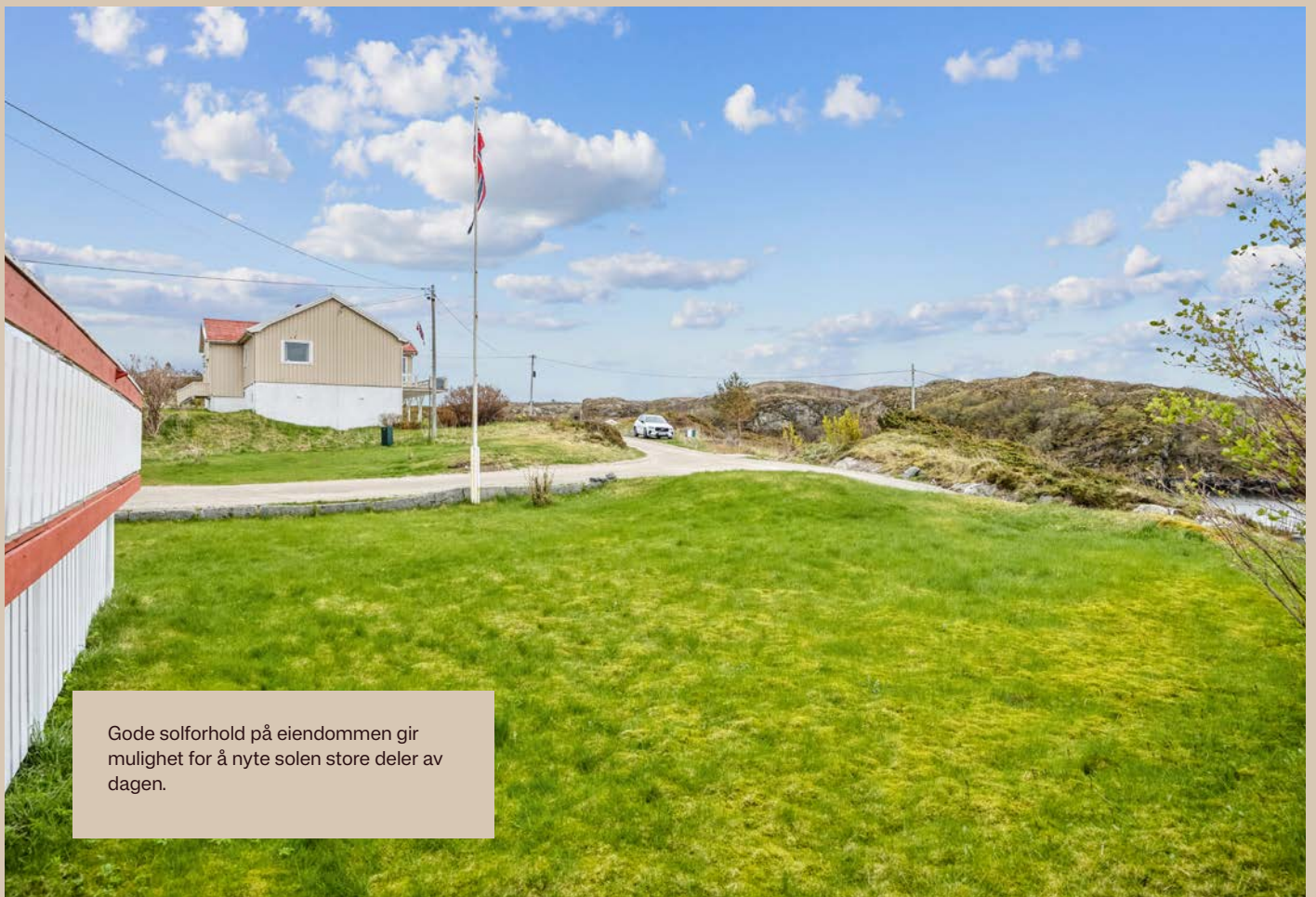


Naustet gir praktisk oppbevaring og kort vei til båtliv og sjø.

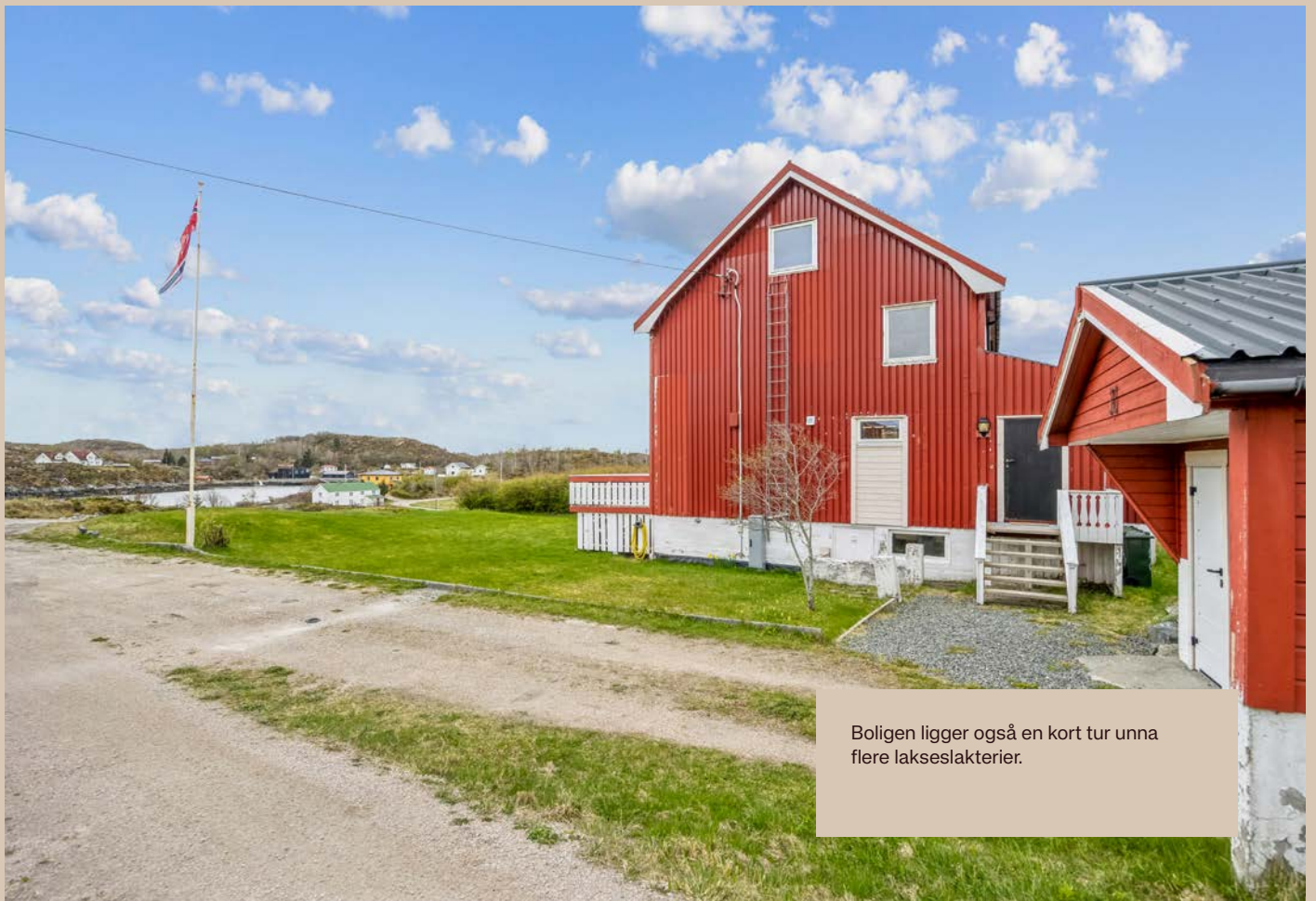




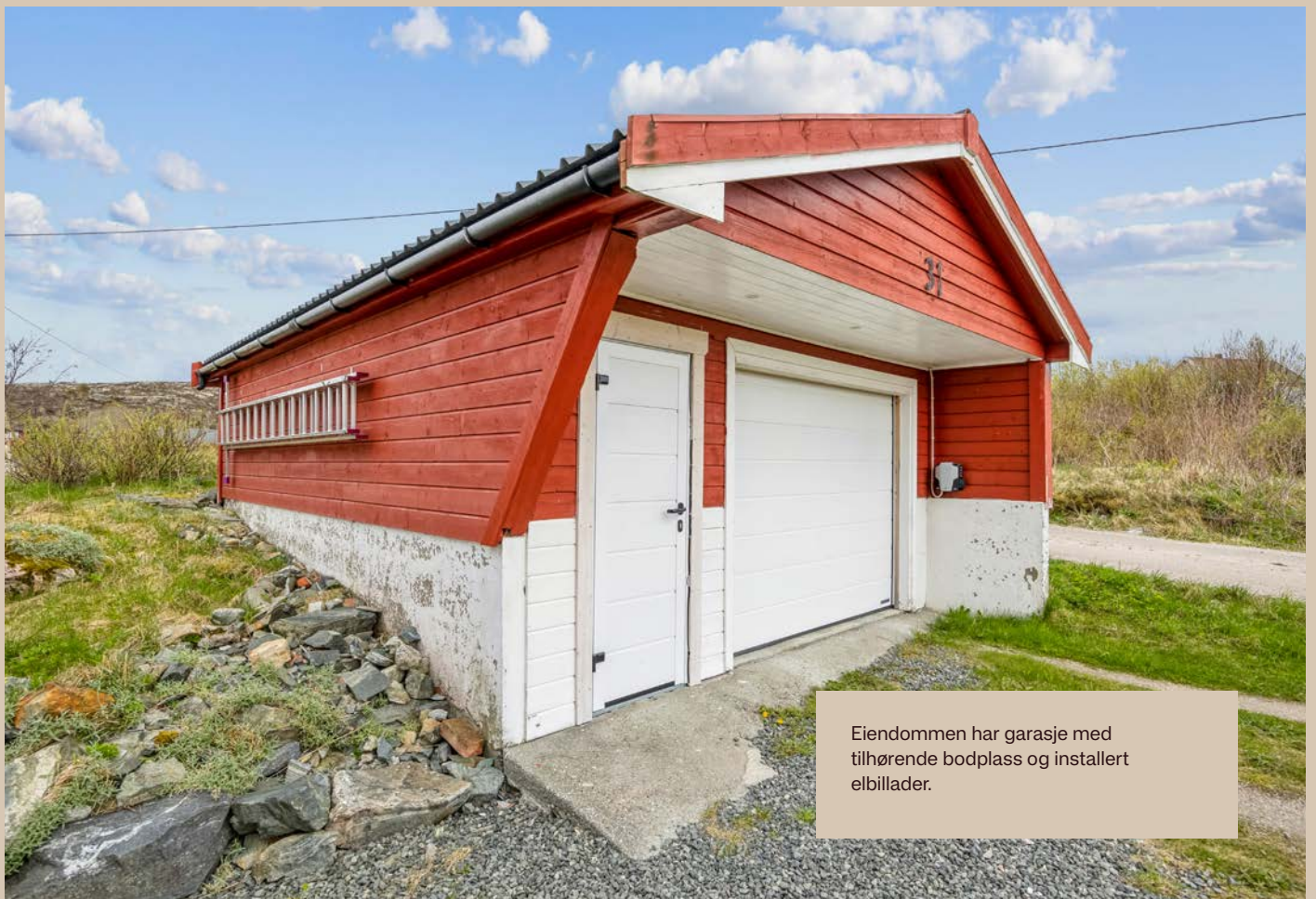
Eiendommen har en stor og flott hage som egner seg ypperlig til lek og rekreasjon.



Gode solforhold på eiendommen gir mulighet for å nyte solen store deler av dagen.



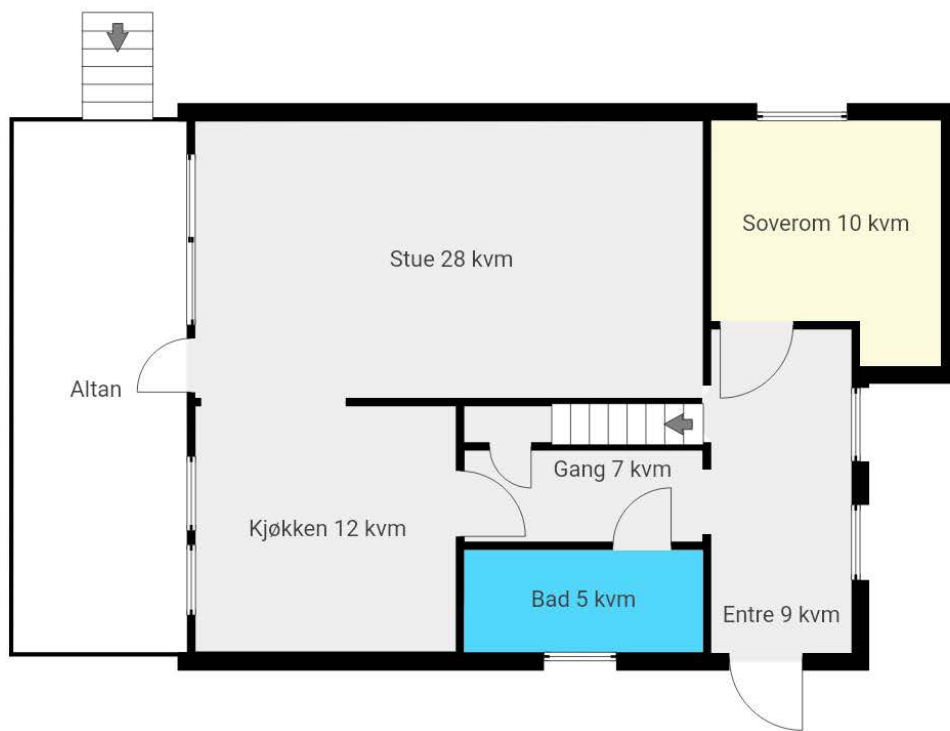
Boligen ligger også en kort tur unna flere lakseslakterier.



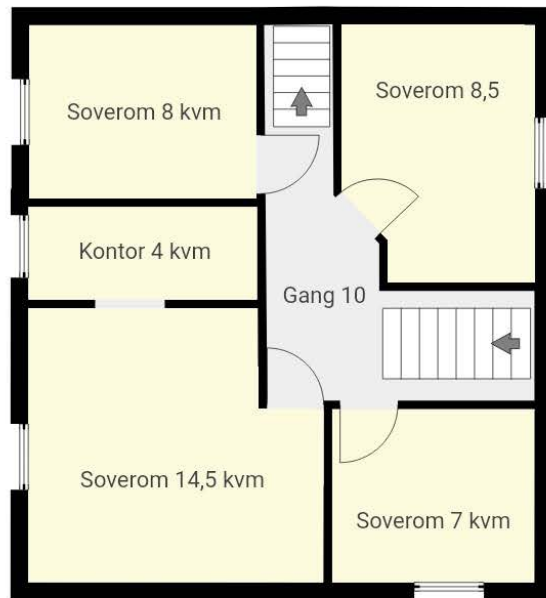
Eiendommen har garasje med tilhørende bodplass og installert elbillader.

# Plantegning

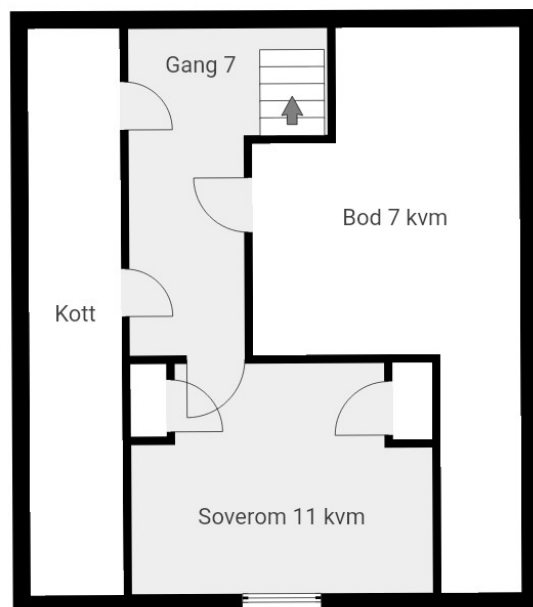




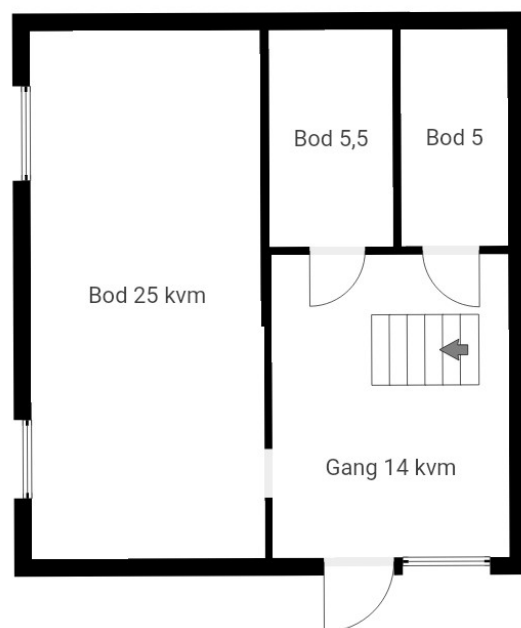
Planskisse 1 etg  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
05.03.2025 Per Arne Gustad



Planskisse 2 etg  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
05.03.2025 Per Arne Gustad



Planskisse loft  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
05.03.2025 Per Arne Gustad



Planskisse kjeller  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
05.03.2025 Per Arne Gustad

MELKVIKVEIEN 31

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 290 000

## Omkostning kjøper

3 290 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

82 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
83 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

102 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
3 373 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 392 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 392 240

## Kommunale avgifter

Kr 17 759 (2026)

Informasjon: Dette inkluderer vann, renovasjon, slam og feiing/tilsyn.

Årsprognose vann og feiing: 10 033,40

Renovasjon 5912,50

Slam 1813,55

Totalt: 17 759,45

Årsprognose for 2026 er kr 17 759,45. Kommunale avgifter kan variere fra termin til termin.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til kommunale avgifter og veiavgift påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 732 703 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 930 813 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og idyllisk beliggenhet i populære Knarrlagsundet. Her bor man fredelig og tilbaketrukket, med sjøen kun et steinkast unna og en utsikt som må oppleves. Området regnes som en sommerperle, men egner seg like godt for helårsbruk med sitt aktive lokalmiljø og nære tilknytning til natur og hav. Fra eiendommen har man gangavstand til oppvekstsenter, restaurant/utested, marina, dagligvarebutikk og flotte turområder.

Dagligvarebutikk, Knarren Brygge samt skole og barnehage ligger kun ca. 550 meter unna, mens Fillan sentrum med øvrige servicefunksjoner nås på rundt 18 minutters kjøring. Joker Knarrlagsund ligger 7 minutters gange unna. Det er for øvrig kort vei til andre restauranter og rekreasjonsområder på Hitra. Uavhengig om man velger føttene, bil eller båt er det kort vei til både Knarren brygge, Ansnes Brygger samt Hopsjøbrygga, som alle er flotte serveringssteder. Det arrangeres også konserter, utflukter, ølsmaking, havsafari med RIB, sjøfiske, matkurs med mer. På Hitra finner man med andre ord noe for enhver smak.

Skjærgården og havområdene utenfor Hitra kan by på noen av nordens beste områder for fiske og dykking. Med naust og flytebrygge rett ved eiendommen ligger forholdene perfekt til rette for en aktiv fritid. Det er også kort vei til flotte turområder, blant annet den populære Ulvøystien. Området er et utmerket utgangspunkt for nydelige sommerdager ved sjøen.

## Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 696 m<sup>2</sup>

Eiet tomt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for eneboligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Megler har mottatt følgende dokumenter:

- Ferdigattest for piperehabilitering med syrefaste rør i eksisterende pipe, datert 02.10.2025.
- Godkjent søknad til oppføring av kombinert uthus og garasje, datert 12.10.1977.
- Godkjent søknad om oppføring av naust, datert 12.04.1978.

Det er ikke mottatt byggetegninger for hovedhuset fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Det er mottatt enkle byggetegninger i forbindelse med bygging av garasje, datert 12.10.1977. I fasade vendt mot sør er det tegnet inn et vindu ved døren, denne delen er per i dag fjernet. Kjøper overtar ansvar for dette. Det er mottatt enkle byggetegninger i forbindelse med naust, datert 11.04.1978. Disse samsvarer med dagens bruk.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Enebolig over fire plan som består av følgende rom:

- 1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.
- 2. etasje: Fire soverom og ett kontor.
- Loft: Soverom, kott og bod.
- Kjeller: Tre boder.

Altan på ca. 18 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har også garasje og naust.

## Areal

BRA - i: 203 m<sup>2</sup>  
 BRA - e: 46 m<sup>2</sup>  
 BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 249 m<sup>2</sup>  
 TBA: 18 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, tre boder

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, Stue, kjøkken, gang, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Gang, fire soverom, kontor

3. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Gang, soverom, kott, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Altan

## Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Naust

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje

## Ikke målbare arealer

Loft har 15 m<sup>2</sup> ikke måleverdig areal (ALH).

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Garasje og naust er medregnet i totalt BRA.

## Standard

Velkommen hjem!

### Entré og gang

Boligen ønskes velkommen via en romslig entré med god plass til garderobeløsninger og oppbevaring.

Planløsningen oppleves funksjonell og gir enkel adkomst videre til boligens oppholdsrom.

### Stue

Lys og romslig stue på ca. 28 kvm med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir en imponerende utsikt over sjøen og de naturskjønne omgivelsene. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue. Peisovn og varmepumpe sørger for behagelig og fleksibel oppvarming gjennom hele året. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik altan med flere møbleringsmuligheter. Her kan man nyte morgenkaffen eller sene sommerkvelder med panoramautsikt over Knarrlagsundet.

### Kjøkken

Lyst og romslig kjøkken på ca. 12 kvm, delvis adskilt fra

stuen og naturlig plassert i egen sone. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate, integrert kjøkkenbord og plass til spisestue. Store vindusflater gir godt med dagslys.

### Bad

Stilrent og moderne baderom totalrehabilitert i 2023.

Badet er utstyrt med servantinnredning, speilskap med belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne og downlights i himling. Ett rom i boligen er også klargjort for etablering av ytterligere bad.

### Soverom

Boligen har totalt fem soverom fordelt over flere plan, ett i hovedetasjen, tre i 2. etasje og ett på loft. Soverommene er av god størrelse og kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom, kontor eller garderobe. Ett av soverommene har tilknytning til et åpent rom som egner seg godt som kontor eller walk-in-garderobe, og byr på flott sjøutsikt.

### Lagring

Boligen har flere oppholdsrom og rikelig med bod- og lagringsplass, noe som gjør den svært godt egnet for både familie og fritidsbruk.

### Uteområde

Eiendommen disponerer en stor og solrik tomt med flott hage og svært gode solforhold gjennom dagen. Garasje med tilhørende bodplass og installert elbillader gir praktisk parkering. Eget naust med flytebrygge gir en sjelden nærhet til sjøen og gjør eiendommen ideell for deg som ønsker å leve tett på naturen og båtlivet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Per Arne Gustad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Tilleggs kommentar:

Boligen ble kjøpt med formål om langtidsutleie, og oppussingsarbeid startet umiddelbart etter overtakelse. Med unntak av riving, sparkling og malingsarbeider er alt arbeid utført av faglærte håndverkere.

Snekkerarbeider er utført av Johnsen Snekkerservice og Frøya Snekkerservice. Rørleggerarbeid er utført av H. Sæther VVS, og elektrikerarbeid av Elkonsult AS. Port og garasje dør er levert og montert av Hitra Portservice. Fiberinstallasjon, både innvendig og utvendig, er utført av Sodvin. Rehabilitering av pipe med tilhørende arbeider er utført av Krangnes Bygg AS.

Selger har ikke bebodd eiendommen fast, men kun oppholdt seg der i perioder i forbindelse med oppussingsarbeidet. Løpende vedlikehold er utført av eier samt ovennevnte fagfolk ved behov.

Eiendommen har vært utleid i tre perioder, hvor siste

leieforhold ble avsluttet 30.04.2026. Selger er ikke kjent med at det foreligger feil eller mangler ved eiendommen. Det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger fra siste leietaker om problemer eller forhold som ikke fungerer.

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

Ja. Høsten 2023 ble det en akutt lekkasje under badekar. I forbindelse med dette ble badet og gulvet revet, og det ble bygd et helt nytt bad.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: H. Sæther VVS AS, Frøya Bygg AS, Elkonsult AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygd helt nytt bad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Det var rapportert av tidligere eier, men det har ikke skjedd i etterkant som vi vet.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Små utettheter i garasjetak, som ikke er rettet opp etter at vi kjøpte eiendommen.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Det er foretatt rehabilitering av pipe (2025) etter pålegg fra Hitra Kommune / Feier.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Huset er fra 1950-tallet, og det forekommer skjeve gulv på flere steder. Det forekommer også sprekker i mur, som ikke har endret seg siden vi kjøpte eiendommen.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Huset er fra 1950-tallet, og det kommer inn fluer på loftet på sommeren. Vi har ikke oppdaget andre utfordringer. Kjelleren er tørr og fin, og huset har "naturlig ventilasjon". Vi har ikke undersøkt bak platene som dekker huset, annet enn ved baderomsvindu. Der var det ikke fukt eller andre skader oppstått av insekter, sopp eller annet.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Elkonsult AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk system inkludert inntaksskap ute. Det eneste som ikke er nytt er kabler til belysning på loftet.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Helt nytt elektrisk system inkludert inntaksskap ute. Det eneste som ikke er nytt er kabler til belysning på loftet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Installert av Elkonsult AS. Sitter på garasje.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja. Vi har utført maleriarbeider og montert taklampe på

stuen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Frøya Snekkerservice, Hitra Port Service, Johnsen Snekkerservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert trepanel under baderomsvindu. Det er montert ny garasjeport og garasjedør. Det er bygd trapp fra terrasse.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Det er utført måling med egen måler, plassert i stuen. Det ble målt i en periode av drøyt 4 uker på høsten. Målingen er dokumentert med en skjermdump fra appen til instrumentet.

Radonmåling:

År: 2022

Verdi: 7

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Garasjen er plassert nære eller på tomtens grense, det har vært slik siden den ble bygd. Eiendommen er medlem av en veiforening, som til nå har kostet ca 1500kr/år. Det er ikke tinglyst rett til adkomst for naust. Det er kun tilkomst til eiendom via Melkvikveien, ikke over naboens eiendom.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

### Byggemåte:

Bygningen har kjeller, 1. etg, 2. etg og loft. Yttervegger over grunmur er bindingsverk utvendig kledd med i hovedsak kledning av metall. Vinduer er 2-lags isolerglass og koblede glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmpumpe i bygningen.

### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det gjøres oppmerksom på at store flateavvik kan ha en bakenforliggende årsak som kan være aldringsvekkelser og /eller råte i treverk. Det er ikke synlige slike avvik. Det registreres noe sviakt i gulv. For å få tilstandsgrad må avvik lukkes, men dette er ikke noe

som må utføres umiddelbart og kan forventes til gulv likevel skal skiftes. Det er ikke synlige aldringsvekkelser eller råte i treverk, men det gjøres oppmerksom på at ikke alt er synlig. Det er ikke mulig å kontrollere uten åpning av konstruksjoner. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

- Rom Under Terreng | Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Dette gjelder bod med påforet vegg. Det registreres forøvrig en del saltutslag på muroverflater som indikerer at det det er fuktgjennomgang i mur og i gulv. Det anses ikke nødvendig med tiltak med dagens bruk av kjeller. Kjeller egner seg ikke til innredning grunnet at det vil være noe fuktgjennomgang i gulv og mur. Kjeller er egnet til lagringsformål (ikke fuktømfintlige saker). Evt kan vurderes om påføringer i kjeller rives og betong/muroverflater frilegges. Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser. Kostnadsestimat: 20 000 kr.

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ikke brukt svillmembran mellom grunmur og nedre del av yttervegg. Det kan se ut

som det er eldre panel som ligger mot primærkonstruksjon. Dette medfører lite lufting mellom primærkonstruksjon og gammel kledning. Kledning er av eldre dato og værslitt. Mer enn halvparten av forventet levetid anses utløpt. Musesperre må etableres. Ingen musesperre kan medføre at gnagere tar seg inn i bygningen. Musesperre anbefales montert. Det at det ikke er brukt svillmembran øker risiko for fuktopptrekk og råtedannelse i nedre del av yttervegg og i randsone på bjelkelag. Det gjøres oppmerksom på at dårlig lufting av kledning gjør at opptørking går tregere og risiko for råtedannelse er større. Det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan anbefales.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Dette gjelder del som er isolert. Det registreres noen hull i treverk etter borebiller. Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing. Borebiller kan ødelegge treverkets bæreevne. Det imidlertid ikke synlige tegn på svekkelse av treverk.

- Vinduer | For de eldre vinduene er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Rammer er delvis værslitte og pakninger naturlig nok noe svekket. Det er ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se da det avhenger av lysforhold og temperatur. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og bemerkede forhold gjør at det vil være naturlig å begynne planlegging med tanke på å skifte ut iallfall en del av vinduene

- Dører | Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

- Kjellerdør | Døren er værslitt og fuktpåvirket. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men restlevetid vil være begrenset.

- Altandør | Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

- Kryp kjeller | Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke lagt plastfolie på grunnen i krypkjeller. Dette er tiltak som vil redusere fuktavdamping fra grunnen og er et anbefalt tiltak for krypkjeller. Det er ikke synlige skader, men det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjon. Evt kan videre undersøkelser anbefales. Evt kan vurderes å legge plast på bakken for å redusere fuktavdamping til luften i kryperom

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder rør av kobber. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Fuktsikring og drenering | Det registreres en del saltutslag på mur innvendig og det måles høy fuktighet i treverk i bod. Kjeller er ikke egnet til innredning/påføring av flater med treverk. Evt kan vurderes om boder som er påforet skal rives. Kjeller er best egnet til lagring av ikke fuktømfintlig innbo.

- Grunnmur og fundamenter | Mur av sparebetong har normalt ikke samme fasthet som moderne mur. Vil kunne vise seg ved restaurering eller ombyggingsarbeider ved at det dukker opp behov for utskifting. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

- **Terrengforhold** | Det registreres stedvis noe ugunstige fallforhold enten ved at det er flatt ut for grunnmur eller noe hellende inn mot grunnmur. Det anbefales generelt at terreng heller bort fra bygning for å lede vann bort og redusere mulighet for at vann skal trenge inn. Det registreres også at det er stående vann flere steder rundt bygningen (det bemerkes at det forut for befaringsdagen og på befaringsdagen var mye regn). Dette er ugunstig og kan medføre innsig av vann. Her bør det vurderes om det er nødvendig å gjøre tiltak for bortledning av overflatevann fra bygning.

- **Septiktank** | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- **Takkonstruksjon tilbygg** | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke synlige lufteåpninger inn til konstruksjonen. Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing.

- **Utvendige vann- og avløpsledninger** | Alder og materiale på nedgravde rør er ikke kjent og det er derfor ikke mulig å vurdere disse.

Helse, miljø og sikkerhet

- **Rekkverk** | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverk på

utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Melkvikveien 31, 7242 KNARRLAGSUND

Gnr. 69, bnr. 54, ideell andel 1/1  
i Hitra kommune.

### Selger

Pemel Holding AS

Forsikringselskap: LY Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 242297.24

### Energiklasse

G

### Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Wifi styrte panelovner.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og friluftsområde. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til "reguleringsplan skal fortsatt gjelde" og "andre typer bebyggelse og anlegg, framtidig".

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser og byggegrenser for eiendommer i 100-metersbeltet som kan medføre restriksjoner av fremtidige tiltak på eiendommen, jf. pbl. § 1-8.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5056/69/54:

12.06.1952 - Dokumentnr: 300607 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5056 Gnr:69 Bnr:19

01.01.2018 - Dokumentnr: 135632 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1617 Gnr:69 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 1504627 - Omnummerering  
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5013 Gnr:69 Bnr:54

12.06.1952 - Dokumentnr: 300607 - Bestemmelse om  
veg

Rettighet hefter i: Knr:5056 Gnr:69 Bnr:19  
Bestemmelse om vannrett

Dokumenter knyttet til dette ligger vedlagt  
salgsoppgaven.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Årlig veiavgift: kr 1500,- p.t.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett og har privat septiktank.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut, men har ingen egen utleiedel. Eiendommen har vært utleid for 25.000 pr måned + strøm, vann og internett frem til 30.04.2026

## Radonmåling

Selger opplyser at det er utført måling med egen måler, plassert i stuen. Det ble målt i en periode av drøyt 4 uker på høsten. Målingen er dokumentert med en skjermdump fra appen til instrumentet.

Radonmåling:

År: 2022

Verdi: 7

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår

personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 26 320,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 75 120,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

## Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

## Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

06.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

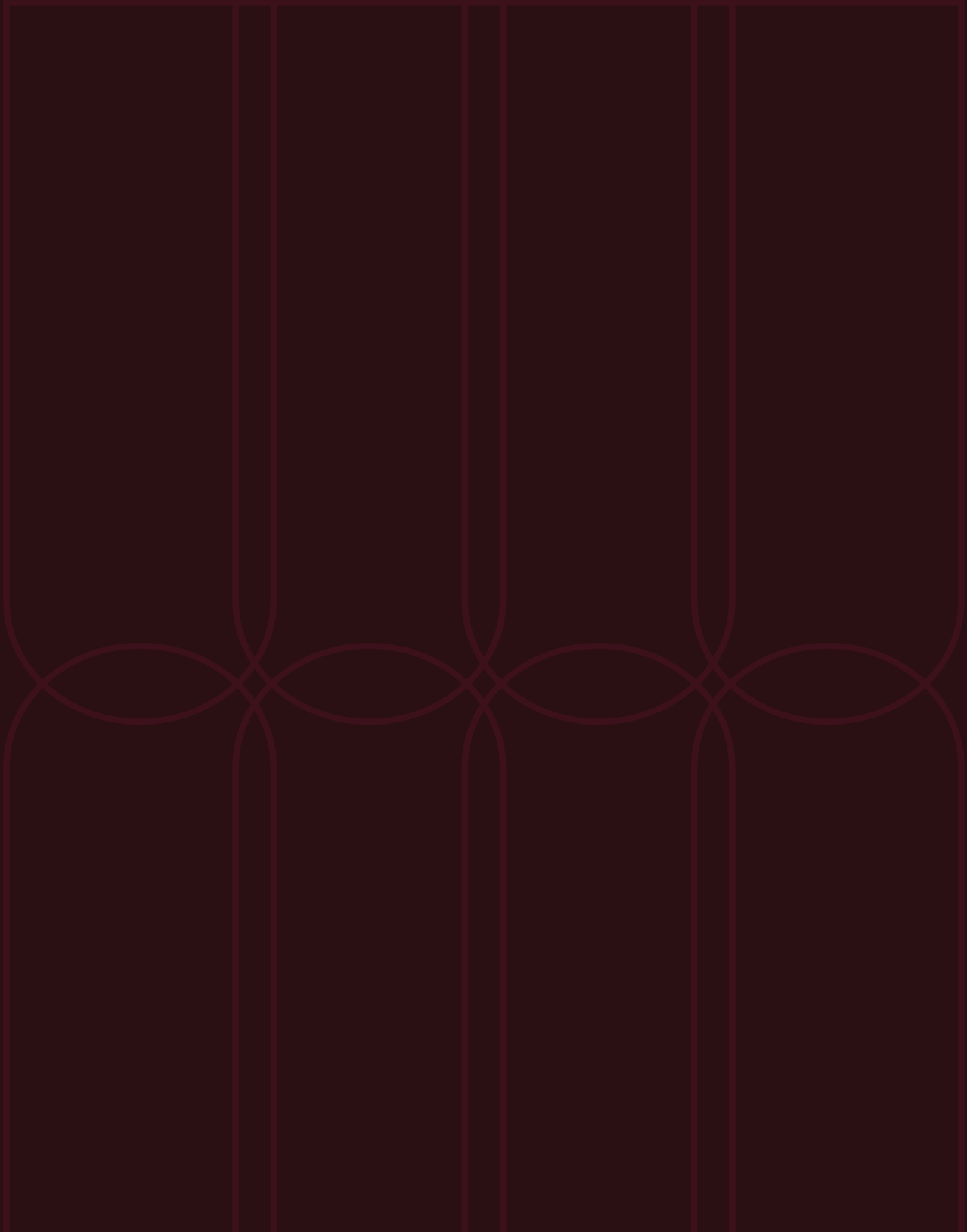
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MELKVIKVEIEN 31

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
EMERA Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
05260074	
<b>Selger 1 navn</b>	
Per Morten Skjevik	
<b>Gateadresse</b>	
Melkvikveien 31	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KNARRLAGSUND	7242
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Pemel Holding AS	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LY Forsikring
Polise/avtalenr.	242297.24

Document reference: 05260074

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: PMS

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Høsten 2023 ble det en akutt lekkasje under badekar. I forbindelse med dette ble badet og gulvet revet, og det ble bygt et helt nytt bad.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble bygt helt nytt bad høsten 2023

Arbeid utført av

H. Sæther VVS AS, Frøya Bygg AS, Elkonsult AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble bygt helt nytt bad høsten 2023

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var rappoortert av tidligere eier, men det har ikke skjedd i etterkan som vi vet.

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

Små utettheter i garasjetak, som ikke er rettet opp etter at vi kjøpte eiendommen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er foretatt Rehabilitering av pipe (2025) etter pålegg fra Hitra Kommune / Feier

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1950 tallet, og det forekommer skjeve gulv på flere steder. Det forekommer også sprekker i mur, som ikke har endret seg siden vi kjøpte eiendommen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1950 tallet, og det kommer tin fluer på loftet på sommeren. Vi har ikke opptaget andre utfordringer. Kjelleren er tørr og fin, og huset har "naturlig ventilasjon". Vi har ikke undersøkt bak platene som dekker huset, annet enn ved baderoms vindu. Der var det ikke fukt eller andre skader oppstått av insekter, sopp eller annet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Helt nytt elektrisk system inkludert inntaksskap ute. Det eneste som ikke er nytt er kabler til belysning på loftet.

Arbeid utført av

Elkonsult AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Initialer selger: PMS

2

Document reference: 05260074

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Helt nytt elektrisk system inkludert inntaksskap ute. Det eneste som ikke er nytt er kabler til belysning på loftet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Installert av Elkonsult AS. Sitter på Garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har utført maleri arbeider og montert taklampe på stuen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er montert trepanel under bade vindu. Det er montert ny garasjeport og garasje dør. Det er bygd trapp fra terrasse.

Arbeid utført av

Frøya Snekkerservice, Hitra Port Service, Johnsen Snekkerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er utført måling med egen måler, plassert i stuen. Det ble målt i en periode av drøyt 4 uker på høsten. Målingen er dokumentert med en skjermdump fra appen til instrumentet.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

7

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasjen er plassert nære eller på tomtens grense, det har vært slik siden den ble bygd. Eiendommen er medlem av en veiforening, som til nå har kostet ca 1500kr/år. Det er ikke tinglyst rett til adkomst for nøst. Det er kun tilkomst til eiendom via Melkvikveien, ikke over naboens eiendom.

## Tilleggskommentar

Boligen ble kjøpt med formål om langtidsutleie, og oppussingsarbeid startet umiddelbart etter overtakelse. Med unntak av riving, sparkling og malingsarbeid er alt arbeid utført av faglærte håndverkere. Snekkerarbeid er utført av Johnsen Snekkerservice og Frøya Snekkerservice. Rørleggerarbeid er utført av H. Sæther VVS, og elektrikerarbeid av Elkonsult AS. Port og garasjedør er levert og montert av Hitra Portservice. Fiberinstallasjon, både innvendig og utvendig, er utført av Sodvin. Rehabilitering av pipe med tilhørende arbeider er utført av Krangnes Bygg AS. Selger har ikke bebodd eiendommen fast, men kun oppholdt seg der i perioder i forbindelse med oppussingsarbeidet. Løpende vedlikehold er utført av eier samt ovennevnte fagfolk ved behov. Eiendommen har vært utleid i tre perioder, hvor siste leieforhold ble avsluttet 30.04.2026. Selger er ikke kjent med at det foreligger feil eller mangler ved eiendommen. Det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger fra siste leietaker om problemer eller forhold som ikke fungerer.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 næringsseidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Morten Skjevik	e49da36f13ba9cde54713 2748b088dfcfade8257	28.04.2026 10:36:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260074

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Melkvikveien 31, 7242 KNARRLAGSUND



HITRA kommune



gnr. 69, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 203 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 18855-1796

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CJ5097

Autorisert foretak: Holmen Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Per Arne Gustad

[gustadperarne@gmail.com](mailto:gustadperarne@gmail.com)

922 11 222



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har kjeller, 1. etg, 2. etg og loft. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med i hovedsak kledning av metall. Vinduer er 2-lags isolerglass og koblede glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Naust

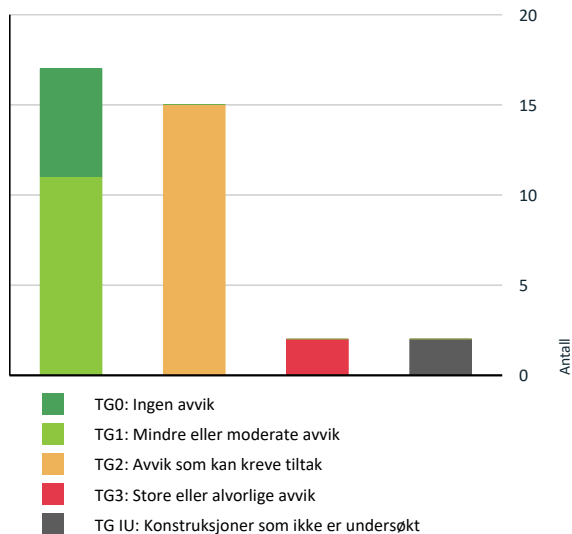
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

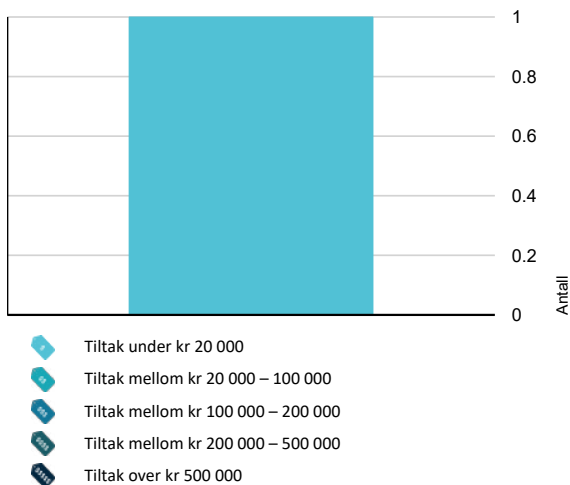
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Iflg tidligere salgsopp-gave

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Alder er ikke oppgitt, men forutsettes å være mer enn 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjon er trekonstruksjon. Ytterkledning er korrugerte metallplater. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 30 år gamle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke brukt svillmembran mellom grunnmur og nedre del av yttervegg.

Det kan se ut som det er eldre panel som ligger mot primærkonstruksjon. Dette medfører lite lufting mellom primærkonstruksjon og gammel kledning.

Kledning er av eldre dato og værslitt. Mer enn halvparten av forventet levetid anses utløpt.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Ingen musesperre kan medføre at gnagere tar seg inn i bygningen. Musesperre anbefales montert.

Det at det ikke er brukt svillmembran øker risiko for fuktopptrekk og råtedannelse i nedre del av yttervegg og i randsone på bjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at dårlig lufting av kledning gjør at opptørking går tregere og risiko for råtedannelse er større.

Det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan anbefales.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltaksform og er plassbygd sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er delvis isolert (gjelder innredet rom)

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dette gjelder del som er isolert.

Det registreres noen hull i treverk etter borebiller.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing.

Borebiller kan ødelegge treverkets bæreevne. Det imidlertid ikke synlige tegn på svekkelse av treverk.

### Takkonstruksjon tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon har pulttaksform. Det er ikke inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen og kontroll begrenser seg til observasjon utvendig fra bakkenivå og av innvendige himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke synlige lufteåpninger inn til konstruksjonen

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak for å få til lufting av takkonstruksjon. Når det ikke er lufting vil risiko for kondensering og råtedannelse i konstruksjonen være tilstede. Det vil derfor være å anbefale å foreta videre undersøkelser for å fastlegge tilstand. Dette krever åpning av konstruksjon. Dette vil være naturlig å gjøre i forbindelse med en evt rehabilitering/oppussing.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer (noen få koblede vinduer). Vinduer er fra ulike årstall mellom 1982 og 2015 (koblede vinduer kan være fra byggeår)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

For de eldre vinduene er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Rammer er delvis værslitte og pakninger naturlig nok noe svekket. Det er ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se da det avhenger av lysforhold og temperatur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men alder og bemerkede forhold gjør at det vil være naturlig å begynne planlegging med tanke på å skifte ut iallfall en del av vinduene

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør er malt dør med glassfelt. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 30 år

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

## TG 2 Kjellerdør

### Beskrivelse

Døren er en malt tredør. Det er også montert ekstra dør på innsiden. Døren kan være fra byggeår

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er værslitt og fuktpåvirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men restlevetid vil være begrenset.

## TG 2 Altandør

### Beskrivelse

Døren er en malt tredør. Det er montert ekstra plate utvendig og forutsettes å være en reparasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato og pakninger og beslag er naturlig nok svekket

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er bygd altan med adkomst via dør fra stue og via trapp fra terreng

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er i hovedsak av tre

## TG 1 Kjellertrapp

### Beskrivelse

Kjellertrapp er plasstøpt betongtrapp

## INNSENDIG

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er foretatt stikkprøvemessig måling av fflateavvik i rom. Avvik er målt som total avvik gjennom rommet. Avvik som ble målt er som følger:

Kjøkken 10 mm

Gang 35 mm

Entre 15 mm

Stue 30 mm

2 etg

Gang 30 mm

Soverom 25- 30 mm

loft

Gang 20 mm

Soverom 20-25 mm

Kjeller er ikke målt da det ikke er relevant å måle grovstøpte kjellergulv

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at store fflateavvik kan ha en bakenforliggende årsak som kan være aldringssvekkelser og /eller råte i treverk. Det er ikke synlige slike avvik.

Det registreres noe svikt i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad må. avvik lukkes, men dette er ikke noe som må utføres umiddelbart og kan forventes til gulv likevel skal skiftes.

Det er ikke synlige aldringssvekkelser eller råte i treverk, men det gjøres oppmerksom på at ikke alt er synlig. Det er ikke mulig å kontrollere uten åpning av konstruksjoner. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Bygningen har en teglsteinspipe. Selger opplyser at pipa er rehabilitert i 2025 etter pålegg. Det er tilknyttet ett ildsted til pipa i stue. Pipa har heldekkende beslag mot taktekking. Feiелuke er montert i kjeller.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller har i hovedsak flater av betong og mur. Det er to boder som har påførede flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Dette gjelder bod med påforet vegg. Det registreres forøvrig en del saltutslag på muroverflater som indikerer at det det er fuktgjennomgang i mur og i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak med dagens bruk av kjeller. Kjeller egner seg ikke til innredning grunnet at det vil være noe fuktgjennomgang i gulv og mur. Kjeller er egnet til lagringsformål (ikke fuktømfindtlige saker). Evt kan vurderes om påføringer i kjeller rives og betong/muroverflater frilegges. Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under del av bygningen. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke lagt plastfolie på grunnen i krypkjeller. Dette er tiltak som vil redusere fuktavdampning fra grunnen og er et anbefalt tiltak for krypkjeller

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlige skader, men det er ikke mulig å få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjon. Evt kan videre undersøkelser anbefales.

Evt kan vurderes å legge plast på bakken for å redusere fuktavdampning til luften i kryperom

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er plassbygde tretrapper mellom etasjer.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører er ulike typer dører fra ulike årstall.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegg. Malte plater i tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flis på gulv. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er synlig slukmansjett/smøremembran ved inspeksjon av sluk. Tettesjikt forøvrig er skjult og ikke mulig å inspisere.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har dusj plass med dusjvegg, veggmontert toalett og servant i skap

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i gang i vegg mot dusj plass og det ble ikke registrert indkassjoner på skadelig fukt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken har laminat gulv, glassfiberstripe på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med en kum. Det er montert avtrekks hette over stekesone.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Trykkvannsrør er dels kobber og dels rør-i-rør (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder rør av kobber

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe av type luft til luft.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank ca 200 liter. Plassert i kjeller

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Iflg selger. Det er iflg selger kun mindre deler av installasjon på loft som ikke er utskiftet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Iflg selger**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det ved en enkel kontroll iht NS 3600 ikke registrert ting som gjør at det anbefales helhetsvurdering av elektrisk anlegg. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Ønskes dette må dette rekvireres spesielt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger eller andre negative forhold vedr byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Utførelse av eventuell drenering er ukjent. Det er delvis synlig utvendig fuksikring. Det ble foretatt visuell kontroll i kjeller og gjort hulltaking og fuktmåling i innredet bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en del saltutslag på mur innvendig og det måles høy fuktighet i treverk i bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller er ikke egnet til innredning/påføring av flater med treverk. Evt kan vurderes om boder som er påforet skal rives. Kjeller er best egnet til lagring av ikke fuktømfintlig innbo.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Mur er plasstøpt sparebetong

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mur av sparebetong har normalt ikke samme fasthet som moderne mur. Vil kunne vise seg ved restaurering eller ombyggingsarbeider ved at det dukker opp behov for utskifting

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det registreres stedvis noe ugunstige fallforhold enten ved at det er flatt ut fra grunnmur eller noe hellende inn mot grunnmur

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe ugunstige fallforhold enten ved at det er flatt ut for grunnmur eller noe hellende inn mot grunnmur. Det anbefales generelt at terreng heller bort fra bygning for å lede vann bort og redusere mulighet for at vann skal trenge inn. Det registreres også at det er stående vann flere steder rundt bygningen (det bemerkes at det forut for befaringsdagen og på befaringsdagen var mye regn).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er ugunstig og kan medføre innsig av vann. Her bør det vurderes om det er nødvendig å gjøre tiltak for bortledning av overflatevann fra bygning.

## TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det opplyses at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og har privat avløpsanlegg med septiktank. Alder og materiale på nedgravde rør er ikke kjent og det er derfor ikke mulig å vurdere disse. Det er imidlertid ikke framkommet opplysninger om at det har vært problemer med anlegget.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank ikke mulig å inspisere ut over materiale. Alder er ikke kjent, men forutsettes å være mer enn 25 år gammel

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

## Bygninger på eiendommen

### Naust



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Naust er oppført på punktfundament, har vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning og metallplater. Taket har saltaksform og er tekket med plater av metall. Port er plassbygd. Det er også utlagt flytekai. Landgang er borte. Naust er av eldre dato og noe reparasjon og utskiftninger er generelt påregnelige. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv, ringmur/vegger i en kombinasjon av leca og tre. Utvendig kledd med liggende panel, taket er et saltak tekket med metallplater. Leddport i metall med elektrisk portåpner. Selger opplyser at det forekommer noe lekkasjer i tak. Noe reparasjon og utskiftninger er generelt påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

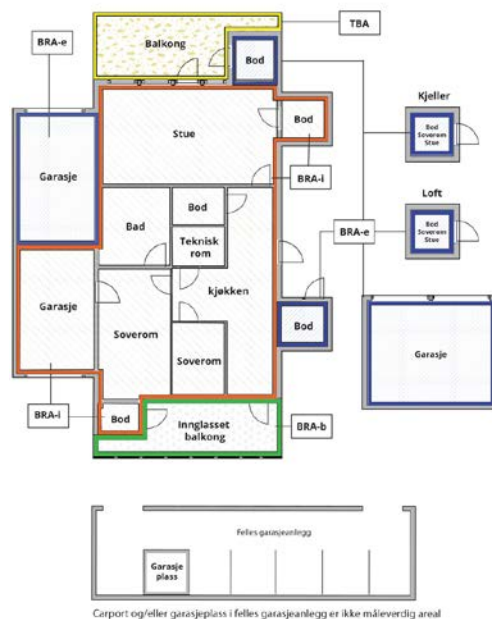
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	26			26		15	41
2. Etasje	56			56			56
1. Etasje	76			76	18		76
Kjeller	45			45			45
<b>SUM</b>	<b>203</b>				<b>18</b>	<b>15</b>	<b>218</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>203</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, kott, bod		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kontor		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, entré, bad, soverom		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		

### Kommentar

Det foreligger ikke ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt badrom og nytt elektrisk anlegg

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Garasje		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Per Arne Gustad	Takstingeniør
	Per Morten Skjevik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	69	54		0	696.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Melkvikveien 31

#### Hjemmelshaver

Pemel Holding AS

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger naust			Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring -iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ5097>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

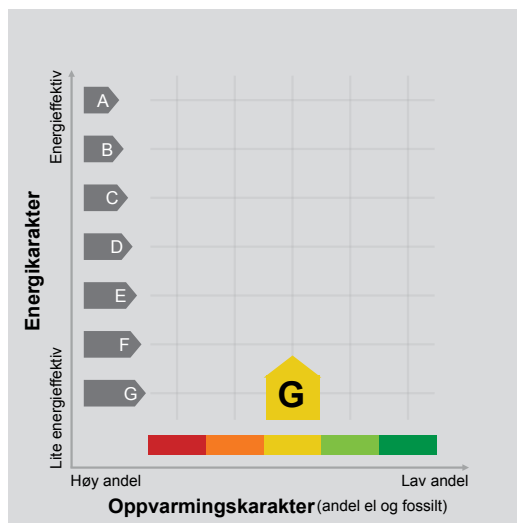
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Melkvikveien 31
Postnummer	7242
Sted	KNARRLAGSUND
Kommunenavn	Hitra
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183275429
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87942
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1951
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	203
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 8: 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 9: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 21: 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 22: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 23: 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 24: 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 kjøleskap 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 på sanitæranlegg**

##### **Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### **Tiltak på varmeanlegg**

##### **Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



# Hitra kommune

**Adresse:** Rådhusveien 1, 7240 Hitra

**Telefon:** 72 44 17 00

Utskriftsdato: 28.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hitra kommune

<b>Kommunenr.</b>	5056	<b>Gårdsnr.</b>	69	<b>Bruksnr.</b>	54	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Melkvikveien 31, 7242 KNARRLAGSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202109
<b>Navn</b>	Kommuneplan Hitra 2022-2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 569 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 127 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Andre typer bebyggelse og anlegg,Framtidig

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1617_R0040
-----------	------------

<b>Navn</b>	Strand/Ulvøya
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/741/1617_R0040_Bestemmelser.PDF">https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/741/1617_R0040_Bestemmelser.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 569 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftsområde



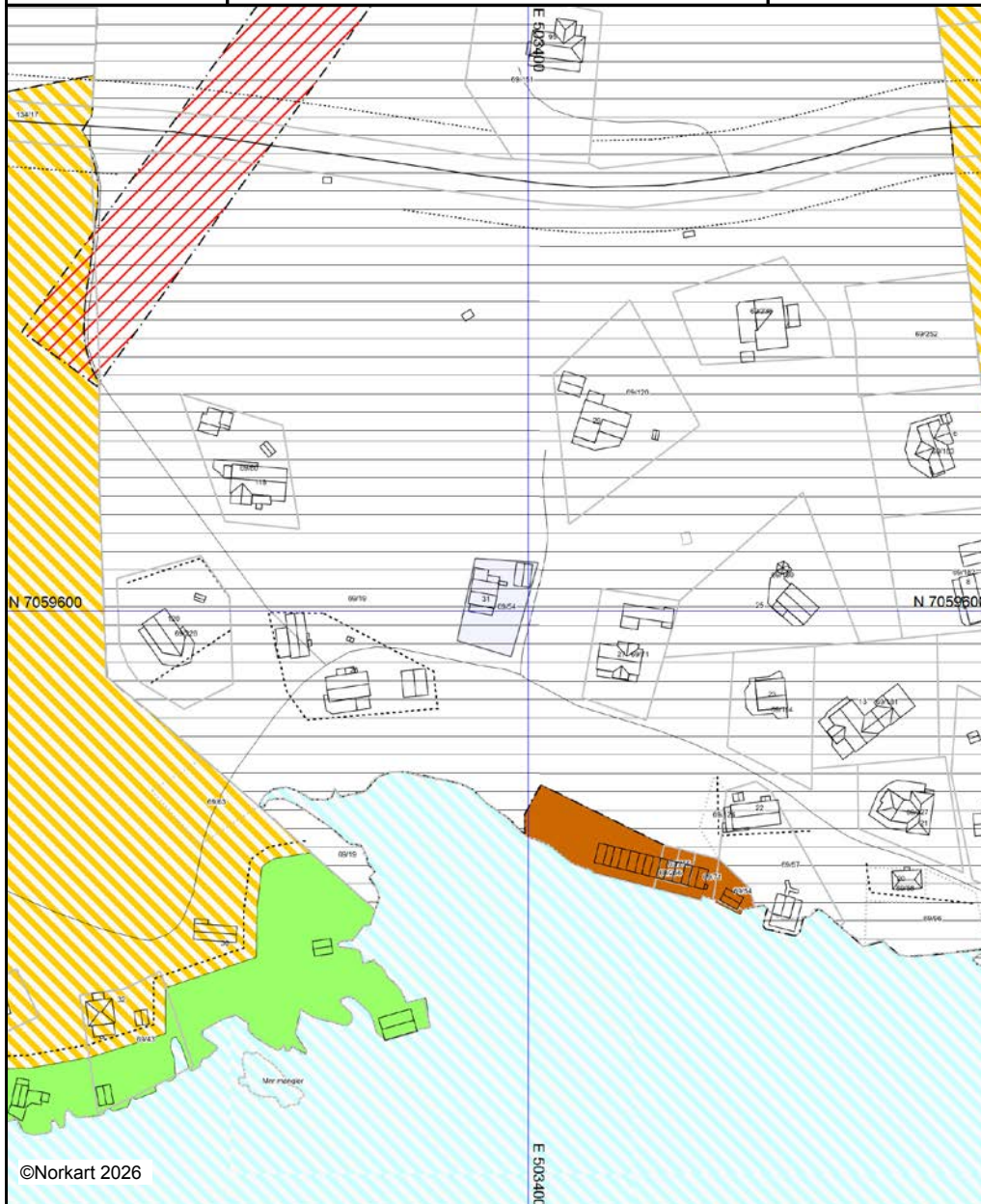
Hitra kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 69/54  
Adresse: Melkvikveien 31  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal - nytt
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende



Hitra kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 69/54  
Adresse: Melkvikveien 31  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Høgspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for rekkefølgeområde
-  Rekkefølgebestemmelser

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRAND, ULVØYA GNR 69, BNR 19 I HITRA KOMMUNE.

Egengodkjent i Hitra kommunestyre den 13.12.07 Sak nr: k- sak 183/07 Arkivsak: 2007/2052  
Mindre vesentlig reguleringsendring egengodkjent d. 18.12.08 t-sak 165/08 Arkivsak 2008/964

Planen er datert	: 14.01.08
Bestemmelser er datert	: 15.01.08
Vann- og avløpsplan er datert	: 09.05.07
Dato for siste revisjon av plankartet	: 21.01.11
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 02.01.09

### GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 25, 1.pkt	<b>BYGGEOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 2.pkt	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 3.pkt	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 5.pkt	<b>FAREOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 6.pkt	<b>SPECIALOMRÅDER</b>
Pbl § 25, 7.pkt	<b>FELLESOMRÅDER</b>

### 1. BYGGEOMRÅDER

#### 1.1. **Område for boligbebyggelse.**

- 1.1.1. Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av planenheten, Hitra kommune. Punkt på plankart skal være tilnærmet midtpunkt for bolighuset.
- 1.1.2. På hver tomt kan det oppføres et bolighus i 1 etasje med loftsplan og kjellerplan, samt garasje. Der terrenget legger til rette for det kan innredning av underetasje skje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Uthus tillates ikke.
- 1.1.3. T-BYA skal være maks 25% dog ikke over 200 kvm.
- 1.1.4. Bolighusets høyde må ikke overstige 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne. Bygningene skal terrengetilpasses, og plasseres godt ned i terrenget. Påler og større utfyllinger i forkant av bygninger mot sjøen tillates ikke.
- 1.1.5. Følgende retningslinjer gjelder for følgende tomter (kotehøyde på topp gulv i første etasje):
  - tomt nr 21 kotehøyde skal ikke overstige 18 m
  - tomt nr 22 kotehøyde skal ikke overstige 18 m
  - tomt nr 7 kotehøyde skal ikke overstige 23 m
  - tomt nr 8 kotehøyde skal ikke overstige 21 m
  - tomt nr 26, skal sprenges ned i terrenget til kote høyde 11 m
- 1.1.6. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Der forholdene ligger til rette for det tillates oppført frittliggende garasje. Garasjen skal oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 50 m<sup>2</sup>.
- 1.1.7. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 m fra nabogrensen, og da etter endelig plassering som fastsettes i byggesaksbehandlingen.
- 1.1.8. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Reguleringsbestemmelser for Strand, Ulvøya gnr 69, bnr 19 i Hitra kommune.	Dato: 15.01.08 Rev. 02.01.11	Side 1
--	---------------------------------	--------

### **To-firemannsbolig**

- 1.1.9 For tomt nr 18 kan det settes opp to eller firemannsboliger, samt tilhørende garasjeanlegg. Alternativ plassering kan vurderes på tomten i samarbeid med bygningsmyndigheten. Tomt nr 18 kan deles i to mindre tomter om nødvendig.
- 1.1.10 Tomannsboligen skal ikke overstige høyde 7,5 m fra ferdig planert terreng.
- 1.1.11 Firemannsbolig kan bygges i 2 etg., og ha en høyde på 9,0 m fra ferdig planert terreng.
- 1.1.12 Bygningens grunnflate inkl. garasje, må ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. (T-BYA) Bygget kan ha saltak, valmtak eller flatt tak.
- 1.1.13 Garasjeanleggets høyde og form skal klart underligge seg hovedhusets størrelse og omfang. Maks høyde settes til 4,0 m  
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.1.14 For tomt 10:  
Det er bare tillatt med bolighus med 1 etasje  
Bolighuset skal plasseres sør sør- vest på tomten  
Mønehøyde skal ikke overstige inntil kotehøyde 23 m.  
Bolighuset må ikke overstige 4,50 m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne.  
Bygget skal ha saltak evt. pulttak med maksimal takvinkel på 20 grader.  
Takbekledning skal være i et matt materiale  
Tak og bebyggelse skal ha grå nyanser.  
Terrenget skal i størst mulig grad bevares både foran (mot sjøen) og bak bebyggelsen slik at virkningen av husets plassering dempes.  
Utbygging av garasje er søknadspliktig.

### **Rekkehus**

- 1.1.15. For tomten nr 20 kan det oppføres leiligheter i 2 etg med inntil 12 boenhet. Det kan også oppføres tilhørende bod og garasjeanlegg. Bygningens grunnflate inkl. garasjeanlegg og boder, må ikke overstige 50% av tomtens netto areal. ( T-BYA )
- 1.1.16. Bygningene på tomt nr 20 skal ikke overstige 6,0 meter fra ferdig planert terreng. Bygget kan ha flatt tak.
- 1.1.17. Før tomt 20 kan bebygges skal det lages en detaljplan som skal godkjennes av planmyndighetene. Denne planen skal inneholde byggenes plassering, parkering og fellesområdet.
- Generelt**
- 1.1.18. Bygningene skal tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge. Bygningene bør følge lokal byggeskikk og skal derfor ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 37 grader. Terrengetilpassede bygninger må vurderes der tomtas topografi legger til rette for dette, disse kan ha pulttak. Taket skal være av ikke glinsende takmaterialet.

## **2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- 2.1.1. Området som er regulert til "Jord- og skogbruk" skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
- 2.1.2. Anlegg av private veger som etter en behovvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
- 2.1.3. Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- 2.1.4. Mulige ulemper som følge av landbruksdrift må påregnes på enkelte tomter i området.

#### 2.1.5. Stier

Opparbeiding av stier kan bare skje etter følgende prinsipper:

- Følge stiforløp i reguleringskart.
- Maksimalt bredde 1,5 meter

Opparbeiding av stier kan bare skje etter forutgående søknad og tillatelse fra kommunen.

Det er tillatt å opparbeide trapper der det på kartet er vist sti.

#### 2.1.6. Nytt våningshus

Ved punktet merket A kan der settes nytt våningshus i en etasje med loftsplan, samt garasje/ redskapshus. Våningshuset kan maks ha 150 kvm grunnflate og mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter fra planert terreng. Garasjen/ redskapshuset skal ikke overstige 100 kvm grunnflate og gesimshøyde settes til maks 3 meter fra planert terreng. Plassering skal være i bakkant av kolle.

2.1.7. Det nye våningshuset/ tunet kan ikke fradeles eiendommen. Gammelt tun (tomt 24) kan ikke fradeles før det nye tunet er bygget.

### 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

#### 3.1 Fylkesvei 364

3.1.1. Denne vegen er underlagt de bestemmelser som gjelder for fylkesveger.

#### 3.2. Annen veggrunn

3.2.1. Byggegrensen er 15m mot fylkesveg, fra midtlinje veg.

3.2.2. Ved hovedavkjørsel til boligfelt kan det opparbeides en busslomme med tilhørende leskur iht vegnormalene. Denne plasseres etter nærmere samråd med vegmyndighetene.

### 4. FRIOMRÅDER

Ingen friområder i det regulerte området.

### 5. FAREOMRÅDER

5.1. Gjennom området går det høyspent. Innenfor dette området tillates det ikke oppført boliger eller fritidsboliger nærmere enn 7,5 m fra midterste streng. Det henvises ellers til gjeldene forskrifter.

### 6. SPELALOMRÅDER

#### 6.1. Friluftsområder på land

6.1.1. Friluftsområdene skal ikke beplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Friluftsområdene er å regne for utmark og skal kunne benyttes som beite. Jordlova skal gjelde i områdene ut fra § 2 i lov om jord av 12. mai 1995.

6.1.2. Sti fra atkomstveg til sjøen kan utformes som trapp. Trappen skal ikke virke dominerende og kun ha enkelt rekkverk på en av sidene. Trappen skal være tilgjengelig for allmennheten.

6.1.3. I dette området kan kun beite skje med småfe.

#### 6.2. Frisiktssoner ved veg

6.2.1. Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot offentlige veger.

6.2.2. Nye avkjørsler med tilhørende sikttrekanter skal bygges iht. vegnormalene krav.

6.2.3. Siktsonene skal være 10 x 50 meter.



6.3. **Privat vei**

6.3.1. Dette er enkelte veier fra felles adkomstvei. Privat veier kan ha kjørebane og utforming som pkt. 7.1.1.

7. **FELLESOMRÅDER**

7.1. **Felles avkjørsel, adkomstveger**

7.1.1. Dette er veger fra offentlig veg og frem til den enkelte tomt slik de fremgår av plankartet. Disse vegene kan ha en kjørebane i en bredde på opptil 3,5 m. Vegområdet defineres og avgrenses slik skjæringer/ fyllinger forventes å bli med nødvendige skråninger, dog maksimalt 5,0 meter til hver side fra senterlinjen.

7.1.2. Ferdig avkjørsel skal godkjennes av vegvesenet.

7.1.3. Felles adkomstveg FA1 nyttes av tomt nr. 3,20,24,25

Felles adkomstveg FA2 nyttes av tomt nr 1,14,15,16,17,18,19 og 69/142 som ligger utenfor planområdet

Felles adkomstveg FA3 nyttes av tomt nr 2,7,8,10,21,22, P1 og våningshus (A)

For tomtene nr. 4,5,6,9,11,12,13 går adkomsten via eksisterende vei

7.2. **Felles parkeringsplass**

7.2.1. Bruken av parkeringsplassene er som følger:

P1 Disponeres av tomtene gnr/bnr. 69/99 og 69/157 som ligger utenfor planen.

7.3. **Felles lekeområde**

7.3.1. Det skal etableres tre felles lekeplasser for eiendommen i planen.

Lekeplassene skal gis en tiltalende utforming og behandling som gir mulighet for ulike typer lek i ulike årstider. Lekeplassene skal etableres på samme tid som første nybygg i planen.

7.3.2. FL2 skal beholdes naturlig. Vegetasjon må ikke fjernes og de naturlige terrengformasjoner skal bestå. Lekeplassen må avgrenses til de omkringliggende områder. Avgrensningen må ikke virke dominerende og naturmaterialer må anvendes.

8. **FORNYELSESONRÅDER**

Ingen fornyelsesområder i det regulerte området.

9. **KOMBINERTE FORMÅL**

9.1. Rekkefølgebestemmelser

9.1.1. Felles lekeområde skal etableres på samme tid som første nybygg i planen.

10. **TEKNISKE BESTEMMELSER**

10.1. All ny boligbebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannforsyning i samsvar med Plan- og bygningslovens § 65. All ny boligbebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med Plan- og bygningslovens § 66 og avløpsplan, og utføres i samsvar med Forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

10.2. Avløpsledninger skal i hovedsak legges som gravitasjonsledninger og av type plast med min. dim. 110 mm.

10.3. Tomtene skal ha slamavskiller med avløp til felles avløpsledninger slik som vist på avløpsplanen.

Endelig størrelse, dimensjon og utforming på slamavskillerne og utslipsledninger fastsettes i forbindelse med søknad om utslipstillatelse.

10.4. Overvann føres ut i terrenget på egen tomt, eller i grøft.

10.5. Alt avløp er søknadspliktig.

Reguleringsbestemmelser for Strand, Ulvøya gnr 69, bnr 19 i Hitra kommune.	Dato: 15.01.08 Rev. 02.01.11	Side 4
--	---------------------------------	--------

- 10.6. Før søknad om vann og avløp kan godkjennes, skal en vann- og avløpsplan for reguleringsområdet være utarbeidet og godkjent av Hitra kommune.
- 10.7. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- 10.8. Avløpsledning til sjø avsluttes minimum 10 meter under laveste lavvann. Ledningen skal forankres og sikres slik at den ikke flyter opp. De eksisterende ledningene skal sammenkoples til en ledning, som så føres ut i oppnådd dybde.

#### 10 **FELLESBESTEMMELSER**

- 11.1 Nye tomter kan ikke fradeles før avtale vedrørende utvidet bruk av avkjørsel er sikret for det aktuelle området. jf. Pbl § 66 nr.1
- 11.2 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor boligområdene. Uthogst av trær på annens grunn kan bare skje etter avtale med grunneier.
- 11.3 Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.
- 11.4 Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 meter inklusive sokkel. Gjerde rundt boligen kan settes opp og bekostes av tomteeier for å skjerme mot beitedyr. Det henvises ellers til Gjerdeloven.
- 11.5 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Hitra kommune iht. Plan- og bygningsloven.
- 11.6 Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Kystverket gir en slik tillatelse etter loven. Det kan kreves oppsatt gule varslingskilt med størrelse 2 x 1,5m ved godkjente sjøledningers landtak. Mudring/ utgraving i sjø krever søknad til fylkesmannen jf. forskrift om "Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag" og andre relevante lover/ forskrifter.

#### 12 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 12.1 Avkjørsler skal bygges før utbygging av boliger kan starte. Avkjørslene med tilhørende siktretkant skal godkjennes etter søknad til Statens Vegvesen før avkjørselen tas i bruk.
- 12.2 FL1 skal opparbeides før bebyggelsen etableres på tomt 20  
FL2 skal opparbeides før bebyggelse etableres på tomtene 7, 8, 10, 11, 21 og 22  
FL3 skal opparbeides før bebyggelse etableres på tomtene 14-19.

#### 13 **ANDRE FORHOLD**

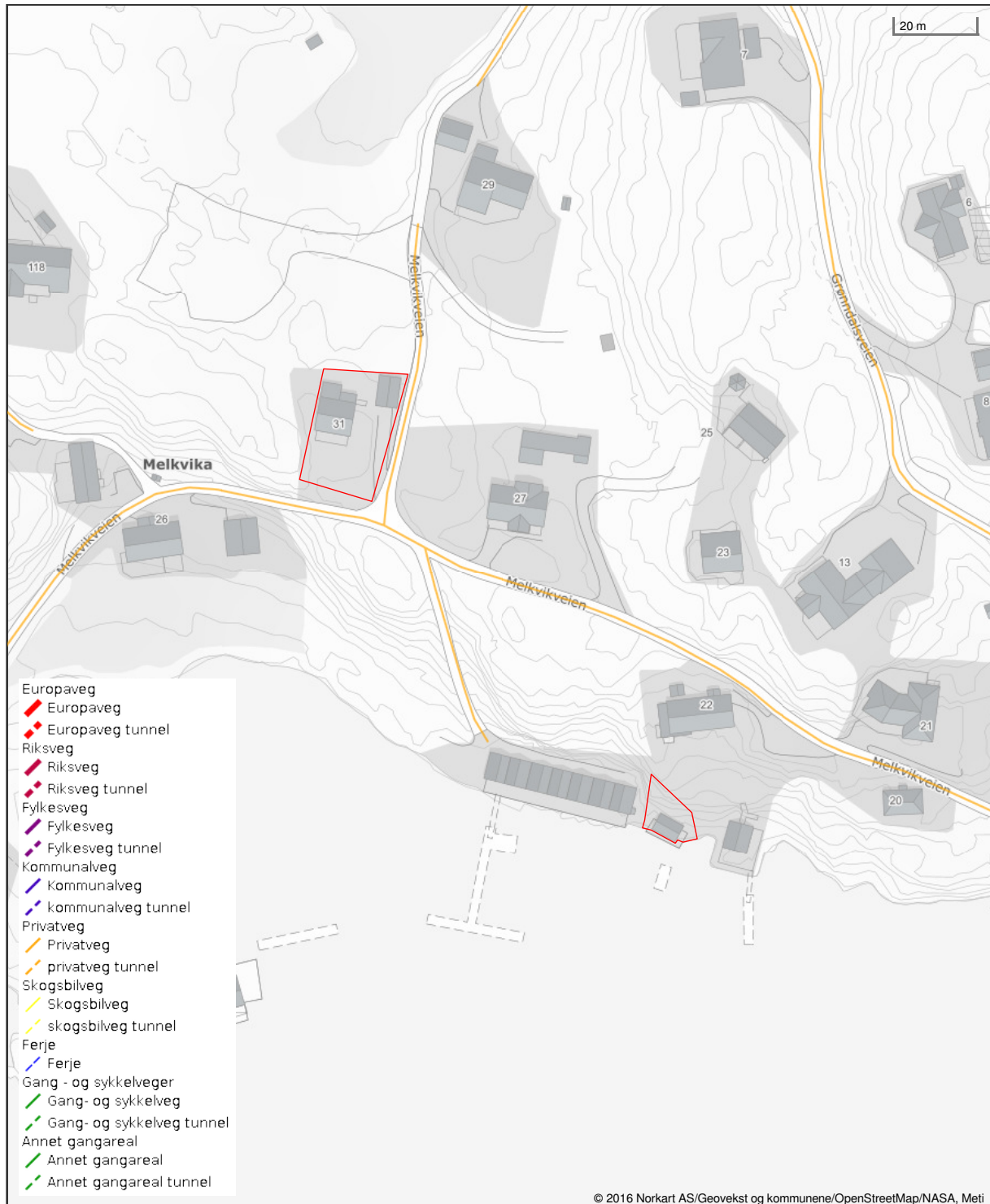
- 13.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 13.2 Unntak fra reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelsene må omsøkes som reguleringsendring eller som dispensasjon, jf. plan- og bygningslovgivningen.



Reguleringsbestemmelser for Strand, Ulvøya gnr 69, bnr 19 i Hitra kommune.	Dato: 15.01.08	Side 5
	Rev. 02.01.11	



# Vegstatuskart for eiendom 5056 - 69/54//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Oversiktskart for eiendom 5056 - 69/54//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Hitra kommune

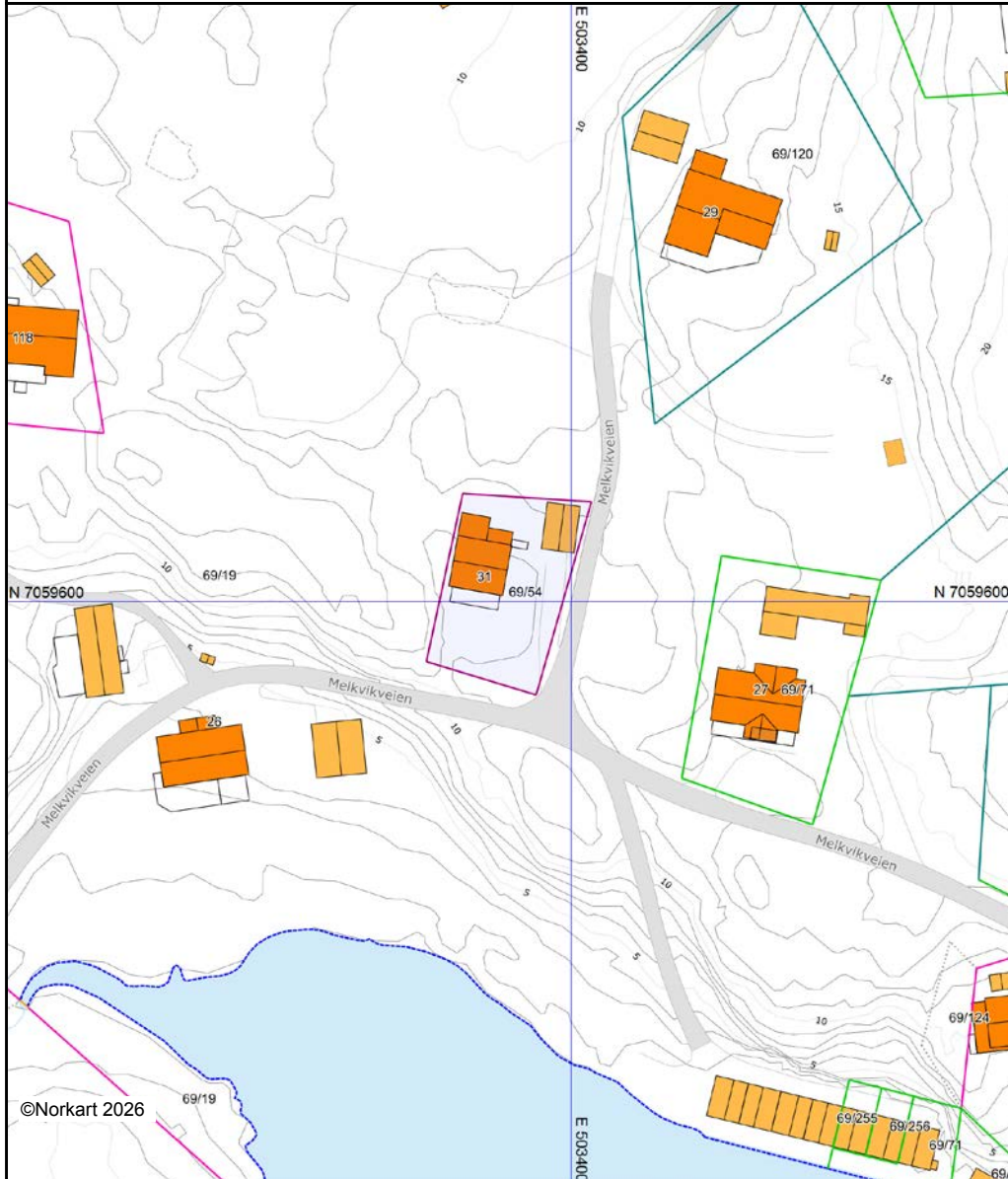
## Grunnkart

Eiendom: 69/54  
Adresse: Melkvikveien 31  
Dato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

<b>Eiendom</b>	5056 69/54		
<b>Utskriftsdato</b>	28.04.2026	<b>Antall datasett</b>	99

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 10 Berørte datasett

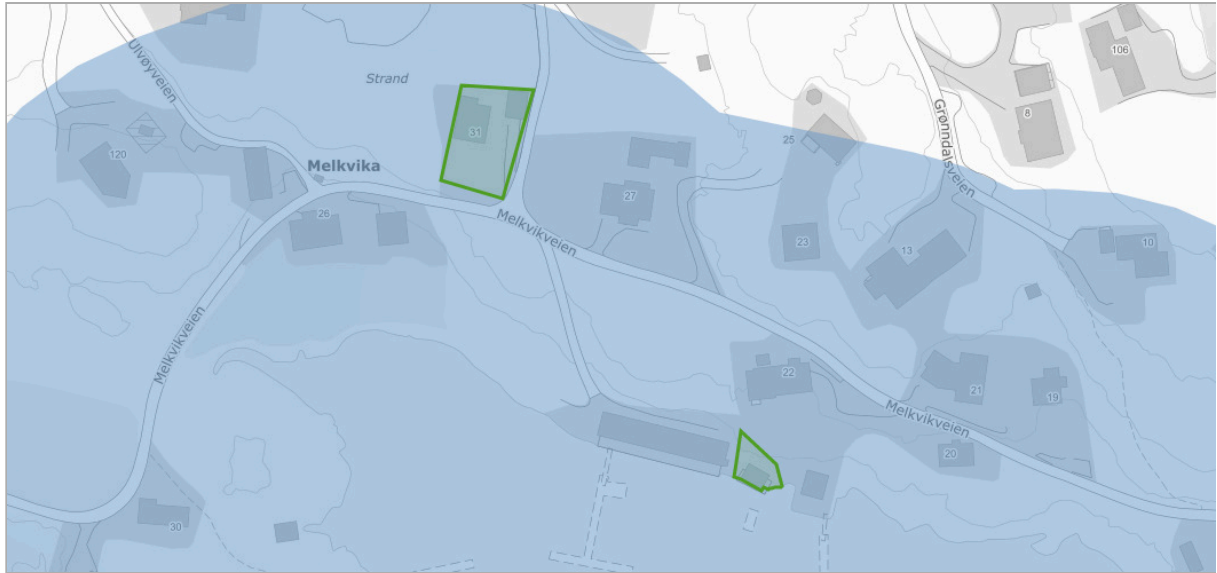
- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå
- Dybde data
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannforekomster

## 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensene
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftnlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## 100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

## Dybdeedata

Kilde	Kartverket	Versjon	17.03.2022
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

Marine primærdata består i hovedsak av sømløse dybdeedata og kystkontur som vektor. Dataene danner grunnlaget for Kartverkets navigasjonsprodukter, og har en stor detaljrikdom. Marine primærdata inneholder batymetri (dybdepunkt, dybdekurver med flater, grunner, tørrfall m.m.) og kystkontur. Punkttettheten er blant annet avhengig av dybdeforhold og datakilde. I kystnære og grunne områder kan avstanden mellom dybdepunktene være minimum 50 meter. I dypere områder vil punkttettheten normalt være omtrent tilsvarende dybdeforholdene (f.eks.: I et område som er ca. 200 meter dypt vil avstanden mellom dybdepunktene også være ca. 200 meter).

### Tegnforklaring

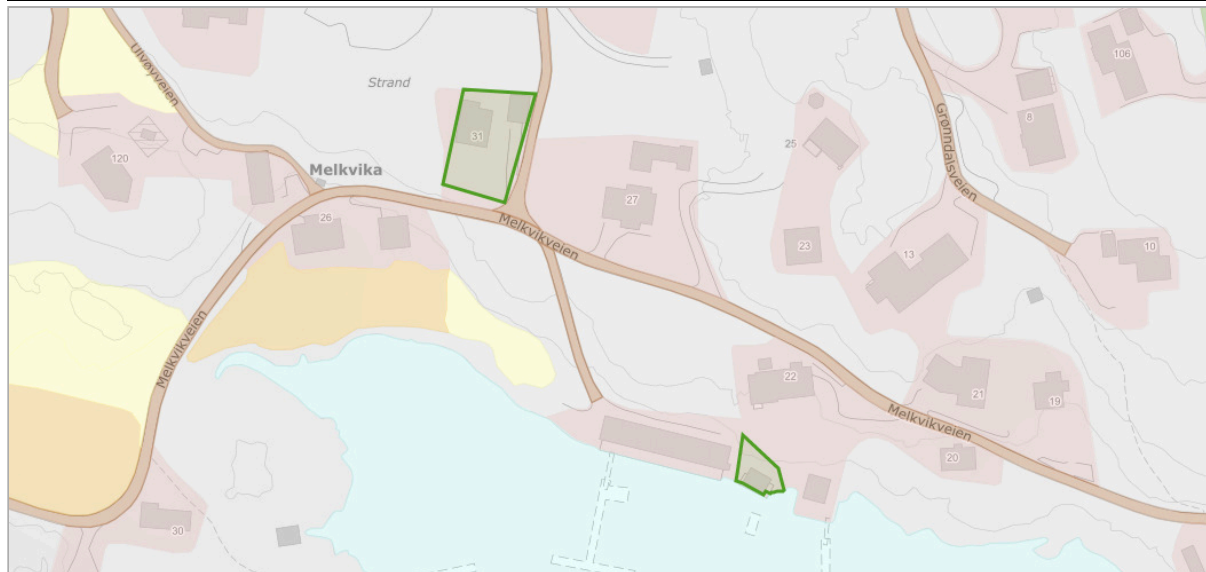


### Dybdeareal

Dybde min	Dybde max
0.5	10

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

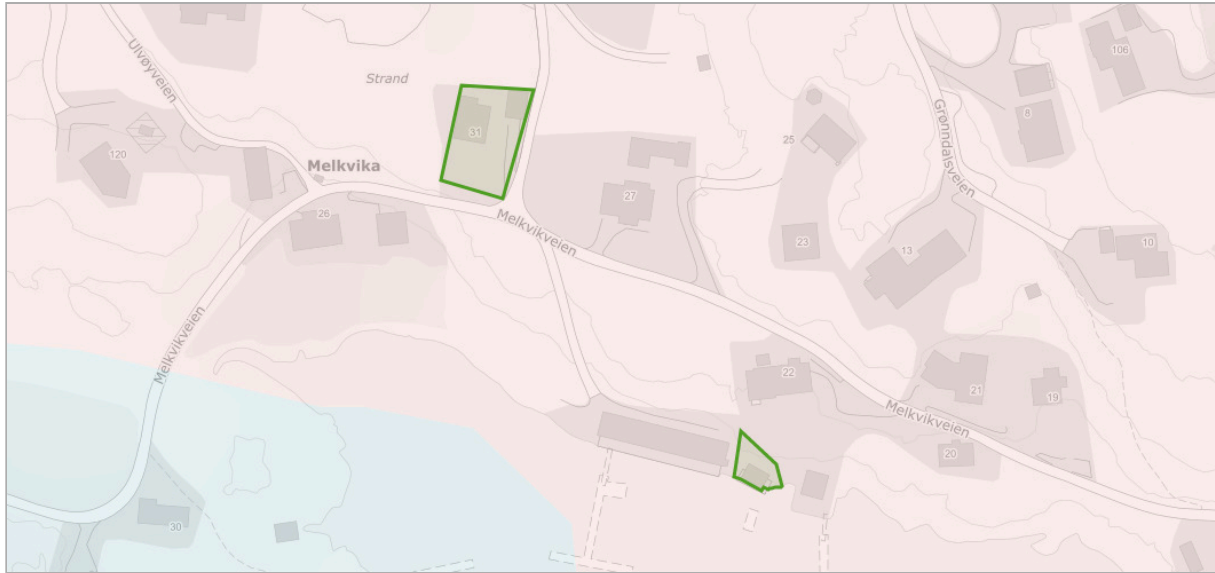
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> Bebyggelse
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span> Fulldyrka jord
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid #fff176;"></span> Innmarksbeite
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e2e3e5; border: 1px solid #d6d8db;"></span> Åpen fastmark
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0f2f1; border: 1px solid #cfd8dc;"></span> Hav
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #e0b0aa;"></span> Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt	1
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

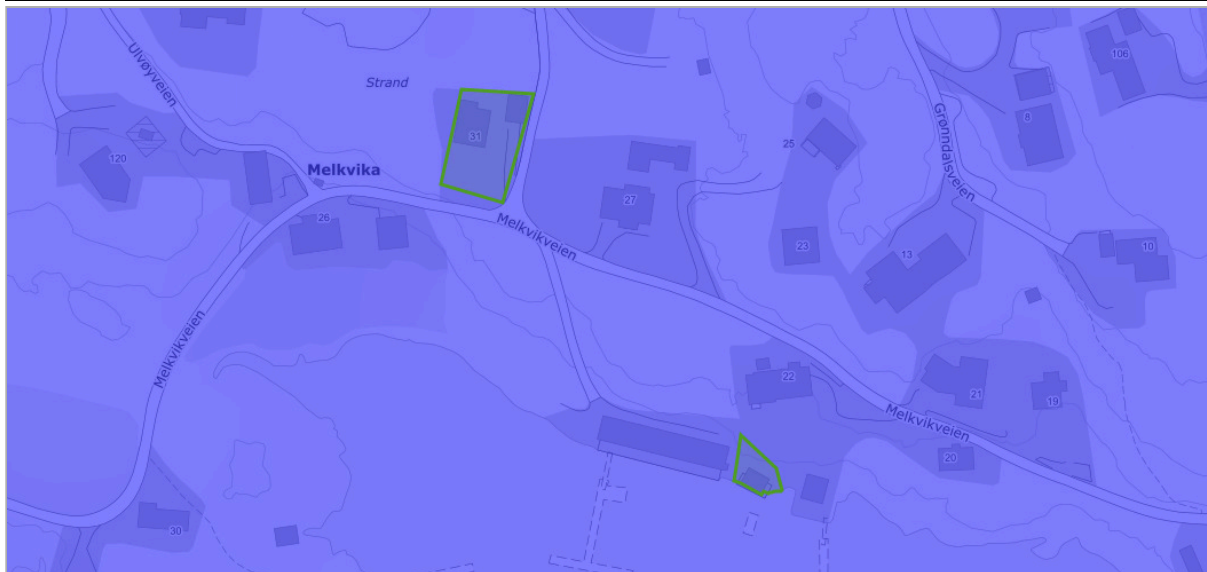
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

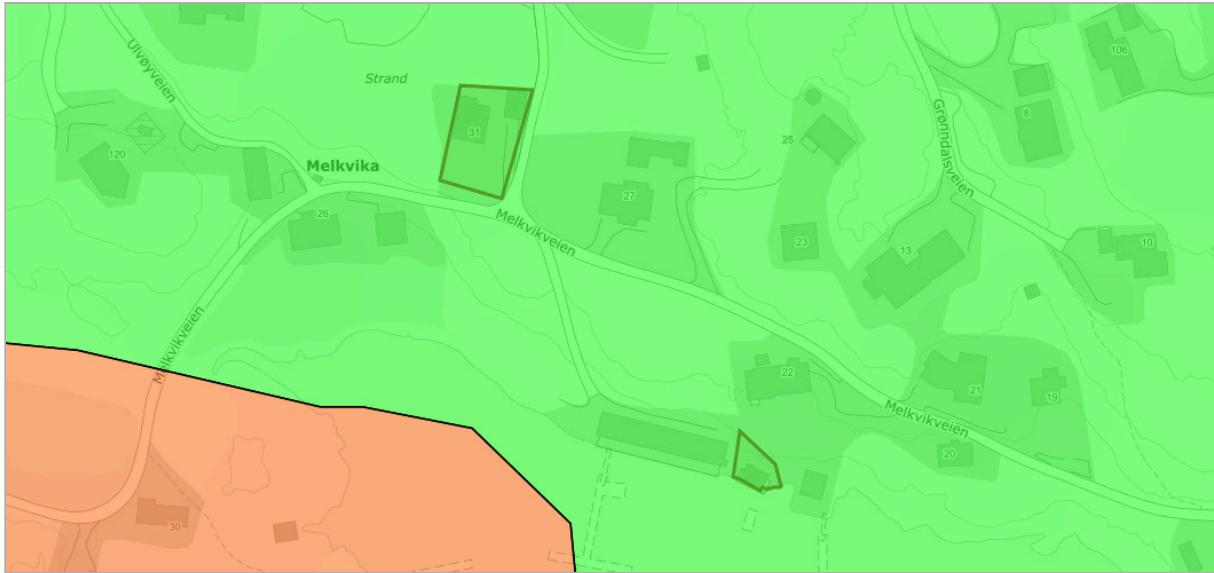
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

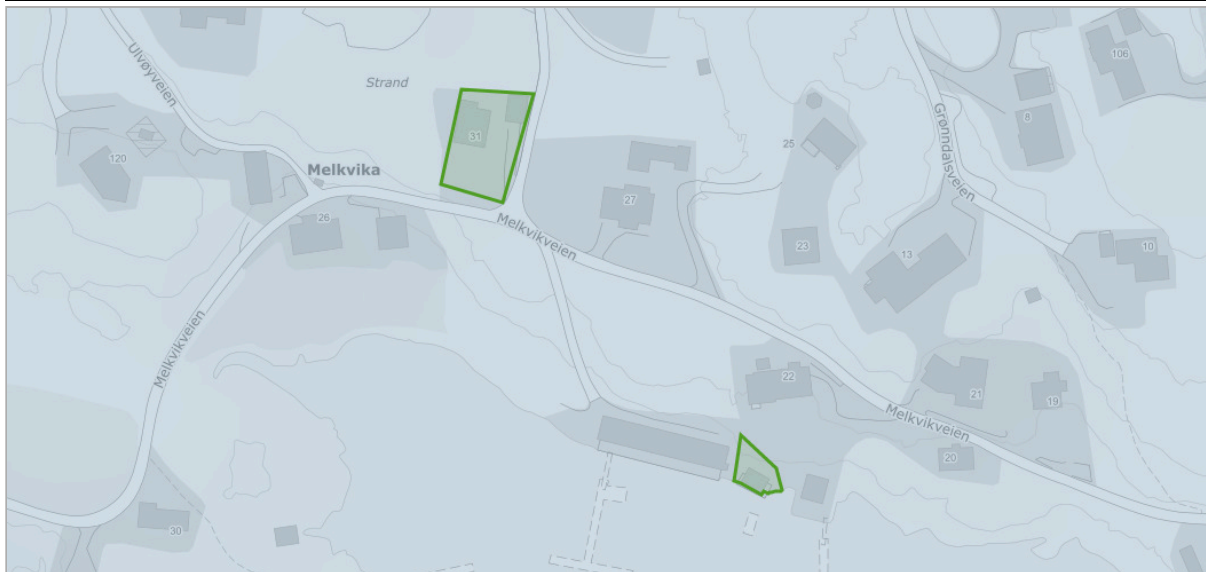
Mulighet for marin leire
Svært stor, men usammenhengende eller tynt
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell

## Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

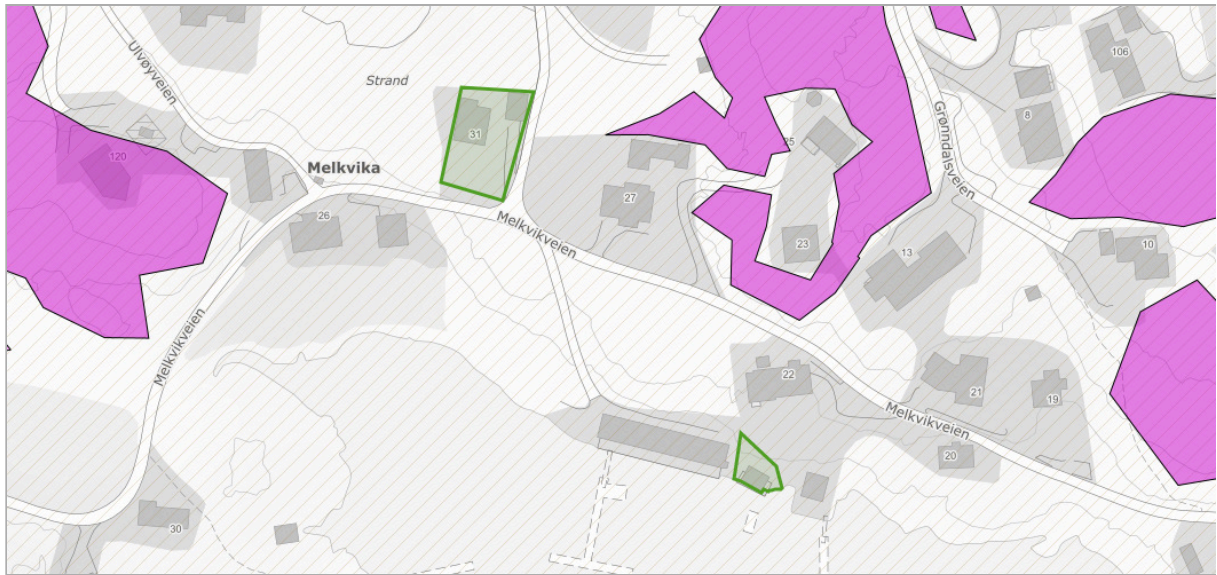
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap

## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2026
-------	-------------------	---------	------------

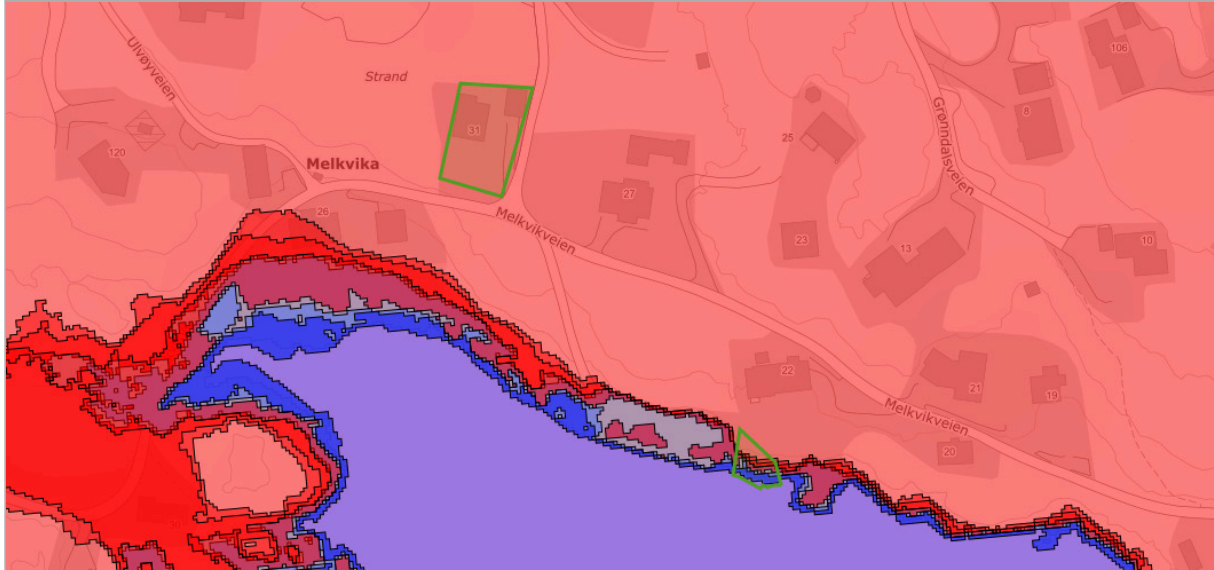


### Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fjellværsøya	Natur Og Samfunn AS	2019

## Stormflo og havnivå

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnsikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

### Tegnforklaring

Dekningskart	Grundig kartlagt med funn
2150 - Øvre estimat	Øvre estimat
2150 - Middelhøyvann	Middelhøyvann
2100 - Øvre estimat	Øvre estimat
2100 - 1000 års stormflo	1000 års stormflo
2100 - 200 års stormflo	200 års stormflo
2100 - Middelhøyvann	Middelhøyvann
Nå - Øvre estimat	Øvre estimat
Nå - 1000 års stormflo	1000 års stormflo
Nå - 200 års stormflo	200 års stormflo
Nå - 20 års stormflo	20 års stormflo
Nå - Middelhøyvann	Middelhøyvann

### Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	180

### Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	200

### Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	210

**Nå - Øvre estimat**

<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
280

**2100 - Middelhøyvann**

<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
130

**2100 - 200 års stormflo**

<b>Sikkerhetsklasse</b>	<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
F2	260

**2100 - 1000 års stormflo**

<b>Sikkerhetsklasse</b>	<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
F3	270

**2100 - Øvre estimat**

<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
340

**2150 - Middelhøyvann**

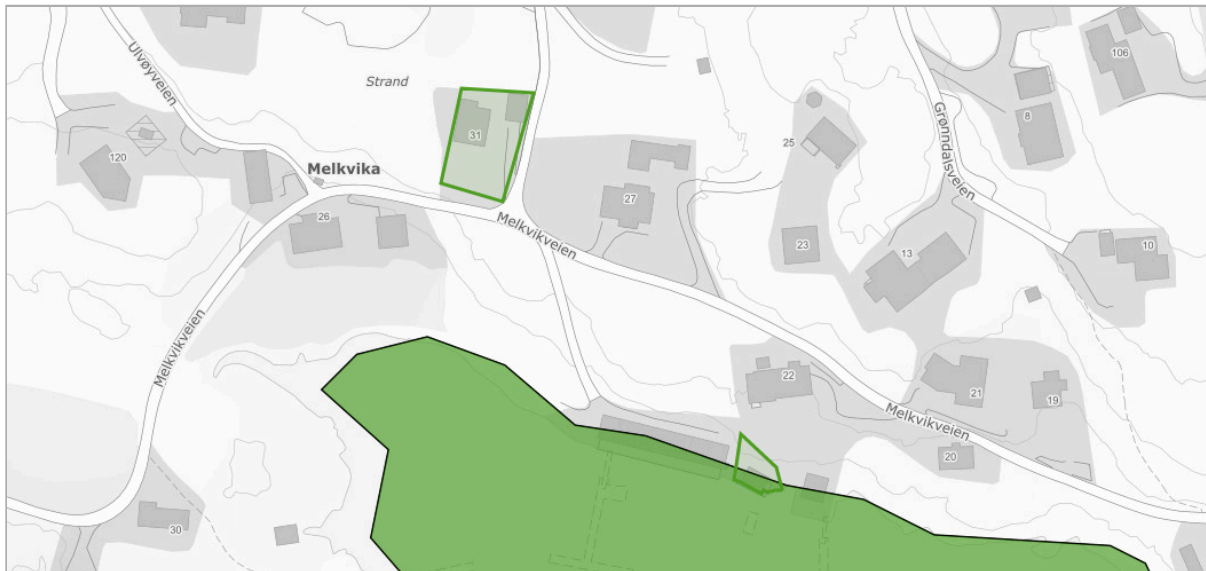
<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
-

**2150 - Øvre estimat**

<b>Vannstand over nn2000 (Normalnull)</b>
390

## Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand kystvann
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial kystvann
Naturlig forekomst - Godt potensial

### Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_kystvann	Knarrlagsundet	Trøndelag FK	Udefinert

### Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_kystvann	Knarrlagsundet	Trøndelag FK	God	Naturlig

## Særutskrift

av Hitra Bygningsråds møtebok i møte den 12/4-78  
Av 5 medlemmer var 5 tilstede, møtende varamenn medreknet.

Sak 94/78.

Jakob Lervik, Holmsvegen 2, 7000 Trondheim.

Søknad om tillatelse til oppføring av naust på gar. 69, bnr. 54.

Tomten ligger innenfor strandplanområde Kjevik / Melkvik og grenser til 2 andre naust.

Naustet har størrelse 24 m<sup>2</sup>.

### Innstilling:

Planene godkjennes. Naustet må få mørke, naturvennlige farger.

### Vedtatt:

Innstillinga ble enst. vedtatt  
Rett avskrift attesteres

B. Skjaget

**BYGGEMELDING 2**  
for garasjer, uthus, b athus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		Ark. nr. <b>94178</b> <b>GODKJENT</b> med merkerad Hitra Bygningsråd, 11/4-78 <i>Odd Eimssen</i>	
Til bygningsrådet i: <b>Hitra</b>			
Arbeidssted <b>Knarv�gsvund</b>		M�tr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) <b>690 69/54</b>	
Byggherre <b>JAKOB LERVIK</b>	Adresse <b>HOLMSVEGEN 2, T.C. HEIM</b>	Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.	
<b>Bygget</b>	Bruttoareal <b>24</b> m <sup>2</sup>	Art. <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input checked="" type="checkbox"/> B�athus <input type="checkbox"/> Bod	
<b>Vedlegg</b>	<input type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere <input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerkl�ringer)		
<b>Minste-avstander</b>	Til annen bygn. m	Til eiend.grense m <b>ca 16</b>	Til veg (midte) m <input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
<b>Atkomst</b>	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides <input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet <input type="checkbox"/> Annet		
<b>Byggegrunn, drenering</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Kultgr�ft <input type="checkbox"/> Selvdrenering		
<b>Byggebeskrivelse</b>	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Frostfri mur <input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer <input type="checkbox"/> L�s p� bakken Utf�relse <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer <input type="checkbox"/> Fabrikk, type Materiale <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sement-blokker <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium Fasadebehandling <input type="checkbox"/> Liggende kledning <input checked="" type="checkbox"/> St�ende kledning <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium Isolasjon <input type="checkbox"/> Ingen isolasjon <input type="checkbox"/> Mineralull <input type="checkbox"/> Blokker Innvendig kledning <input type="checkbox"/> Ingen kledning <input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater <input type="checkbox"/> Panel Takteking <input type="checkbox"/> 2 lag papp <input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer <input checked="" type="checkbox"/> Aluminium Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag <input type="checkbox"/> Evt. herv.		
<b>Andre opplysninger</b>	Underkjemee har sj�lending (trausttomt) som er innkjetnet på strandplan Kjevie/Mellevie. Ved bolig til Jakob Holm. Viser til bygningsr�ds sak 280/77.		
<b>Under-skrifter</b>	<i>Knarv�gsvund</i> den <b>20/3-78</b> <i>Jakob Lervik</i> Byggherres underskrift <i>Jakob Lervik</i> Anmelders underskrift		

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 1-77

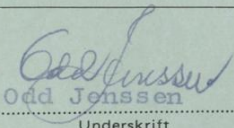
**BYGGETILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvklebende papir

Arbetssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Knarrlagsund		69/54		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Nåust	20/3 -78	12/4 -78	94/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jakob Lervik		Knarrlagsund		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Fillan	18/4-78
 Odd Jønsen Underskrift	

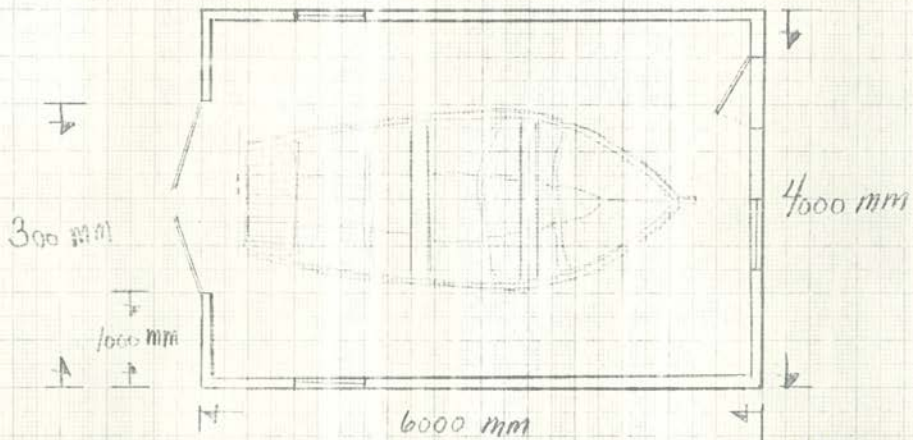
Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Jakob Lervik,

Naustr.

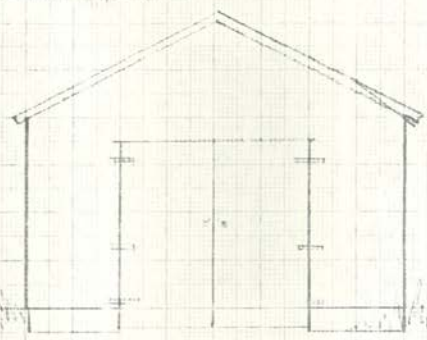
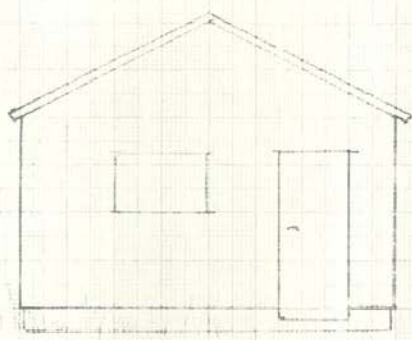
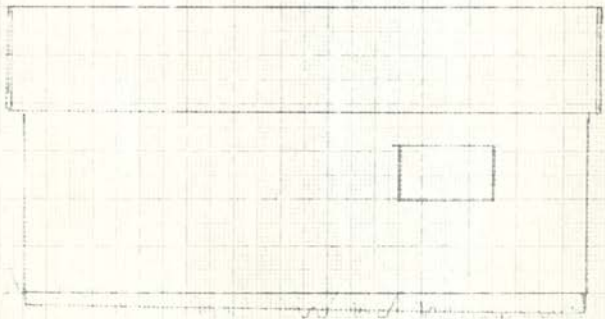


Ark. nr. 94 178  
GODKJENT med merknad  
Hitra Byggningsråd, 11/4-78  
*Edvin Jönsson*

~~Mal. 1-20~~  
1/50

Jakob Lervik.

Nautsk

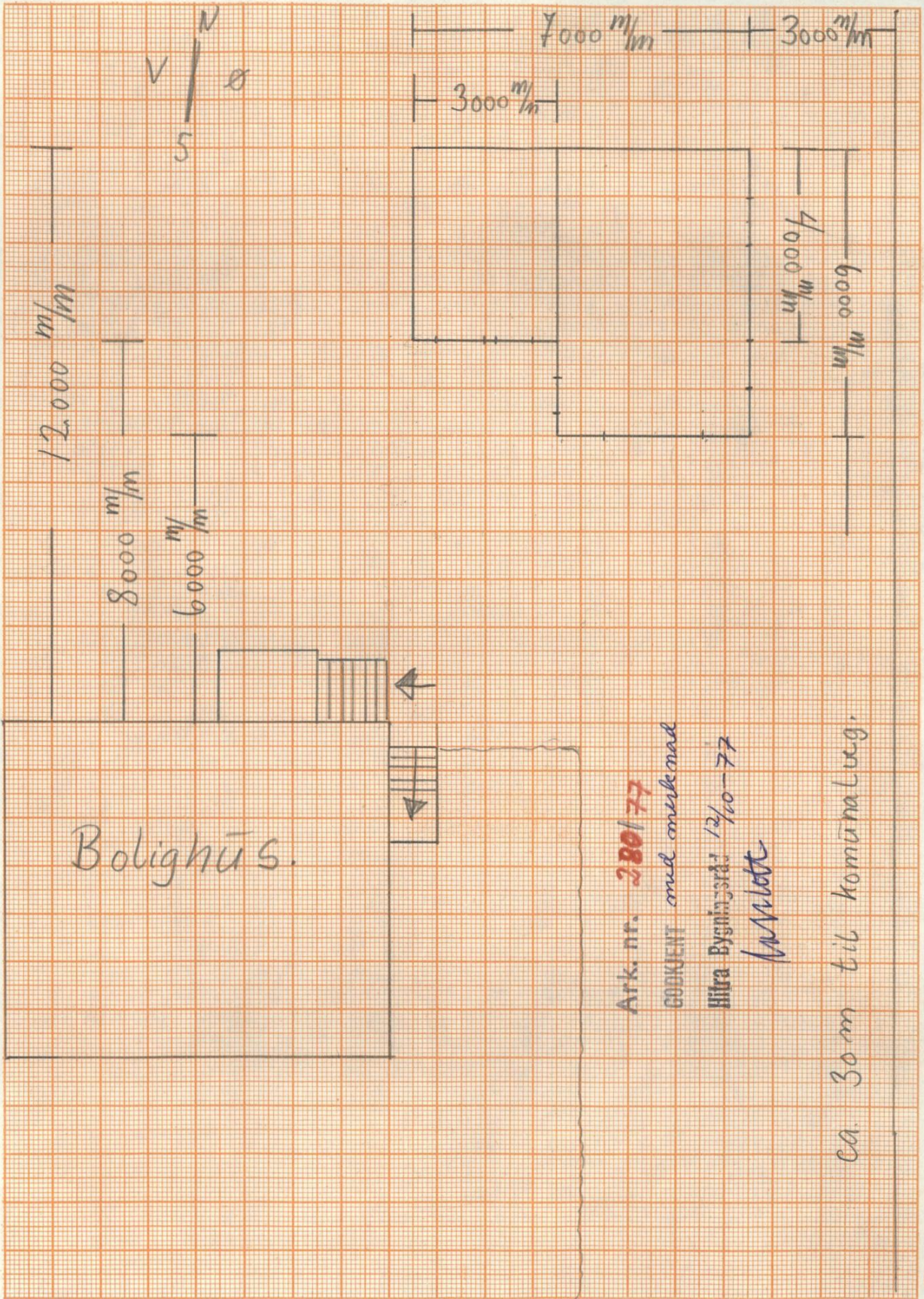


3000 mm

4000 mm

Ark. nr. 94178  
 GODKJENT med omskizal  
 Hitra Bygningsråd 11/4-78  
 Odd Jensen

Mål 1:20/1:50



Ark. nr. 280/77  
 GODKENT með merki  
 Hltra Byggingráð 12/10-77  
 W. W. W.

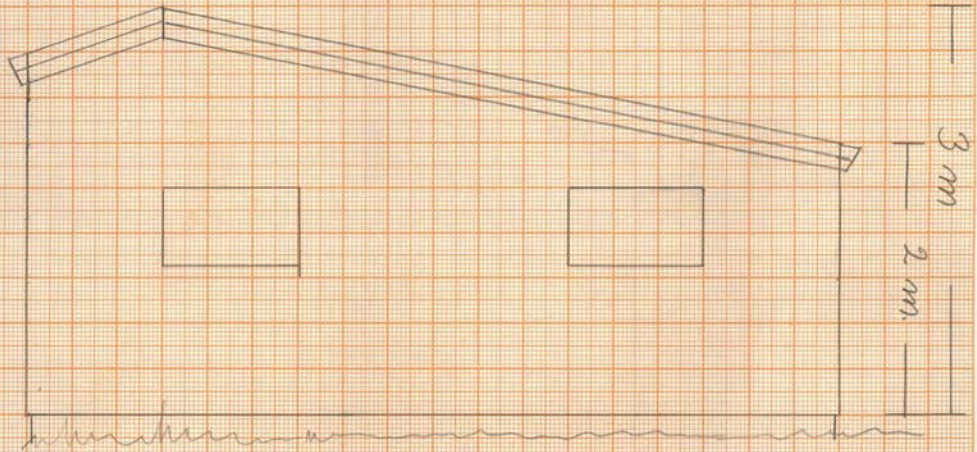
ca. 30 m til komunnalveg.

Ark. nr.: **80/77**

GODKJENT med mernad

Hitra Byghingsråd 12/10-77

*Iskilt*



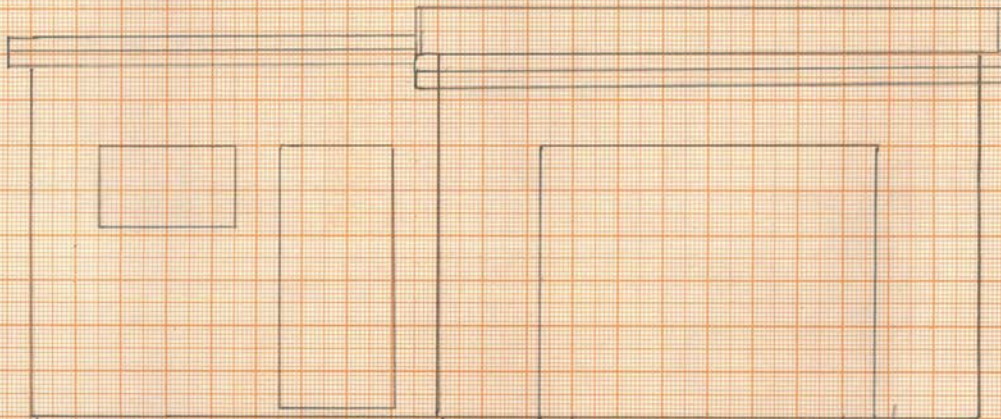
Mot Øst.

Ark. nr. 280/77

GODKJENT med reservation

Härra Byggnadsråd 12/10-77

*Wahlström*



*Wahlström* *Wahlström* *Wahlström*

Fasade mot Sör.

HITRA BYGNINGSRÅD.

Sak 280/77.

Jakob Lervik, Holmsvegen 2, 7000 Trondheim.

Søknad om tillatelse til oppføring av kombinert uthus og garasje på  
gnr. 69, bnr. 54.

Huset, størrelse 36 m<sup>2</sup>, skal delvis oppføres i betong og delvis i tre.

Det er opplyst at søknaden at avstand til nabogrensen er ca. 4,0 m.

Minste avstand skal som kjent være 4,0 m.

Det søkes også om å få føre opp båthus, men dette foreligger det ikke  
tegninger av. Dessuten må båthuset impasses hvor det på strandplanen  
er avsatt plass til slik bebyggelse.

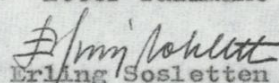
Vedtak:

Planene for oppføring av uthus/garasje godkjennes under forutsetning  
av at den berørte nabo avgir skriftlig erklæring på at han godtar  
at huset bygges 3 m fra grensen.

Garasjen må med hensyn til materialer og farver tilpasses bolighuset.  
Den må ventileres forskriftsmessig.

Hitra bygningsråd, 12. oktober 1977.

Etter fullmakt

  
Erling Sosletten  
bygn. sjef.

BYGGEMELDING 2  
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		Ark. nr. <b>280/77</b>	
Til bygningsrådet i: ..... <b>Hitra.</b> ..... ..... <b>Fillan.</b> .....		GODKJENT med merke nad Hitra Bygningsråd 12/10-77 P/m Lohvik	
Arbeidssted <b>Knarrlagsund</b>		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <b>3 - 54</b>	
Byggherre <b>Jakob Lervik</b>	Adresse <b>Hoemsvegen 2.</b>	Tlf. <b>36776.</b>	
Ansvarshavende <b>- - -</b>	Adresse <b>- - -</b>	Tlf. <b>- - -</b>	
Bygget	Bruttoareal <b>36</b> m <sup>2</sup>	Art <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Uthus <input checked="" type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod	Annet
Vedlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere <input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <b>ca. 8</b> m	Til eiend.grense <b>ca. 3</b> m	Til veg (midte) <b>ca. 30</b> m <input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	<input checked="" type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides	<input checked="" type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet Annet	
Byggegrunn, drenering	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire Ant. dim. <input type="checkbox"/> Rør <input checked="" type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering		
Bygge- beskrivelse	Fundamentering <input type="checkbox"/> Frostfri mur <input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer <input checked="" type="checkbox"/> Løs på bakken		
	Utførelse <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikerte seksjoner./elementer <input type="checkbox"/> Fabrikk, type <b>selvbygd.</b>		
	Materiale <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sement-blokker <input type="checkbox"/> Tegl <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium		
	Fasadebehandling <input type="checkbox"/> Liggende kledning <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning <input checked="" type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium		
	Isolasjon <input checked="" type="checkbox"/> Ingen isolasjon <input type="checkbox"/> Mineralull <input type="checkbox"/> Blokker		
	Innvendig kledning <input checked="" type="checkbox"/> Ingen kledning <input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater <input type="checkbox"/> Panel		
	Taktekking <input type="checkbox"/> 2 lag papp <input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer <input type="checkbox"/> Aluminium		
	Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag <input type="checkbox"/> Evt. henv.		
	Andre opplysninger		
	De mål som står angitt på skjemaet, gjelder kombinert uthus og garasje. Garasjen blir skutt ut i fjell i plan med tilkomstveg, og nederste del blir betong, mens resten blir oppført i treverk. Avstand fra garasje til våningshuset blir ca. 14 m., mens det nærmeste hjørne på uthuset blir ca. 8 m. Har anmerket på kartet hvor jeg har sjøtomt, og hvem som er naboer. Båthuset vil bli oppført i reisverk i vanlig stil, og størrelse har jeg tenkt ca. 30 m <sup>2</sup> , eller mindre.		
Under- skrifter	..... <b>Trondheim</b> ..... den <b>16/8 - 1977</b> <b>Jakob Lervik</b> Byggherres underskrift <b>Jakob Lervik</b> Anmelders underskrift		

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

## Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Onsdag, den 21. mai 1952 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Strand  
 g.nr. 3 br.nr. 19 av skyld mark 0.64 i Fyllan  
 herred. Forretningen er forlangt av Erling Lervik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Samtlige har avgitt forsikring som skjønnsmenn.

Ved forretningen møte:<sup>3)</sup> Alfred Risvik, Kristoffer Fjeldvaar,  
og Frank E. Fektoen.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Alfred Risvik.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Den fraskilte del ligger i nordøstlig retning av hoved brukets hus. Og avgrenses av følgende grenser:  
Grenselinjen begynner ved x i berg i nordøstre hjørne av den fraskilte <sup>del</sup> går derfra i vestlig retning 18 m til x i berg, går derfra i sydlig retning 27 m til x i berg, går derfra i østlig retning 18 m til x i berg, går derfra i nordlig retning 33 m til utgangspunktet.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Den fraskillede del skal rett til sjøhus lomt ved  
sjøen i den sydøstlige del av hovedbruket, og avgrensas  
av følgende grænser: Begynner ved x i berg ved sjøen  
i det sydøstlige hjørne av lomtun, går derfra 6,5 m.  
i nordlig retning til x i berg, går derfra 12 m i  
østlig retning til x i berg, går derfra 10 m i  
i sydlig retning til x i berg, går derfra langs sjøen  
til utgangspunktet. Den fraskillede del skal også  
ha rett til vannkjem på hovedbruket, denne skal  
ligge ca. 100 m i nordlig retning fra den fraskillede  
del. Den fraskillede del skal ha rett til de nødvendige  
adkomstveier.

Beving. Lervik

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? .....

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? .....

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.63

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Fjordgløtt.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at myndformannen  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*A. J. Rasmussen*

*Frank E. Jørgensen*  
*Kristoffer Fjellstad*

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. 8 br.nr. 59

69 59

*CH*



KRANGNES BYGG AS  
Myraveien 3  
7241 ANSNES

Dato  
02.10.2025

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode  
2025/3641-6/ 69/54

Saksbehandler  
Olena Stetsenko

Saksnr: 417/25 D

## Melding om delegert vedtak om ferdigattest for pipe rehabilitering - Gnr 69 Bnr 54

Eiendom: Gnr. 69, bnr. 54  
Adresse: Melkvikveien 31  
Tiltakshaver: PEMEL HOLDING AS  
Tiltaket gjelder: Piperehabilitering

### Ferdigattest

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Hitra kommune ferdigattest for piperehabilitering med syrefaste rør i eksisterende pipe.

#### Grunnlag for behandlingen

Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 01.10.2025.

#### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.09.2025. Det er mottatt opplysninger om at alle gjenstående arbeider er utført. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

**Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Hitra kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Irene Thorsø  
Leder PLM VAR

Olena Stetsenko  
Saksbehandler PLM

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift*

Kopi til:  
PEMEL HOLDING AS  
ORKLAND KOMMUNE BRANN OG FEIERVESEN

Industriveien 2D  
Allfarveien 5

Småbruk-og Bustadlån.

Nr. 1653 a.  
På Hver Fos  
SEM & STENEFENEN %, OSLO  
11-39.

Avskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboka.  
Dagbok nr. 607 1952  
Hilse Sorenskriverebete 12/6

## Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Onsdag, den 21. mai 1952 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Skand  
g.nr. 3 br.nr. 19 av skyld mark 0.64 i Fellan  
herred. Forretningen er forlangt av Erling Lervik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Samtlige har avgitt forsikring som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup>

Alfred Risvik, Kristoffer Tjeldvar,  
og Frank E. Tektvik.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Alfred Risvik.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Den fraskilte del ligger i nordøstlig retning av hoved brukets huse. Og avgrenses av følgende grenser:  
Grenselinjen begynner ved x i berg i nordøstre hjørne av den fraskilte del går derfra i vestlig retning 18 m til x i berg, går derfra i sydlig retning 27 m til x i berg, går derfra i østlig retning 18 m. til x i berg, går derfra i nordlig retning 33 m. til utgangspunktet.

<sup>1)</sup> Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskrivern sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Den fraskilte del skal rett til sjøhus tomt ved  
sjøen i den sydøstlige del av hovedbruket, og avgrensas  
av følgende grenser: Begynner ved x i berg ved sjøen  
i det sydøstlige hjørne av tomta, går derfra 6,5 m.  
i nordlig retning til x i berg, går derfra 12 m i  
nordlig retning til x i berg, går derfra 10 m i  
i sydlig retning til x i berg, går derfra langs sjøen  
til utgangspunktet. Den fraskilte del skal også  
ha rett til vannkjem på hovedbruket, denne skal  
ligge ca. 100 m i nordlig retning fra den fraskilte  
del. Den fraskilte del skal ha rett til de sydvestlige  
adkomstveier.

Selling-Lerwick

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? .....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? .....
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.63

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Fjordgløtt.

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *myndighetene*  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

*A. E. J. J. J.*

*Frank E. J. J. J.*  
*Kristoffer J. J. J.*

Antatt til tinglysning ..... 19 .....

Tinglyst ved .....


De fraskilte del har fått gr.nr. *3* br.nr. *54*

*ef*


# Nabolagsprofil

Melkvikveien 31

## Offentlig transport

 Kystmuseet 13 min   
Linje 420, 422 15 km

## Skoler

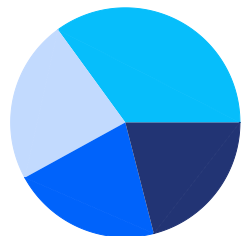
Knarrlagsund oppvekstsenter (1-7 kl.) 8 min   
37 elever, 6 klasser 0.7 km

Fillan skole (1-10 kl.) 14 min   
317 elever, 26 klasser 15.8 km

Guri Kunna vgs Hitra 14 min   
180 elever 15.7 km

Guri Kunna vgs. (Sistranda) 32 min   
160 elever 36.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

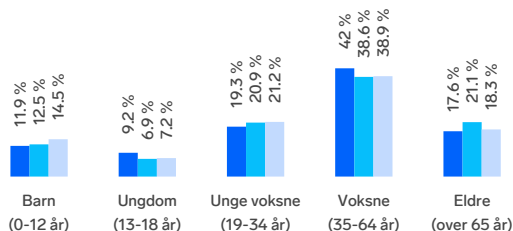


■ 21% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 23% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling




Område  
■ Grunkrets: Ulvøy  
■ Kommune: Hitra  
■ Norge

Personer  
338  
5 156  
5 425 412

Husholdninger  
184  
2 895  
2 654 586

## Barnehager



Knarrlagsund oppvekstsenter (1-5 år) 9 min   
30 barn 0.7 km

## Dagligvare

Joker Knarrlagsund 7 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0.6 km

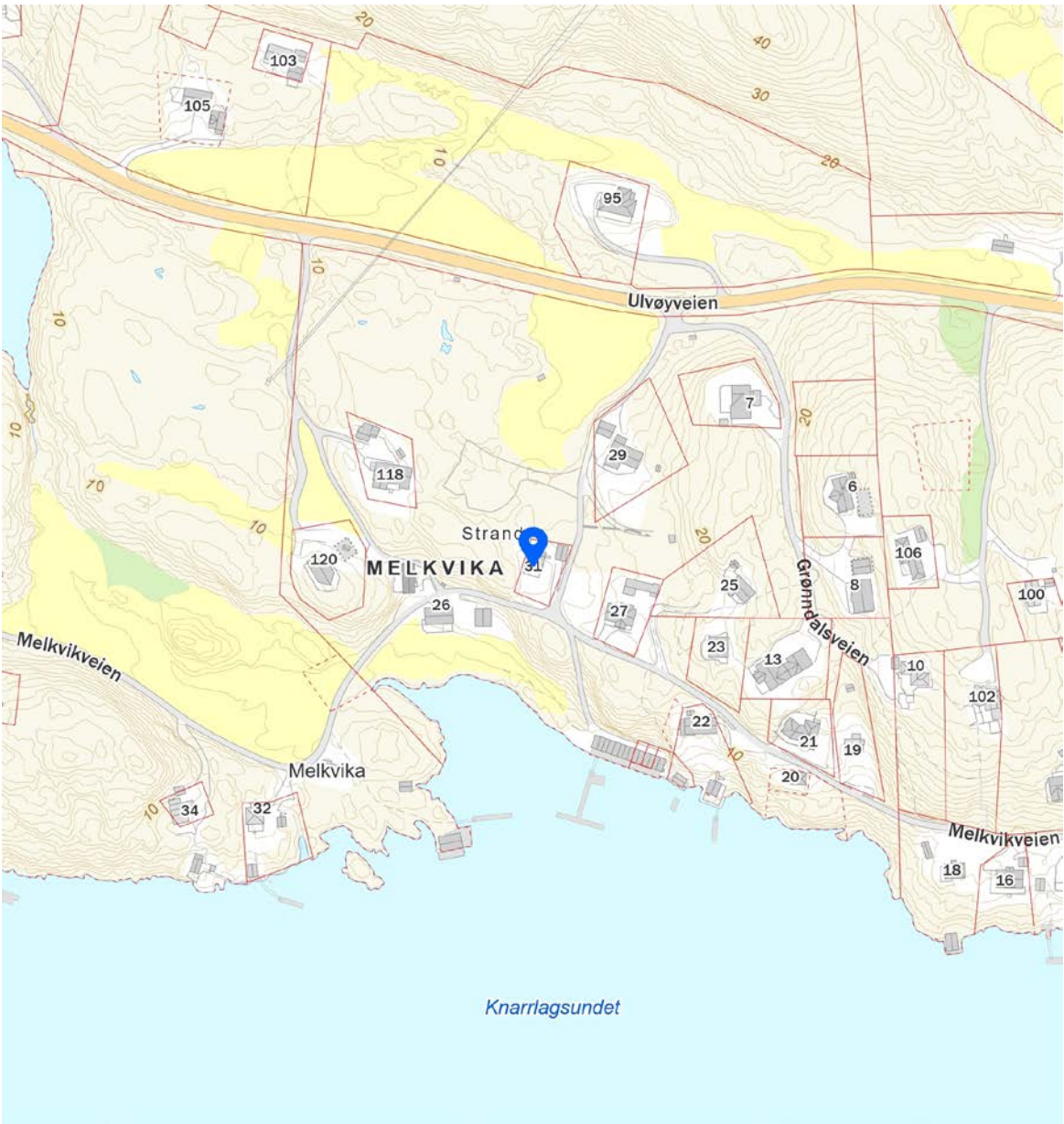
## Sport

 Knarrlagsund 8 min   
Ballspill 0.7 km

 Gammelsætra ballbane 8 min   
Ballspill, fotball 7 km



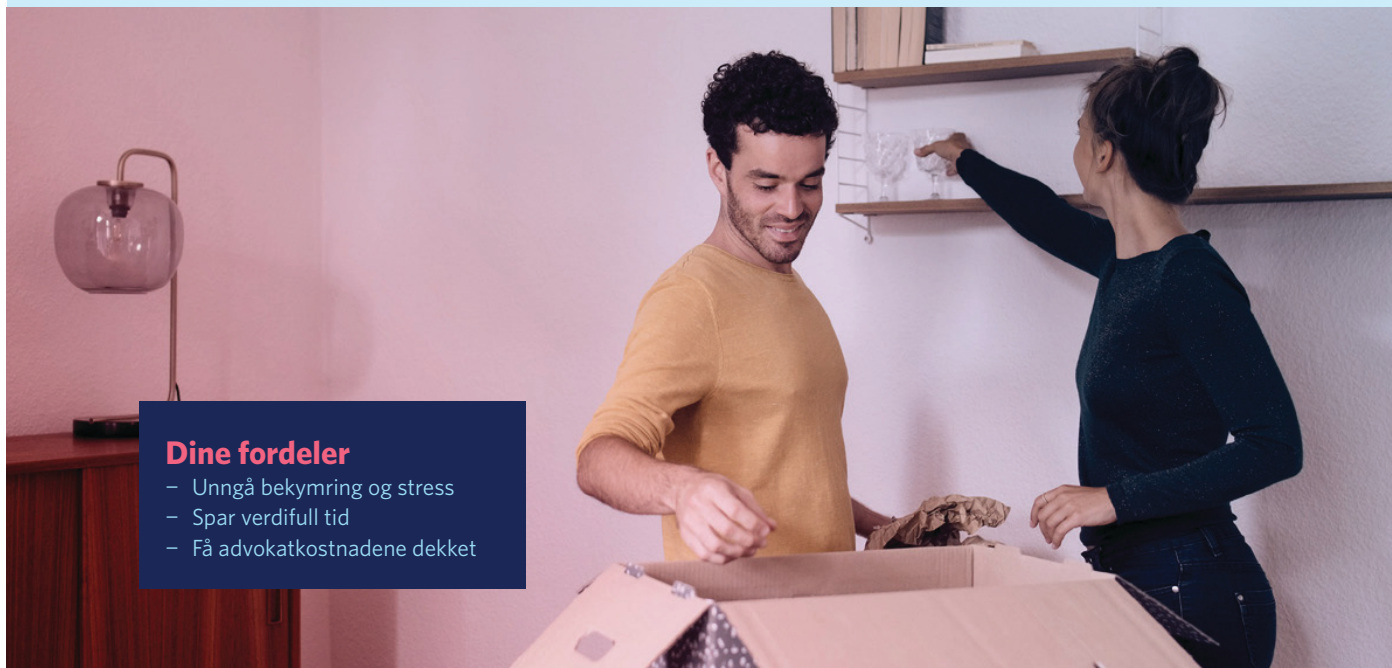
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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



Eskil Wahl  
eskil.wahl@emera.no  
970 54 433

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING