



FILLAUNVEIEN 60

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	50
Plantegning	63
Tekniske dokumenter	66

# VELKOMMEN TIL

## Fillaunveien 60

---

En moderne og innholdsrik enebolig fra 2023 med fantastisk beliggenhet på et høydedrag sentralt på Fillan. Her bor du med nydelig panoramautsikt over sentrum og fjorden, samtidig som du har gangavstand til alt av servicetilbud, butikker, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i Hitra kommune. Boligen holder gjennomgående høy standard med stilrene materialvalg, store vindusflater, flotte uteplasser og svært gode planløsninger over to etasjer. Tilstøtende friareal gir en ekstra luftig og skjermet beliggenhet.



*Ida Osen*

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner  
911 83 189  
ida@askeiendomsmegling.no



*Malin Fagerlie Tynes*

Eiendomsmeglerfullmektig  
452 16 115  
malin@askeiendomsmegling.no



Moderne enebolig oppført i 2023

Buet front som gir boligen et flott særpreg

Stor garasje på 25 kvm + bod 7 kvm

4 romslige soverom

2 delikate bad

Stor terrasse og balkong med svært gode solforhold

Gjennomgående høy standard og moderne uttrykk

Store vindusflater og gode lysforhold

Flislagte bad med spafølelse

Balansert ventilasjon

Luft-til-luft varmepumpe

TG 0 og 1 på alle punkter



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	225 295
Totalpris	9 215 295
Bruksareal	237 m <sup>2</sup>
BRA-i	205 m <sup>2</sup>
BRA-e	32 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	2023
Tomt	817 m <sup>2</sup> eiet tomt





















































































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 237,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 205,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 32,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 69,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Eksklusiv funkisbolig fra 2023 med panoramautsikt, høy standard og fantastisk beliggenhet på Fillan

Velkommen hjem til Fillaunveien 60 - en eksklusiv og moderne funkisbolig fra 2023, levert av Norgeshus i modellen «Panorama».

Dette er et hjem utviklet med fokus på lys, utsikt og moderne familiekomfort, hvor arkitektur, materialvalg og planløsning harmonerer på en imponerende måte.

Boligen går over to plan og fremstår gjennomført med delikate overflater, høy standard og en funksjonell planløsning som kombinerer praktiske løsninger med et stilrent og moderne uttrykk. Eiendommen ligger høyt og fritt til på Fillan i hjertet av Hitra kommune, med fantastisk panoramautsikt over sentrum, fjorden og omkringliggende landskap. Her får man en sjelden kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, svært gode solforhold og samtidig kort gangavstand til alle nødvendige servicetilbud.

Store vindusflater sørger for et fantastisk lysinnslipp og slipper naturen inn som en naturlig del av boligens atmosfære. Den åpne romfølelsen, kombinert med balansert ventilasjon og moderne tekniske løsninger, skaper et behagelig og sunt innneklima året rundt.

Eiendommen grenser til friareal, noe som gir en ekstra luftig og privat atmosfære rundt boligen. Fra boligen er det kort vei til butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg, restauranter og øvrige servicetilbud på Fillan.

Boligen byr på fire romslige soverom, to stilrene bad, store uteområder, privat altan, romslig terrasse samt integrert garasje med tilhørende bod - alt nøye utformet for å gi høy bokomfort og en enkel hverdag.

### Hovedetasje

Lys, luftig og sosial - hovedetasjen er boligens naturlige samlingspunkt, hvor store vindusflater, moderne materialvalg og gjennomtenkte løsninger skaper en eksklusiv og innbydende atmosfære.

### Entré - 7 m<sup>2</sup>

Allerede ved ankomst får man et svært godt førsteinntrykk. Den ekstra høye inngangsdøren, moderne uttrykket og det romslige vindfanget setter standarden for resten av boligen. Entréen har flislagt gulv, gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko samt praktiske løsninger som gjør hverdagen enkel og funksjonell. De delikate overflatene gir et elegant første møte med boligen.

### Stue - 47 m<sup>2</sup>

Boligens hjerte - et imponerende oppholdsrom hvor stue og gang smelter naturlig sammen i en åpen og luftig planløsning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever både utsikten og den flotte beliggenheten, samtidig som de skaper en harmonisk forbindelse mellom inne- og uterom. Her får man en fantastisk romfølelse med god takhøyde, luftige soner og gjennomgående

moderne materialvalg.

Stuen byr på fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Dette er et perfekt rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

#### Spisegruppe

Mellom kjøkkenet og stuen finner man en naturlig og innbydende spiseplass - perfekt plassert som et sosialt bindeledd mellom rommene. Her kan familie og gjester samles rundt gode måltider med flott utsikt og rikelig dagslys som bakteppe.

#### Kjøkken - 25 m<sup>2</sup>

Et lekkert og stilrent kjøkken hvor design og funksjonalitet går hånd i hånd. Kjøkkenet fremstår som et naturlig samlingspunkt i hjemmet, med glatte fronter, eksklusive benkeplater i kompositt og integrerte løsninger som gir et sømløst og moderne uttrykk. Her finnes rikelig med skaplass, gode arbeidsflater og plass til større spisegruppe. Nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer bidrar til det stilrene uttrykket.

Fra kjøkkenet har man direkte utgang til boligens flotte altan på hele 37 m<sup>2</sup>, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her kan man nyte morgenkaffen i rolige omgivelser mens man tar inn utsikten over sentrum og fjorden.

Altanen har elegante glassrekkverk med praktisk frosting på nedre del for redusert innsyn og økt privatliv. Solforholdene er svært gode, og uteplassen fungerer perfekt både til avslapning og sosiale sammenkomster.

Altanen har TGO fra takstmann på samtlige vurderte punkter.

#### Soverom - 10 m<sup>2</sup>

I hovedetasjen finner man et lyst og innbydende soverom med gode møbleringsmuligheter.

Rommet egner seg perfekt som gjesterom, kontor, barnerom eller hovedsoverom - alt etter behov.

#### Bad - 11 m<sup>2</sup>

Romslig og eksklusivt bad med flislagte overflater, badekar, servantinnredning og balansert ventilasjon. Delikate materialvalg og moderne løsninger gir en luksuriøs følelse i hverdagen. Badet fremstår stilrent, funksjonelt og svært innbydende med høy komfort og god romfølelse. Badet har TGO og TG1 fra takstmann.

#### Garasje og bod

Boligen har integrert garasje på 25 m<sup>2</sup> med elektrisk portåpner samt tilhørende bod på 7 m<sup>2</sup>. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter og enkel adkomst direkte til boligen. Fra baksiden av boden er det også direkte adkomst ut til hagen, noe som gjør området svært praktisk både sommer og vinter.

#### Underetasje

Boligens private sone - en gjennomført og familievennlig etasje med flere soverom, eget bad og direkte tilgang til flotte uteområder.

#### Stue / kjellerstue - 35 m<sup>2</sup>

Et lyst og fleksibelt oppholdsrom med mange bruksmuligheter. Perfekt som ekstra stue, TV-rom, ungdomsavdeling eller lekerom.

Den gode planløsningen skaper en lun og skjermet atmosfære, samtidig som de store vindusflatene gir godt lysinnslipp. Fra stue og gang er det direkte utgang til en romslig terrasse som gir en sømløs overgang mellom inne- og uterom.

Terrassen er oppført i impregnert treverk med flott design og gjennomført opparbeidelse utført av selger selv. Her er det god plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

### Soverom

Underetasjen byr på tre flotte og lyse soverom på henholdsvis 9 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>.

Det største rommet fungerer ypperlig som hovedsoverom og har tilknyttet egen walk-in garderobe på 4 m<sup>2</sup>. Her får man både gode oppbevaringsmuligheter og en ekstra følelse av luksus og komfort i hverdagen. De øvrige rommene er lyse og romslige, og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

### Bad og vaskerom - 12 m<sup>2</sup>

Praktisk kombinert bad og vaskerom med moderne løsninger og svært god plassutnyttelse. Her kombineres funksjonalitet med stilrent design i et romslig og innbydende uttrykk.

Rommet har flislagte overflater, vegghengt toalett, dusjløsning samt praktisk vaskeromsdel skjult bak skyvedører.

Bad/vaskerom har TGO fra takstmann på samtlige vurderte punkter.

### Bod / teknisk rom - 13 m<sup>2</sup>

Stor og praktisk bod med svært gode lagringsmuligheter og oversiktlig teknisk del. Rommet er innredet med hyllesystemer og fungerer utmerket som både oppbevaringsrom og teknisk rom. Her finner man blant annet balansert ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og fordelerskap for rør-i-rør-system.

### Uteområder

Boligen byr på flotte uteplasser som er nøye tilrettelagt for både avslapning og sosialt samvær. Fra hovedetasjen har man direkte utgang til den store altanen med svært gode solforhold og fantastisk utsikt - perfekt for rolige morgener og lange sommerkvelder.

Fra underetasjen er det direkte tilgang til en romslig terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Uteområdet fremstår svært

innbydende med gjennomført opparbeidelse og en lun atmosfære.

Tomten er lettstelt og pent opparbeidet, og sammen med tilstøtende friareal skapes en harmonisk og privat ramme rundt boligen.

### Beskrivelse

Iht. Tilstandsrapporten:

Hovedetasje

Stue/kjøkken-laminatgulv, malte vegger og malt tak. Utgang til altan. Downlights i tak.

Varmepumpe. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, kompositt benkeplater og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Avtrekk over stekesone. Bad-flis på gulv, flis og trespiler på vegger og malt tak. Badekar, veggmontert toalett og servant i innredning.

Soverom-laminatgulv, malte vegger og malt tak.

Vindfang-laminatgulv, malte vegger og malt tak.

Underetasje

Stue-laminatgulv, malte vegger og malt tak.

Downlights i tak. Utgang til terrasse.

Bad-flis på gulv, flis på vegger og malt tak.

Veggmontert toalett, servant i innredning, dusjplass med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin/vaskekar som står bak skyvedører.

Bod-flis og laminat på gulv, malte vegger og malt tak. Ventilasjonsanlegg, varmtvannstank og fordelingskap for vann og strøm er plassert i rommet.

Soverom 1- laminatgulv, malte vegger og malt tak.

Soverom 2- laminatgulv, malte vegger og malt tak

Soverom 3- laminatgulv, malte vegger og malt tak

Garderobe- laminatgulv, malte vegger og malt tak

### Byggemåte

Iht. Tilstandsrapporten: Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med stående

kledning. Vinduer er 3-lags isolerglass i trerammer. Tak er tilnærmet flatt og er folietekket. Bygningen har direkte elektrisk oppvarming og varmepumpe

### Tilstandsrapport

Takstmann: Per Arne Gustad

Takstfirma: Holmen Takst AS

Dato for takst: 05.05.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3: ingen.

Boligen har fått følgende TG2: ingen.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

21. Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse: KI Investeringsselskap ordnet dette i forbindelse med bygging av boligen. Usikker på hvem som utførte jobben

21.1. Radonmåling

År: 2022

Verdi: 7

tilleggs kommentar: Det opplyses om at en liten bit på enden av asfaltert gårds plass ikke tilhører eiendommen.

### Tekniske installasjoner

Iht. Tilstandsrapporten:

- Rør-i-rør
- Balansert ventilasjon
- Varmepumpe
- Varmtvannstank

### Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke B er vedlagt salgsoppgaven.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med ovner og varmekabler, samt varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Tomten**

817,20 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

### **Løsøre og tilbehør**

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

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

### **Området**

#### **Beliggenhet**

Eiendommen i Fillaunveien 60 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Fillan på Hitra - kommunesenteret som fungerer som øyas naturlige knutepunkt for handel, service og skole. Området er kjent for å være familievennlig, rolig og oversiktlig, med en god kombinasjon av nærhet til sentrum og fine naturomgivelser.

Fra boligen er det kort avstand til Fillan skole, som er Hitras største barne- og ungdomsskole, samt Fillan barnehage, som ligger sentralt i samme område. Dette gir en svært praktisk hverdag for barnefamilier, med trygg og enkel skolevei og gode oppvekstvilkår i nærområdet.

Dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud ligger kun få minutter unna i Fillan sentrum, hvor man også finner kaféer, restauranter og ulike spesialbutikker. Her har man det man trenger til hverdagen lett tilgjengelig uten lange avstander.

Kollektivtilbudet i området er tilrettelagt med bussforbindelser som knytter Fillan til øvrige deler av Hitra og regionen, og det er gode parkeringsmuligheter for de som pendler med bil.

For den turglade byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter. Hitra er kjent for sitt varierte kystlandskap med tilgang til sjø, skjærgård og båtliv, i tillegg til flotte turstier, skogsområder og turterreng rett i nærheten. Her kan man nyte både korte nærturer og lengre utflukter i naturskjønne omgivelser året rundt.

#### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK Eiendomsmeulings visningsskilt ved fellesvisninger.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 20 555 pr. år. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Avløp: kr. 13 926,11,-

Vann: kr. 6 628,89,-

I tillegg kommer kostnader tilknyttet renovasjon og slam, totalt ca. kr. 5 700,- pr. år.

Renovasjonstjenester leveres av ReMidt.

### Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret : 2026

Som primærbolig kr. 1.387.000,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 279 349,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

### Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 224 750,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tinglysning Skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo/ Søderberg, Enebolig/ tomannsbolig/ rekkehus/ tomt kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 233 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 05.01.2023 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 07.01.2022 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

### Regulering

Eiendommen er tilknyttet kommuneplanens arealdel og ligger i et område regulert til boligbebyggelse med tilhørende områderegulering PlanID 201502.

Områdereguleringens formål er iht. Hitra Kommune er at planen skal legge til rette for eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, samt tilhørende vegaføringer og grøntområder innenfor eiendommen 93/1 som en naturlig videreutvikling av boligtilbudet i Fillan.

Eiendommen ligger innenfor et friluftslivområde, bart fjell, marin grense, marin leire, slettelandskap, radon aktsomhetsområde med høy aktsomhet og vernskog.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Vei, vann og avløp

Adkomst: Privat med felles vedlikeholdsplikt.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

### Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1575, tgl. 20.04.1976 - Jordskifte  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED  
FLERE

Forklaring: Jordskifte for Fillan sameie som viser hvordan eiendommer med gnr. 90-99 ble delt opp og fikk fastsatt nye grenser og rettigheter. Følgende eiendommer omfattes av saken: gnr. 90 bnr. 1-4, gnr. 91 bnr. 1, 3, 6, 10, 11, 14, 15 og 17, gnr. 92 bnr. 1, gnr. 93 bnr. 1 og 2, gnr. 94 bnr. 1, gnr. 95 bnr. 1 og 2, gnr. 96 bnr. 1, gnr. 97 bnr. 1-4, gnr. 98 bnr. 1, og gnr. 99 bnr. 1 og 2. Jordskiftet bestemmer hvilke områder hver av disse eiendommene eier, hvor grensene går, og hvilke områder som fortsatt skal være felles sameie.

Dnr. 152186, tgl. 10.02.2023 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kommunale ledninger  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Forklaring: Skjøte omhandlende Gnr. 93 bnr. 189. Hitra kommune forbeholder seg retten til å legge ned, ha liggende og vedlikeholde kommunale ledninger over eiendommen.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For

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

#### **Utleie**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### **Konsesjonsfrihet**

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

#### **Konsesjon**

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

#### **Odel**

Det er ikke odel på denne eiendommen.

### **Om oppdraget**

#### **Eiendommen**

Fillaunveien 60  
93/189/0/0 i Hitra

Type bolig: Enebolig

#### **Selger**

Arne Martin Øien og Vigdis Strøm Øien

#### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 7-26-00037

Ansvarlig megler: Ida Osen

+47 91 18 31 89

ida@askeiendomsmegling.no

Malin Fagerlie Tynes

+47 45 21 61 15

malin@askeiendomsmegling.no

ASK Trondheim

ASK Trondheim AS

NO 933 109 259 MVA

#### **Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**

ASK Trondheim AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Trondheim AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Trondheim AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

#### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen

som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at

reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres

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

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med

offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

**Meglers vederlag**

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 23 990,00

Oppgjørshonorar: 7 500,00

Tilretteleggingsgebyr: 16 900,00

Visningshonorar pr. stk. /overtakelse: 3 500,00

E-signeringer og factoring: 5 500,00

Sletting av pant / utlegg: 0,00

Kommunale opplysninger: 4 500,00

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

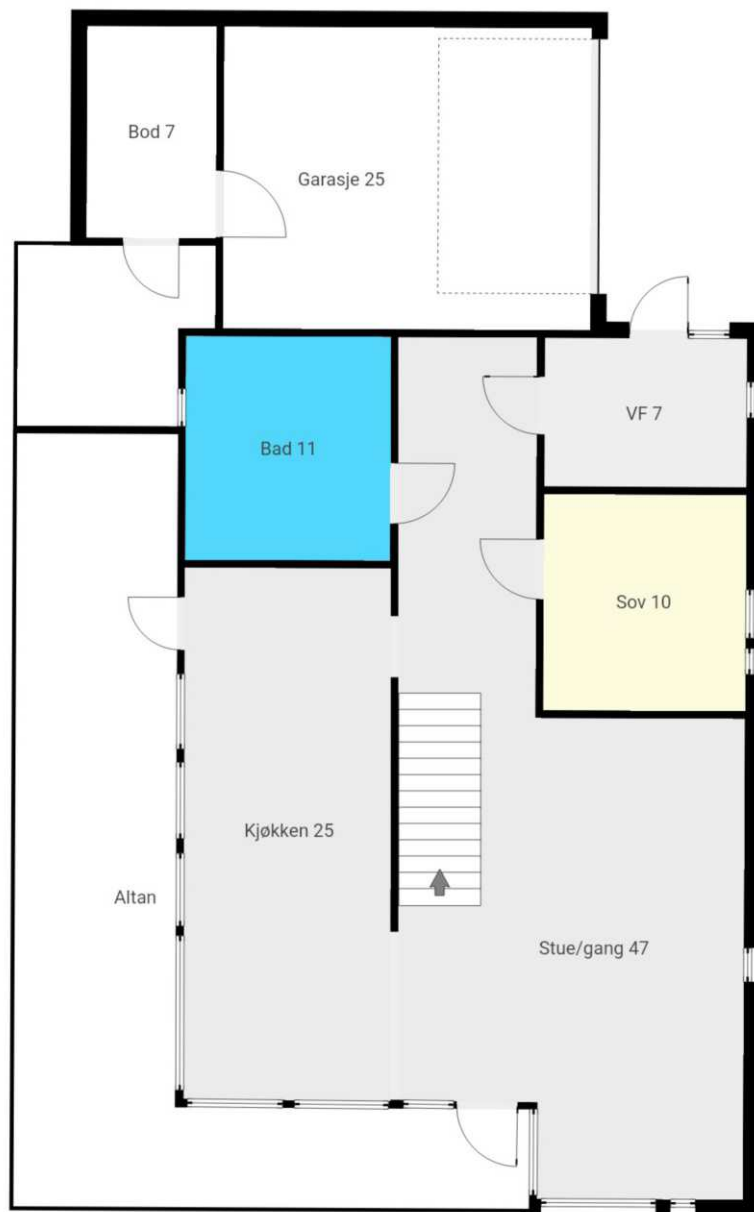
**Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.05.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



Planskisse Hovedetasje  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
06.05.2026 Per Arne Gustad



Planskisse underetasje  
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer  
06.05.2026 Per Arne Gustad

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Trondheim	
Oppdragsnr.	
7-26-00037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Martin Øien	Vigdís Strøm Øien
Gateadresse	
Fillaunveien 60	
Poststed	Postnr
HITRA	7240
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

KI Investeringselskap ordnet dette i forbindelse med bygging av boligen. Usikker på hvem som utførte jobben

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

## Tilleggskommentar

Det opplyses om at en liten bit på enden av asfaltert gårdsplass ikke tilhører eiendommen.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

# Tilstandsrapport

📍 Fillaunveien 60, 7240 HITRA

📖 HITRA kommune

# gnr. 93, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 18855-1800

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MO2045

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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 byggregler

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, annek, 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
- løsøre 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 strakstiltak 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: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har underetasje og hovedetasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er 3-lags isolerglass i trerammer. Tak er tilnærmet flatt og er folietekket. Bygningen har direkte elektrisk oppvarming og varmepumpe

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

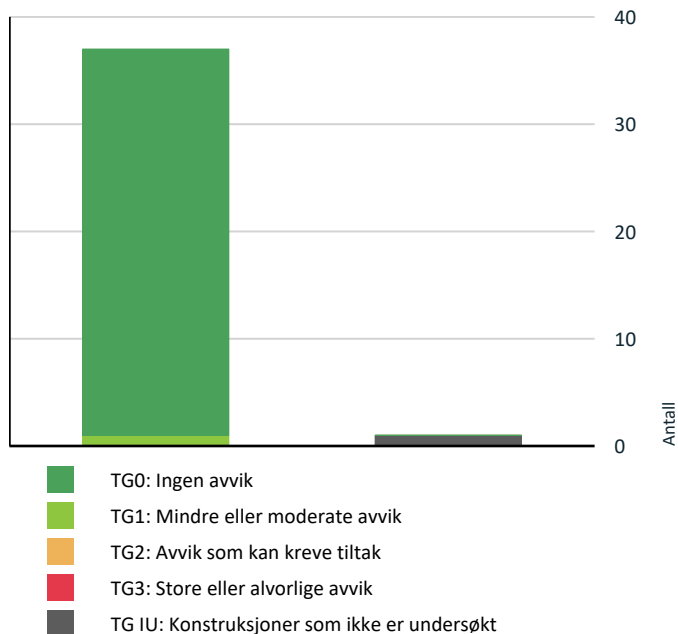
[Gå til side](#)

### Enebolig

- 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
2023	Iflg selger

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Tak er folietekket.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Bygningen har innvendig skulte taknedløp. Dette er ikke videre undersøkt. Tilstandsgrad er gitt ut fra byggeår.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vegger er bindingsverk utvendig kledd med stående panel og plater.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon er tilnærmet flat. Det er ikke inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen og kontroll begrenser seg til observasjon utvendig fra stige og av innvendige himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert indikasjoner på negative forhold.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er 3-lags isolerglass i tremammer.

### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør er malt dør med sideglassfelt.

### Altan og Terrassedører

#### Beskrivelse

Altan og terrassedører er malte tredører med glassfelt

### Garasjeport

#### Beskrivelse

Garasjeport er leddport i metall. Porten har elektrisk portåpner.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er bygd altan med adkomst via dør fra stue/kjøkkenen. Altan er festet til vegg og delvis søylefundamentert i framkant. Rekkverk er i glass og metall.

### Terrasse i underetasje

#### Beskrivelse

Det er bygd punktfundamentert terrasse i impregneret treverk utenfor stue i underetasje

### Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp i terreng er trapp oppbygd av steinheller. Trappen har ikke rekkverk

## INNVENDIG

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

Underetasje

Stue 5 mm

Soverom ved bod 5 mm

Hovedetasje

soverom 5 mm

Kjøkken 5 mm

Det gjøres oppmerksom på at det kun er to rom i hver etasje som er kontrollert og at avvik kan være større i andre rom i etasjen.

### Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i bod. Det ble ikke målt fukt

# Tilstandsrapport



## TG 0 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp er en malt tretrapp med rekkverk på en side

## TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører er malte glatte dører

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegg. Malte plater i tak.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Rommet har flis på gulv. Rommet har noe mindre fall til sluk enn for et bad med dusj. Dette rommet har ikke dusj, men badekar. Det er oppkant ved dør så hensyn til vannsikkerhet ved evt vannlekkasjer i rommet anses som ivaretatt.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Rommet har ett sluk under badekar. Det er synlig slukmansjett/smøremembran ved inspeksjon av sluk. Tettesjikt forøvrig er skjult og ikke mulig å inspisere. Tettesjikt er fra byggeår.



### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har badekar og servant i innredning.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk i rommet som en del av balansert ventilasjonssystem.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Baderommet er forholdsvis nytt (fra 2023) og det er framlagt dokumentasjon fra Hitra Bygg AS på bruk av membranduk. Bygningen har forøvrig fortsatt garanti. Det er derfor ikke foretatt hulltaking og fuktmåling. Det er gjort fuktsøk med fuktindikator og visuell inspeksjon uten at det er registrert indikasjoner på negative forhold.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegg. Malte plater i tak.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Rommet har flis på gulv.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## 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. Tettesjikt er fra byggeår.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk i rommet som en del av balansert ventilasjonssystem.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Baderommet er forholdsvis nytt (fra 2023) og det er framlagt dokumentasjon fra Hitra Bygg AS på bruk av membranduk. Bygningen har forøvrig fortsatt garanti. Det er derfor ikke foretatt hulltaking og fuktmåling. Det er gjort fuksøk med fuktindikator og visuell inspeksjon uten at det er registrert indikasjoner på negative forhold.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken har laminat gulv, malte vegger og malt tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i kompositt. Det er montert nedfelt benkebeslag i kompositt med en kum. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Trykkvannsrør i bygningen er plastrør (rør-i-rør). Fordelingsskap er plassert i bod/teknisk rom

### TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Plassert på bod/teknisk rom

### TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe av type luft til luft.

### TG 0 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank ca 200 liter. Plassert på bod/teknisk rom

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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.

## Byggegrunn

### Beskrivelse

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

## TG 0 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på drenering. Det er ikke framkommet opplysninger eller indikasjoner på at drenering er utilstrekkelig. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i bod i bakkant av underetasje uten at det er registrert fukt. Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av dette og alder på drenering.

## TG 0 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Mur er pusset utvendig og påført innvendig så det er ikke mulig å se selve muren. Det er ikke framkommet opplysninger og negative forhold. Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av dette.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det registreres noe hellende terreng inn mot bygning ved inngang. Det er imidlertid ikke registrert indikasjoner på at dette representerer fare for vanninntrengning. Derenering forutsettes å ta unna vann som kunne renn inn mot bygningen.

## TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Hitra kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nedgravde rør forutsettes å være plastrør. Det har ikke framkommet opplysninger som indikerer problemer med vann og avløp i forbindelse med eiendommen. Ønskes nærmere undersøkelser som eksempelvis kamerainspeksjon må dette rekvireres spesielt. Tilstandsgrad ut fra alder og materiale.



## 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 bygningsfaglige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# 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

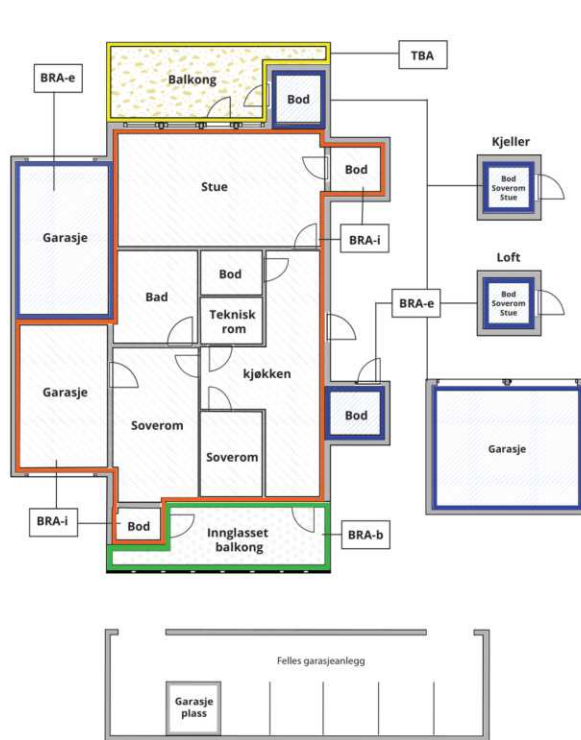
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 møblering 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, skjevheter 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 branncelleindeling

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 byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	105	32		137	37
Underetasje	100			100	32
<b>SUM</b>	<b>205</b>	<b>32</b>			<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>237</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/gang, kjøkken, soverom, bad, vindfang	Garasje, bod	
Underetasje	Stue/gang, kjøkken, soverom, bad, bad/vaskerom, vindfang		

## Kommentar

Det foreligger ferdigattest datert 05.01.2023

## 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
05.5.2026	Per Arne Gustad	Takstingeniør
	Arne Martin Øien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	93	189		0	817.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fillaunveien 60

### Hjemmelshaver

,

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 funksjonsprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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.
- Areal 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 bruksheter 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/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/MO2045>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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



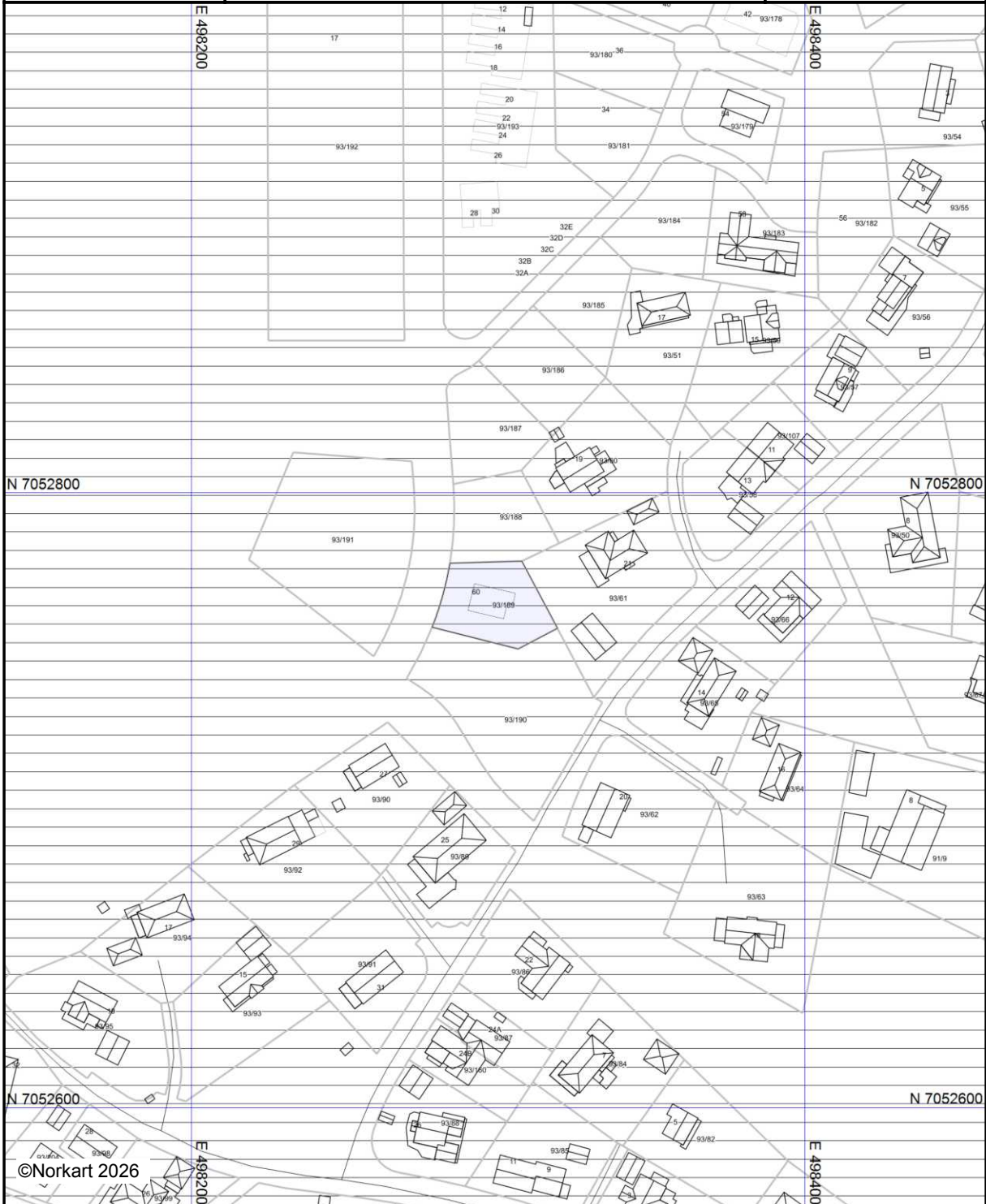
Hitra kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 93/189  
Adresse: Fillaunveien 60  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende



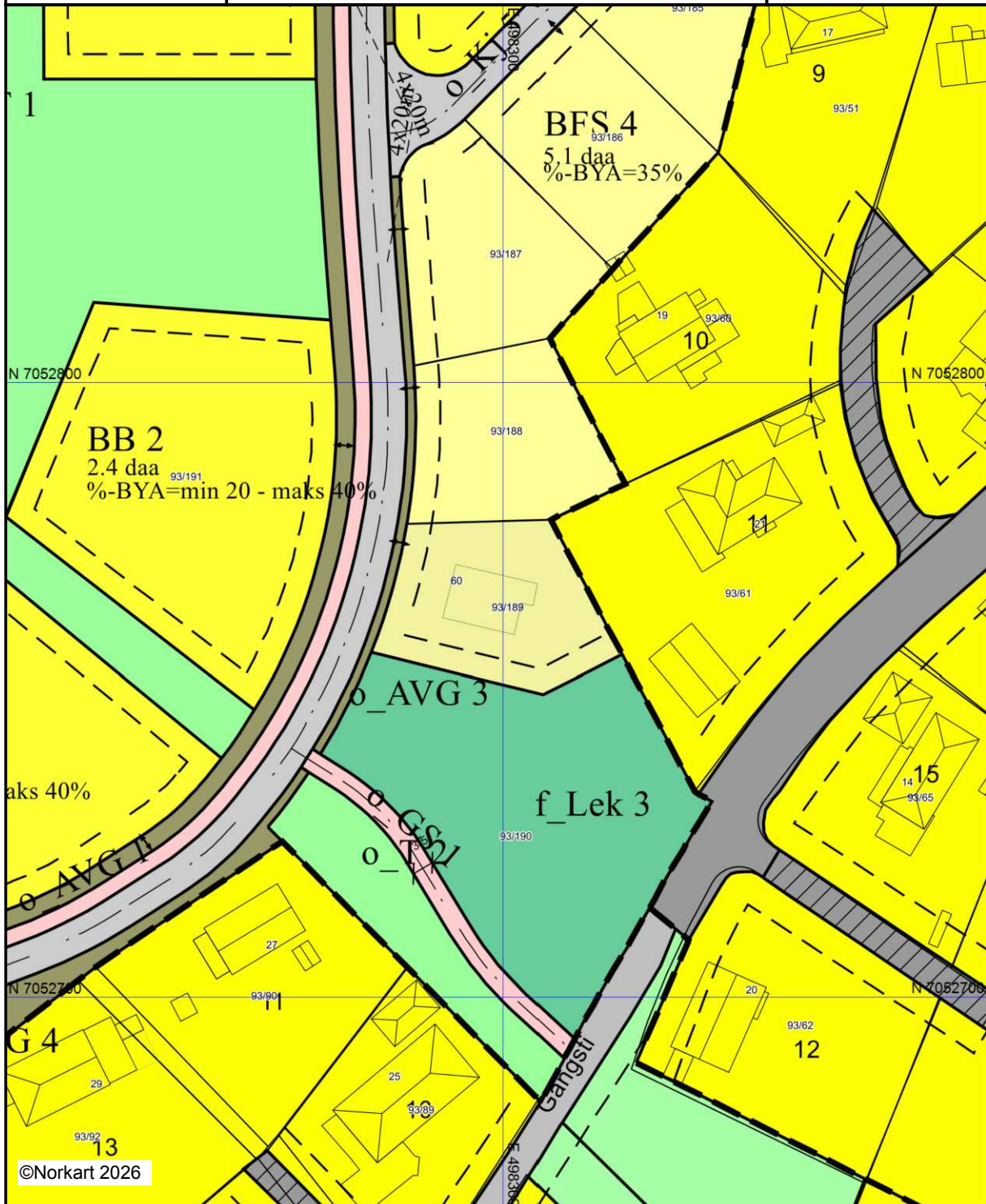
Hitra kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 93/189  
Adresse: Fillaunveien 60  
Utskriftsdato: 06.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


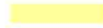




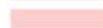






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Park
-  Skiløype
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Friluftsmål
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# HITRA KOMMUNE

Forslag til bestemmelser for

**LITJSLOKHEIA- BOLIGOMRÅDE, GNR 93**

**BNR 1 MFL**

**Nasjonal arealplanID: 5056\_201502\_1**

Vedtatt av kommunestyret:

Sist revidert: **28.03.2025**

## § 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, samt tilhørende vegaføringer og grøntområder innenfor eiendommen 93/1 som en naturlig videreutvikling av boligtilbudet i Fillan.

## § 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID **201502\_1**, datert **13.06.2015**

Planen erstatter delvis reguleringsplan for Fillan boligfelt del IV for å sikre adkomst til planområdet.

## § 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

**Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- frittliggende-småhusbebyggelse: (BFS 1, BFS 2, BFS 3, BFS 4, BFS 4, BFS 5, BFS 6, BFS 7)
- **Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse: (BKS 1, BKS 2, BKS 3, BKS 4)**
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse: (BB 1, BB 2, BB 3)
- Lekeplass-felles: (f\_Lek 1, f\_Lek 2, f\_Lek 3 f\_Lek 4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg - offentlig: (o\_Kj 1, o\_Kj 2, o\_Kj 3, o\_Kj 4 o\_Kj 5, o\_Kj 6)
- Fortau - offentlig: (o\_F 1, o\_F 2)
- Gang- og sykkelveg: (o\_GS 1)
- Annen veggrunn -grøntareal, offentlig: (o\_AVG 1, o\_AVG 2, o\_AVG 3, o\_AVG 4, o\_AVG 5, o\_AVG 6)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur - naturområde - offentlig: (o\_N 1, o\_N 2, o\_N 3)
- Turdrag – offentlig: (o\_T 1, o\_T 2)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål

**Hensynssoner (PBL § 12-6):**

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

**§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser**

**Før rammetillatelse**

a) Situasjonsplan

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte tomt innenfor BFS 1- BFS 7 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte tomt og terrengsnitt gjennom området der man synliggjør hensynet til omkringliggende terreng.

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-4 og BB 1-3 skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert byggeområde som helhet og terrengsnitt gjennom området der man synliggjør hensynet til omkringliggende terreng for hvert byggeområde.

Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.2.

b) Utbyggingsrekkefølge

Delområdene BB1, BKS 1, BKS 4, BFS 1-4, BFS 6 og BFS 7 skal være ferdig utbygget eller igangsatt i sin helhet før øvrig delområder kan bebygges.

- c) Eksisterende del av Fillaunvegen må breddeutvides slik at den er tilpasset den nye vege videre, samt at det må legges fortau helt ned til eksisterende gangveg mellom Postveien og FV 714 før det tillates utbygging i området.

**Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

d) Lekeplasser

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak innenfor det enkelte felt BKS1-3, BB1-3 skal nærlekeplass være ferdig opparbeidet. Ansvar for drift og vedlikehold skal overføres til velforening/ boligsameie.

e) Veger og fortau

Kjøreveg 1 (o\_Kj 1) og Fortau 1 (o\_F 1) tilhørende det enkelte felt, skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

f) Høyspent

Område BKS 3 kan ikke gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse før eksisterende ledningstraseer lagt ned i bakken. Høyspentledningen kan legges om som den del av anleggstiltakene på o\_Kj 1.

#### § 4.2 **Situasjonsplan**

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte eneboligtomt eller det enkelte område for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, jf. § 4.1.

Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, gangsoner, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner.

Kommunen kan kreve dokumentasjon som viser høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, snitt, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Forstøtningsmurer i terreng skal ha en maksimum høyde på 1,5 m

Der det på grunn av terrengbehandling mot veg, fortau, gangveg er nødvendig med høyere forstøtningsmurer enn 0,5 m skal disse sikres med gelender.

Planen skal videre vise all terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

#### § 4.3 **Utforming**

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Valg av sterke eller kontrasterende farger på fasadematerialer skal være begrunnet ut fra et helhetlig estetisk designgrep.

Tak: Flate tak, pulttak og saltak tillates. Det tillates ikke blanke takflater.

Det tillates takterrasser på flate tak. Der disse kan være til sjenanse for nærliggende naboer bør takterrasse trekkes tilbake fra gesims.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig.

#### § 4.4 **Tekniske anlegg**

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

#### § 4.5 **Avfallshåndtering**

Plassering av felles renovasjonsanlegg skal skje på den enkelte tomt (frittliggende småhusbebyggelse) og internt på det enkelte byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse anvist av renovasjonsselskapet. Plassering og utforming av området vises ved byggemelding og i situasjonsplan.

#### § 4.6 Overflatevann

Takvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen tomt.

#### § 4.7 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

I område liggende vest for felt BFS 6 og BKS 3 er det planlagt å legge ny hovedveg inn til Fillan. Alle boliger liggende ut mot denne vegen må påregnes å bli liggende i støysone. Disse felt bør derfor planlegges som om de ligger i gul støysone.

Dette bør vises på situasjonsplan i forbindelse med plassering av uteoppholdsarealer.

#### § 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling. Bygge- og anleggstiltak kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.

Bruk av giftige, pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

For eneboliger innenfor felt BFS er det krav om tilgjengelig boenhet, dvs. boenhet i bygning som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på bygningens inngangsplan. Bygninger med tilgjengelig boenhet skal ha trinnfri adkomst i samsvar med definisjoner gitt i Byggteknisk forskrift.

Alle boenheter innenfor felt BKS som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform. Dette skal dokumenteres i byggesøknad.

#### § 4.9 Avkjørsler

Avkjørsel til det enkelte byggeområde/tomt er vist i plankartet. Avkjørselspilen er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjørselen skal komme fra, men avkjørselen kan sideforskyves langs vegen for best mulig tilpasning mellom veg og bebyggelse/uteareal på tomte.

Avkjørselene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Avkjørsel skal:

- ha en maksimal bredde på 5.0 meter
- hvis mulig ligge vinkelrett på offentlig veg
- Avkjørsel skal utformes slik at det blir akseptable stigningsforhold mellom kjøreveg og biloppstillingsplass på den enkelte tomt

I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.

#### § 4.10 Parkering

- a) For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleilighet skal det etableres 1 biloppstillingsplass. Dette skal løses på egen tomt.

- b) For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse BKS 1-4 og BB 1-3 skal det etableres 1 biloppstillingsplass for boenheter under 60 m<sup>2</sup> og 1,5 biloppstillingsplass per boenhet over 60 m<sup>2</sup>.
- c) Det skal etableres 1 gjesteplass per 10. boenhet
- d) For boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass pr boenhet. For boliger større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr boenhet.

#### § 4.10 Krav til private uteoppholdsareal

Dette skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Private uteplasser skal være beskyttet mot støy og biltrafikk, og innfri rimelige krav til sol og lysforhold.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- for eneboliger: 200 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for konsentrert småhusbebyggelse: 50 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for blokkbebyggelse: 6 m<sup>2</sup> pr boenhet

#### § 4.11 Krav til felles uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer er:

- for rekkehus og flerfamiliehus: 25 m<sup>2</sup> pr boenhet
- for blokkbebyggelse 15 m<sup>2</sup> pr boenhet

Uteoppholdsområdet skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, sosialt samvær og rekreasjon. Arealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk i form av en støyvegg, eller plasseres på annet sted, samt være tilgjengelige for alle med tilhørighet til området.

#### § 4.12 Den ubebygde del av byggeområdene/tomta

Det kan plasseres gjerder, hekker, steinmur eller lignende i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

#### § 4.13 Energiforsyning og miljø

Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger.

#### § 4.14 Utnyttingsgrad og byggegrenser

Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkludere biloppstillingsplasser. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

#### § 4.15 Vann og avløp

- a) Tilknytning til overordnet vann og avløpsnett skal gjøres i samsvar med vann og avløpsplan for reguleringsplan for Litjslokheia boligområde, gnr. 93, bnr. 1 mfl., datert 01.06.2014 Tilsvarende for EI- og teleledninger.

- b) El- og teleledninger tillates lagt i samme grøft som vann- og avløp. Ved føring av vannledning i felles grøft med spillvann skal vannledningen legges høyere enn spillvannledningen.

#### § 4.16 Radon

- a) I boligområdene skal det vurderes hvordan det kan sikres at radonnivået ikke overstiger grenseverdiene i byggeteknisk forskrift, **TEK 17** § 13-5 om radon. Ytterligere tiltak for å begrense radoninnstrømningen enn minimumskravene i **TEK 17** må vurderes.
- b) Ved planering av området må sprengte masser kjøres bort og erstattes med tilkjørte rene masser, med mindre det kan dokumenteres at de lokale sprengte massene ikke utgjør en særlig økning i radonfaren.

### § 5.0 AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

---

#### § 5.1 Felles for BFS, BKS og BB

- a) Plassering av enebolig skal så langt det er mulig legges på den flateste del av tomta og konsentreres slik at store inngrep på tomta unngås. Dette gjelder også plassering av garasje.
- b) Terrengetilpassede bygninger skal vurderes der tomtas topografi på grunn av høydeforskjell krever dette.  
Der terrengets høydeforskjell over bygningsmassen utgjør en høydeforskjell på over 3,0m, skal bolig bygges med innredet underetasje.
- c) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad. Høye skjæringer, fyllinger eller etablering av høye støttemurer for planering av utomhusarealer eller tilpassing for grunnmurer skal unngås.
- d) Ved plassering av småhusbebyggelse i kjede eller blokkbebyggelse skal det på situasjonsplan og i snitt vises hvordan tilpasning til terreng er løst med hensyn på terrengetilpasning.
- e) Terrasser, svalganger og andre bygningselementer som på grunn av skrånende terreng krever understøttelser med høyder over 1,5 m skal ikke tillates. Dette kan det på grunn av terreng med svært varierende topografi være aktuelt å vurdere i hver enkelt byggesak.
- f) Det tillates ikke oppfylling av store høydeforskjeller i terreng, der dette kan løses med utbygget underetasje.
- g) Takform: Det tillates pulttak og saltak, valmtak og flate tak. Det skal tilstrebes at området samlet fremstår med et helhetlig uttrykk. Valg av takform bør sees i sammenheng med området som helhet.

#### § 5.2 Boligbebyggelse- frittliggende enebolig (BFS 1 og 7)

- a) Innenfor **områdene BFS 1 og 7** tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.
- b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.
- c) Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune.  
Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.
- d) Utnyttning: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40%. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m<sup>2</sup> pr. stk.),

e) Byggehøyder:

- Bebyggelse skal innenfor området være i 1 etasje, med muligheter for innredet loft.
- Underetasje tillates ikke
- Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Maksimum gesimshøyde er 5 m
- For pulttak er maksimum gesimshøyde 8,0 meter.
- For saltak er maksimum mønehøyde er 8,0 meter.
- For flate tak er maksimum gesimshøyde 5 meter.
- Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.

f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.

Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.

Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.

For flatt taker maksimum gesimshøyde 4,0 meter.

g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m<sup>2</sup>.

h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.

i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.

Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.

j) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m<sup>2</sup> med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.

Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.

**§ 5.3 Boligbebyggelse- frittliggende enebolig (BFS 2-6)**

a) Innenfor områdene **BFS 2 til BFS 6** tillates det oppført frittliggende bolighus med tilhørende garasje.

b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.

c) Utplassering av bygget på tomta gjøres av tiltakshaver og godkjennes av Hitra kommune. Punkt merket på reguleringskartet på hver tomt skal tilstrebes å være midtpunktet på bygningsvolum.

d) Utnytting: Maksimum bebygd areal %-BYA er 40%. I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18m<sup>2</sup> pr. stk.),

e) Byggehøyder:

- Bebyggelse kan innenfor området kan ha inntil 2 etasjer, samt innredet loft.
  - Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
  - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
  - Maksimum gesimshøyde er 7,5 m
  - For pulttak er maksimum gesimshøyde 10,0 meter.
  - For saltak er maksimum mønehøyde er 10,0 meter.
  - For flate tak er maksimum gesimshøyde 7,5 m
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- f) Frittstående garasje skal ha 1 etasje.  
Høydebegrensninger for tak skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal gesimshøyde for saltak er 4,0 meter og mønehøyde er 6 meter.  
Maksimal gesimshøyde for pulttak er 6 meter.  
For flatt tak er maksimum gesimshøyde 4,0 meter.
- g) Garasje: For garasje er maksimal grunnflate 60 m<sup>2</sup>.
- h) Garasjen kan være både frittliggende og sammenbygd med bolig. Garasjen skal tilpasses bolighuset i utforming og materialvalg/farge. Garasjen kan oppføres i 1 etasje. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen. Plassering av garasjen skal være vist på situasjonsplan som er vedlagt byggesøknad på hovedhuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- i) Sportsboder og anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensa.  
Eller inntil eiendomsgrense ved private avtaler.
- a) Påbygg: Ved oppføring av frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50m<sup>2</sup> med avstand minimum 1,0m fra nabogrense, skal det søkes etter gjeldende regelverk ved oppføringstidspunkt for denne type bebyggelse.  
Fra 1. juli 2015 og gis det mulighet for å oppføre dette uten søknad forutsatt at alle gjeldende retningslinjer følges. Derav inkludert bestemmelser i denne plan.

#### § 5.4 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 - 3)

- a) Boligtype: Innenfor områdene BKS 1-3 er det tillatt å føre opp konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker samt vertikal- og horisontaldelte tomannsboliger. Det kan innenfor formålet fradeles tomter til formålet. Ved søknad om fradeling skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser hvordan hele området skal utnyttes innenfor de enkelte delfelt, jf. § 4.1 a).
- b) Det tillates bygget sekundærleilighet tilknyttet boenhet.
- c) Utnyttelse: Bebygd areal (%-BYA) innenfor det enkelte byggeområde BKS 1-3 er minimum 20 % og maksimum 40 %. (BYA= 20 %-40 %)
- d) Byggehøyder:
- Bebyggelsen kan innenfor området ha inntil 3 etasjer, samt innredet loft.

- Det skal benyttes underetasje der terrenget faller minst 3,0 meter i bygningens bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.
  - Saltak: Maksimum mønehøyde skal være 12 meter og maks gesimshøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.  
Pulttak: Maks gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 12,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- e) Sportsboder: Hver boenhet skal ha en sportsbod på min 5 m<sup>2</sup>. Disse kan plasseres ute, eller i kjelleren på hovedbygg. Sportsboder med totalt areal under 50m<sup>2</sup> kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen.
- f) Private uteoppholdsareal: Verandaer og balkonger skal ikke ha samlet areal større enn 30 m<sup>2</sup> per boenhet, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- g) Garasjer og uthus:
- Garasje i BKS 1-3 kan løses i tilknytting til den enkelte boenheten, eller i felles garasje. Valgt løsning skal være enhetlig innenfor det enkelte delfelt (BKS) og framgå av rammesøknad og/eller situasjonsplan som følger byggesaken.
  - Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med form, materialvalg og farge.

#### § 5.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 4)

- a) Boligtype: Innenfor området BKS 4 er det tillatt å føre opp konsentrert småhusbebyggelse som småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker samt vertikaldelte flermannsboliger. Det tillates seksjonering av leiligheter.
- b) Det tillates inntil 9 boenheter.
- c) Utnyttelse: Bebygd areal (%-BYA) er minimum 20 % og maksimum 40 %. (BYA = 20% - 40 %). I dette skal inkluderes hus, garasje, terrasser og parkeringsareal for biloppstillingsplasser etter krav, regnet med 18 m<sup>2</sup> pr. stk.
- d) Byggehøyde:
- Bebyggelsen skal innenfor området være i 1 etasje, med mulighet for innredet loft.
  - Underetasje tillates ikke
  - Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget
  - Maksimum gesimshøyde er 5 m.
  - For pulttak er maksimum gesimshøyde 8,0 meter.
  - For saltak er maksimum mønehøyde 8,0 meter.
  - For flate tak er maksimum gesimshøyde 5 meter.
  - Enkeltelementer som pipe og luftelyre kan stikke inntil 1,0 meter over fastsatte byggehøyder.
- e) Sportsboder og anlegg for renovasjon: Hver boenhet skal ha en sportsbod på min 5 m<sup>2</sup>. Sportsboder med totalt areal under 50 m<sup>2</sup> samt anlegg for renovasjon kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen.
- f) Private uteoppholdsareal: Verandaer og balkonger skal ikke ha samlet areal større enn 30 m<sup>2</sup> per boenhet, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- g) Garasjer og uthus:
- Garasje kan løses i tilknytning til den enkelte boenhet, eller i felles garasje for hver tomt. Valgt løsning skal være enhetlig innenfor BKS 4 og skal framgå av rammesøknad og/eller situasjonsplan som følger byggesaken.
  - Garasje kan oppføres i 1 etasje.
  - Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrensen.
  - Garasjer skal tilpasses bebyggelsen med form, materialvalg og farge.

#### § 5.6 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB 1 – 3)

- a) Boligtipe: Innenfor områdene BB 1 – 3 tillates det oppført blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Utnyttelse: Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være mellom 20 % og 40 %. Maksimalt antall etasjer er 4 etasjer. Utnyttelse skal være minimum 3,0 boenheter pr. dekar
- c) Tilgang og utsyn mot Litjslokheia skal tas vare på ved utbygging. Det tillates ikke sammenhengende bygningsvolumer over mer enn 50% av tomtens lengderetning langs vegen.
- d) Byggehøyder: Maks mønehøyde settes til 14,0m. Enkeltelementer som pipe, luftelyre og heissjakt kan stikke inntil 1,5 meter over fastsatte byggehøyder.
- e) Felles situasjonsplan: Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal vise hvordan arealdisponeringen skal løses innenfor de enkelte delfelt. Dette omfatter også avfallsløsninger og fellesfunksjoner. Situasjonsplanen skal også vise høyde på planert terreng, avkjørsel og eksisterende terreng.
- f) Det skal på situasjonsplan anvises areal satt av til snødeponering.

#### § 5.7 Lekeplasser (f\_Lek 1-4)

Lekeplassene merket f\_Lek 1 – f\_Lek 4 i plankartet skal avsettes til felles lekeplass. Lekeplassene skal være felles for:

f_Lek 1:	BB 1, BKS 1, <b>BKS 4</b>
f_Lek 2	BFS 1, BFS 2, BFS 3, BFS 4,
f_Lek 3	BB 2, BB 3, BFS 4, BFS 5
f_Lek 4	BFS 6, BKS 2, BKS 3

Lekeplassene skal opparbeides av Hitra kommune, og overdras til velforening /boligbyggerlag for drift og vedlikehold.

#### § 6.0 AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 6.1 Kjøreveg - offentlig

Vegene o\_Kj 1 og o\_Kj 2, o\_Kj 3, o\_Kj 4 og o\_Kj 5 reguleres til offentlig veg.

##### § 6.2 Fortau - offentlig

Fortaueene o\_F 1 og o\_F 2 reguleres til offentlig fortau

##### § 6.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o\_GS 1 reguleres til offentlig gangveg.

##### § 6.4 Annen veggrunn-grøntareal - offentlig

o\_AVG 1 – o\_AVG 5 er regulert til annen veggrunn, grønnstruktur og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

#### § 7 AREALFORMÅLGRØNNSTRUKTUR

##### § 7.1 Grønnstruktur - naturområde - offentlig (o\_N 1 – o\_N 3)

- a) Områdene o\_N 1, o\_N 2 og o\_N 3 er avsatt til offentlige naturområder. Disse områdene er åpne for allmenn ferdsel, lek og rekreasjon. Det tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv.
- b) Det tillates ikke å fjerne vegetasjon i de bratteste skråningene med unntak av en forsiktig tynning.

#### § 7.2 Friområde

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten, men tillates tilrettelagt av boenheter innenfor planområdet. Innenfor områdene kan det settes opp konstruksjoner som fremmer det sosiale fellesskapet, for eksempel bål plass, benker, gapahuk (søknadspliktig.) Ansvar for vedlikehold hviler på boenheter som utplasserer konstruksjonene.

#### § 7.3 Turdrag- offentlig

Det tillates innenfor områdene o\_T 1 og o\_T 2 opparbeidet tursti. Nye stier kan være inntil 1,5 meter brede. Det tillates oppført mindre konstruksjoner, som trapper, langs turvegen for å lette tilgjengeligheten. Dette må omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven.

#### § 8 AREALFORMÅL LNF

Arealet merket o\_Friluftsformål skal være offentlig tilgjengelig friluftsområde.

#### § 9 HENSYNSSONER

##### § 9.1 Krav vedrørende infrastruktur

Det kan ikke etableres bebyggelse innenfor områdene H 410\_1 og H 410\_2 som følge av kommunale vann- og avløpsledninger i bakken. Kommunen skal ha muligheten for drift og vedlikehold på ledningsnett innenfor området.

Høyspent innenfor området H 410\_3 må før utbygging kan finne sted legges om som jordkabel før område BKS 3 og o\_Kj 1 forbi bestemmelsesområdet kan bygges ut, jf.

§ 4.1. d) og § 4.4.

---

#### RETNINGSLINJER

##### Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

<b>Eiendom</b>	5056 93/189		
<b>Utskriftsdato</b>	06.05.2026	<b>Antall datasett</b>	99

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritt 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

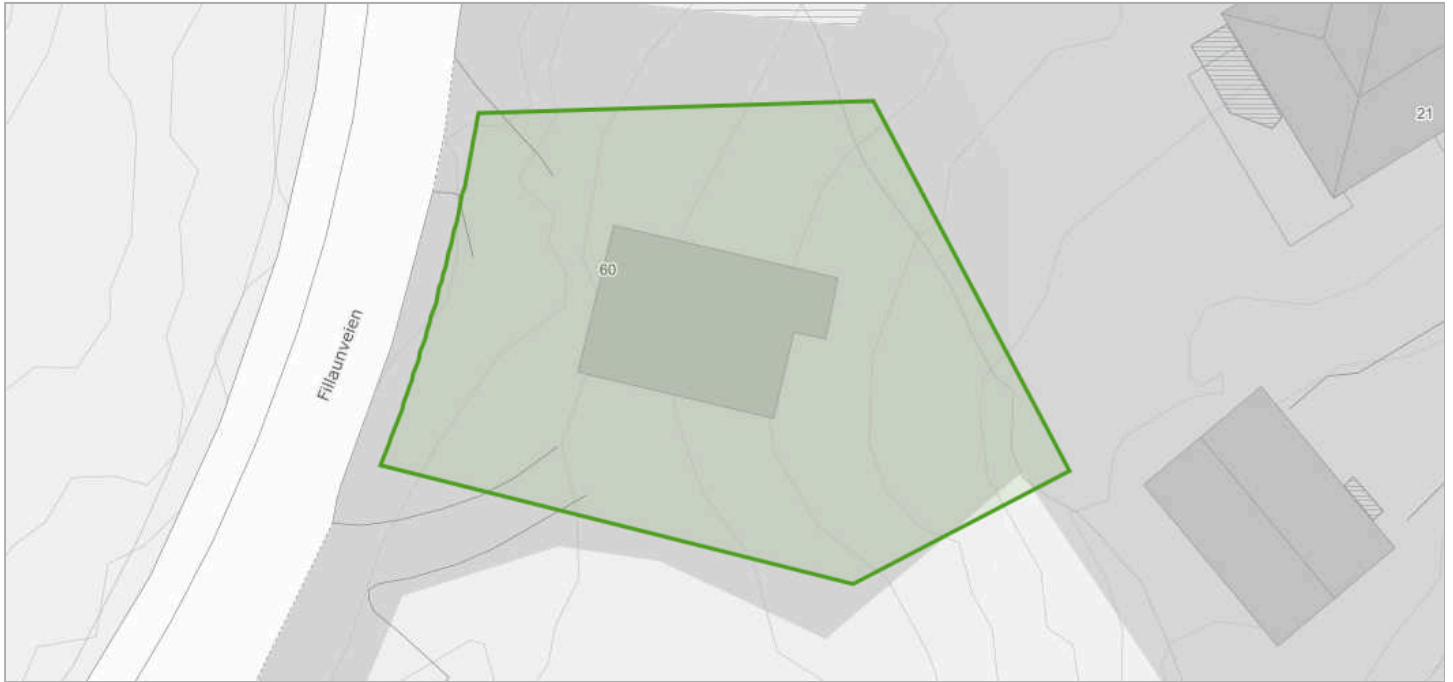
- FKB Tiltak
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vernskog

### 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybde data
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepss frie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 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
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

## FKB Tiltak

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



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

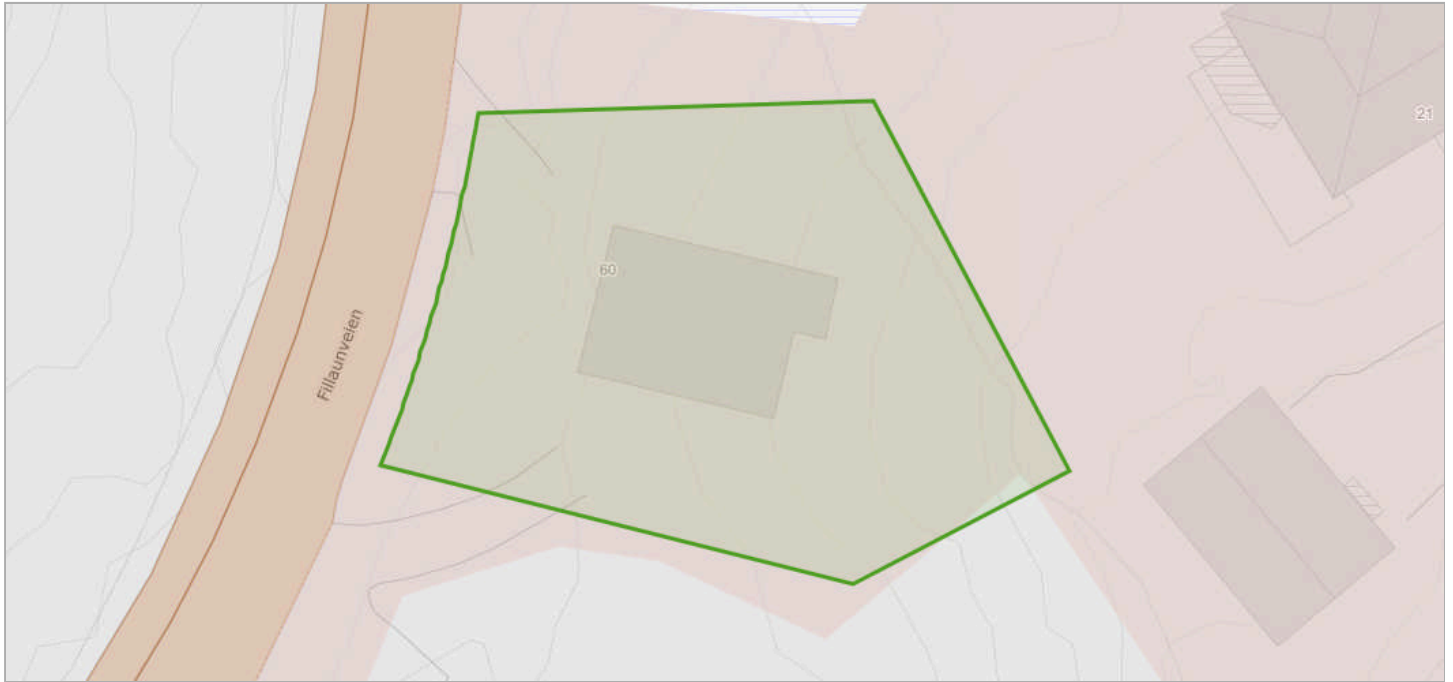
### Tegnforklaring

≡ BygningTiltak

### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
SamferdselTiltak	godkjent	2022000445	-	-
BygningTiltak	godkjent	2022000445	-	nybygg





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

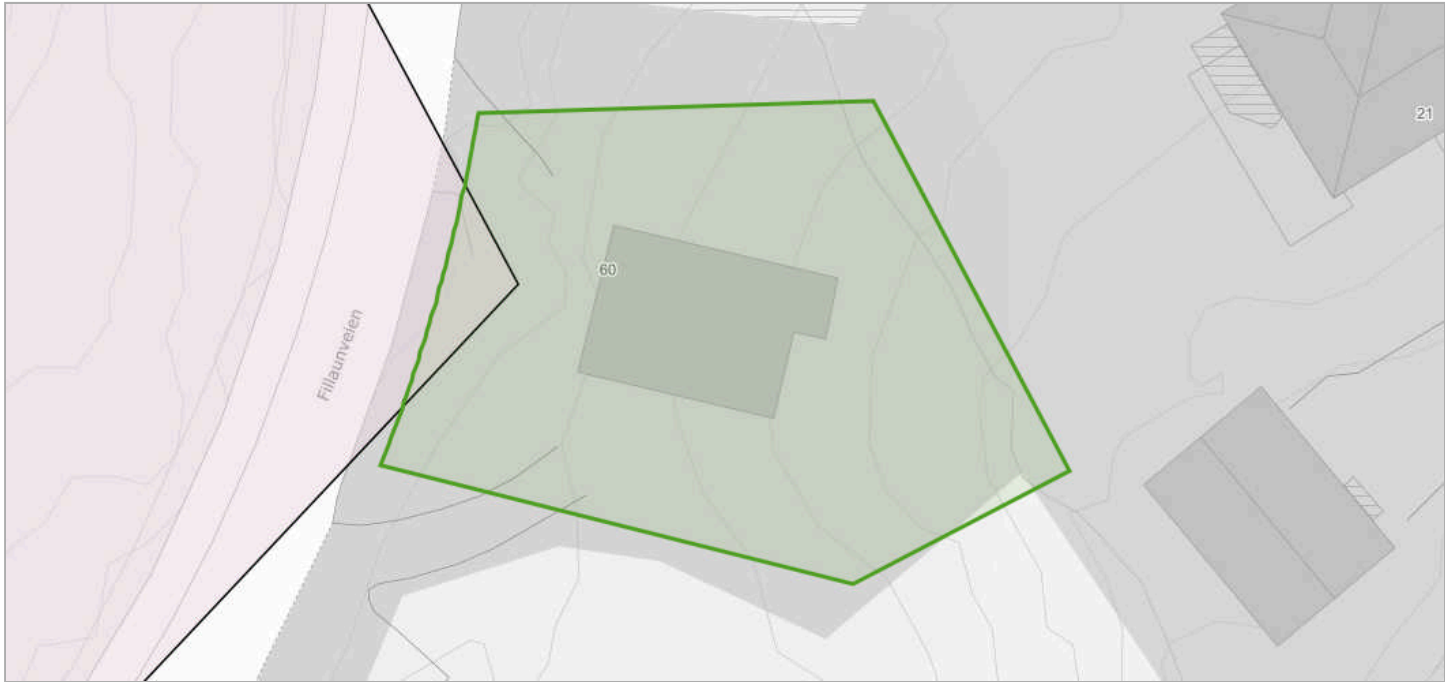
	Bebyggelse
	Åpen fastmark
	Samferdsel
	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

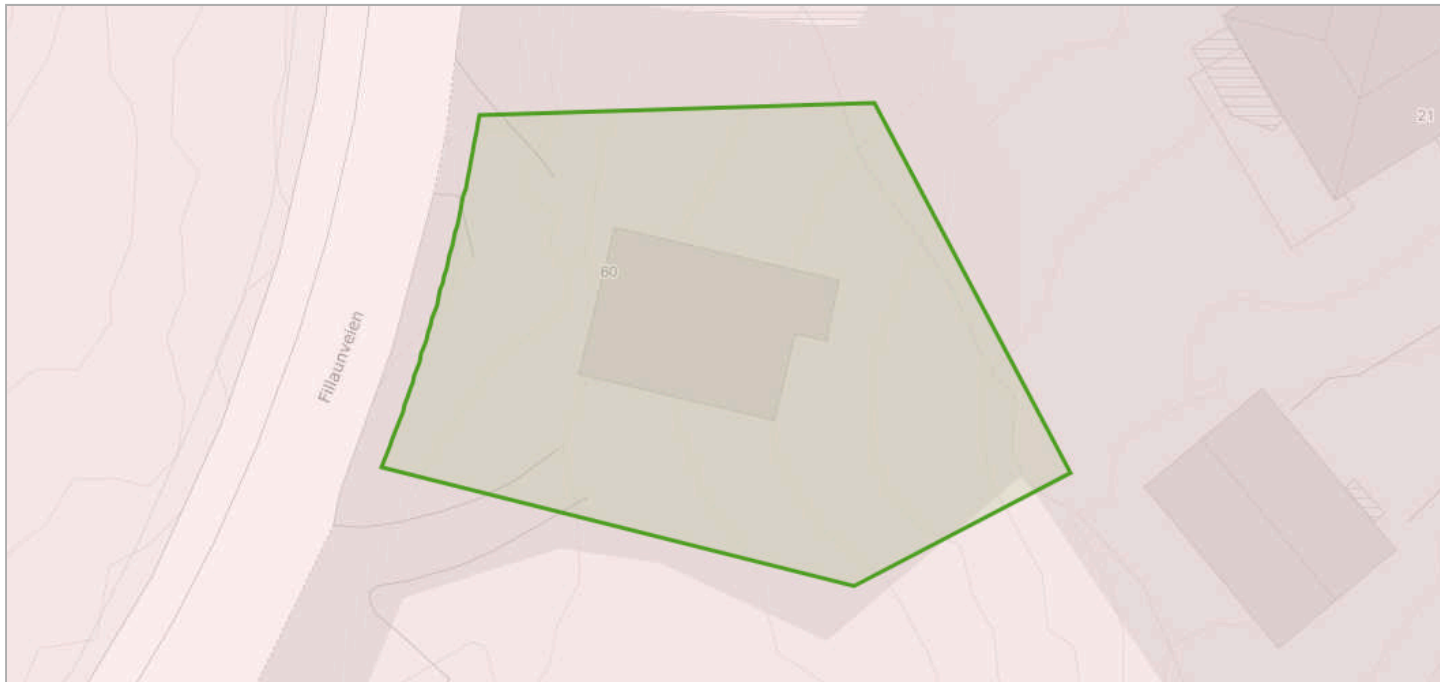
### Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
<input type="checkbox"/> Registrert friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Slokheia	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00004681">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00004681">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00004681</a> )

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-standarden, 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**

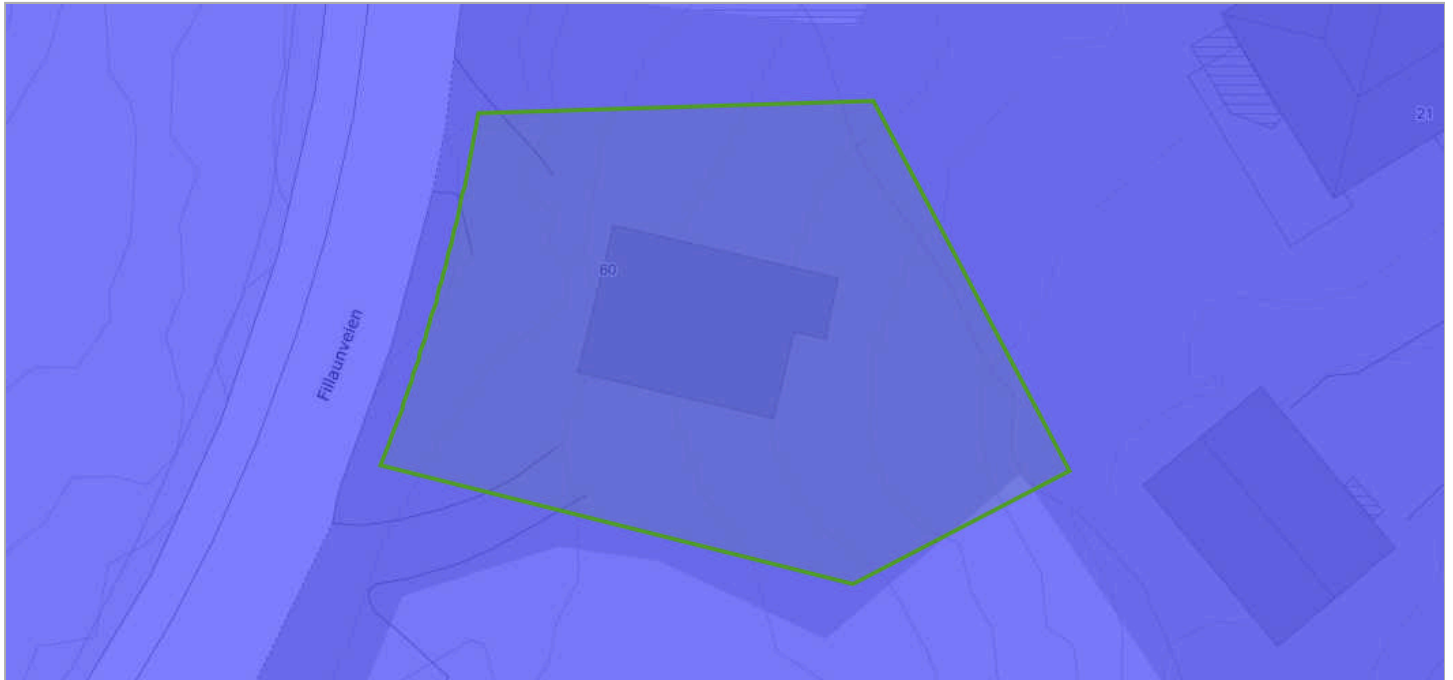
Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

**Objekter**

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

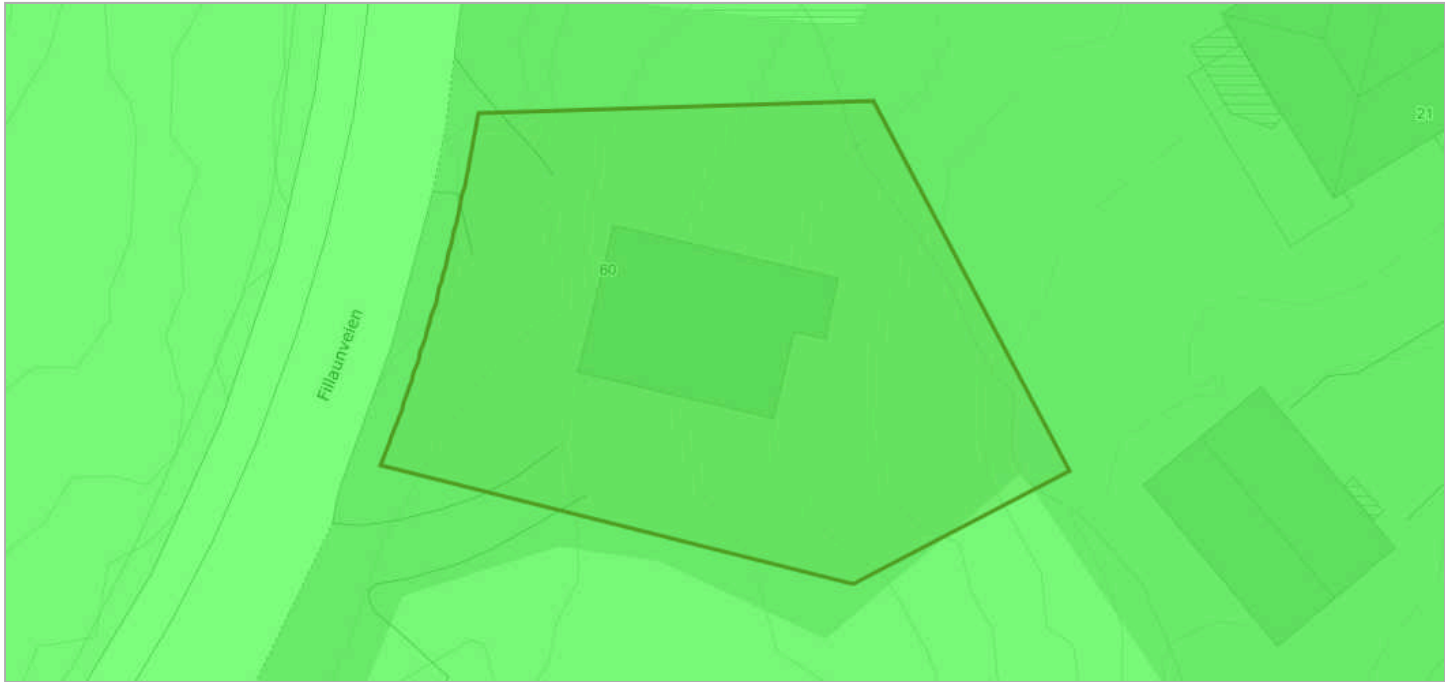
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper 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.

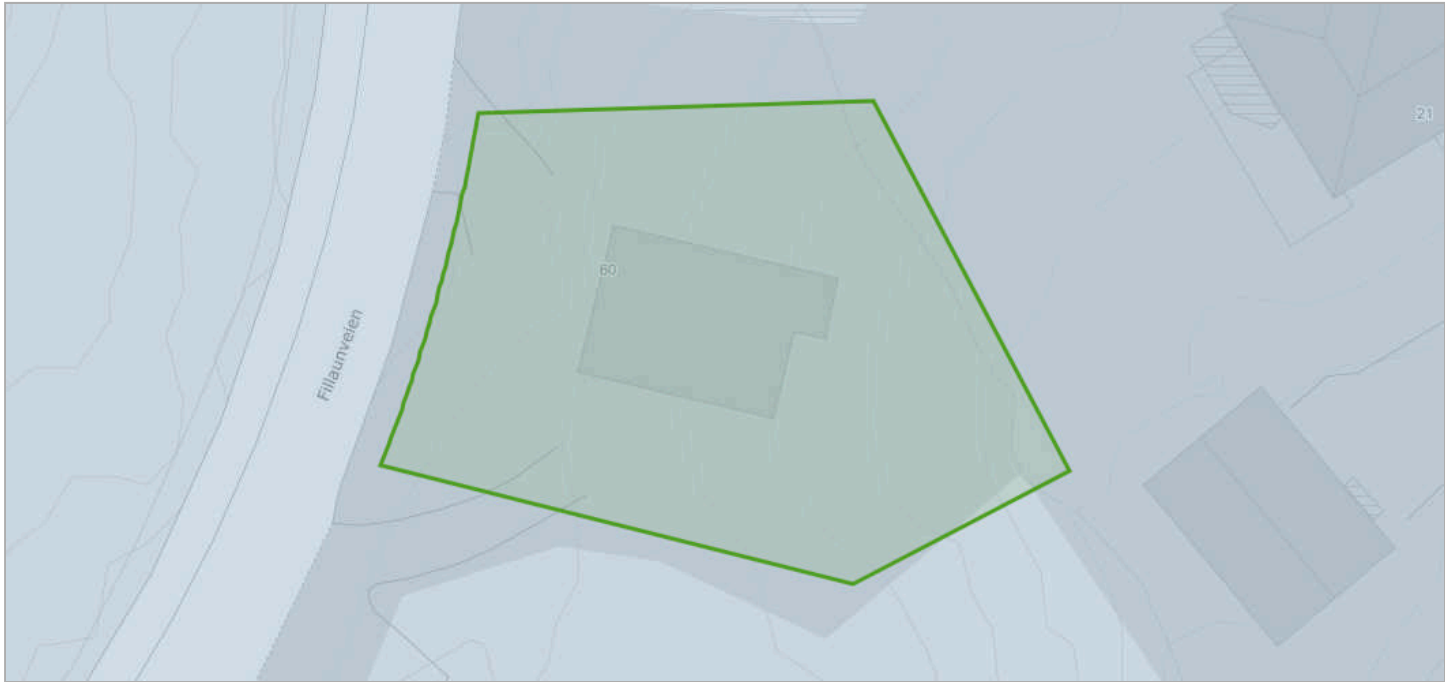
### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.05.2026
-------	----------------	---------	------------



### 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.

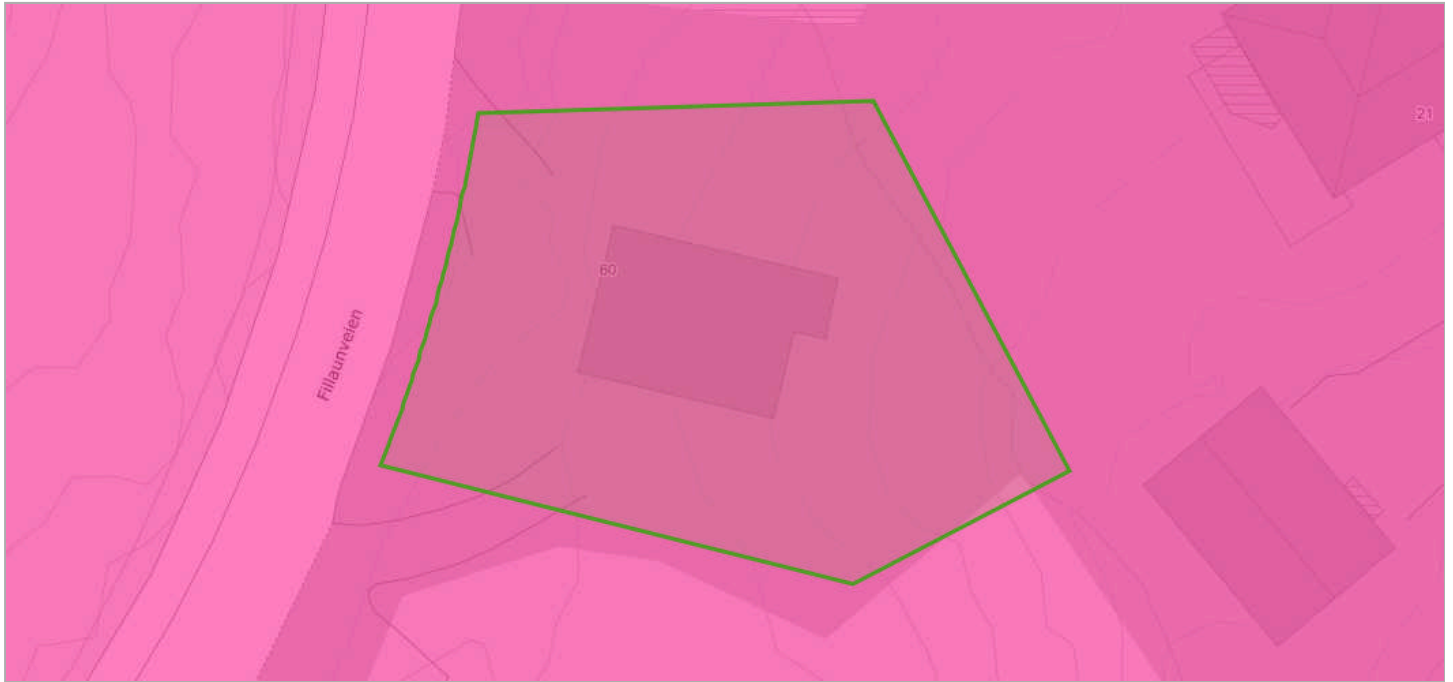
### Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

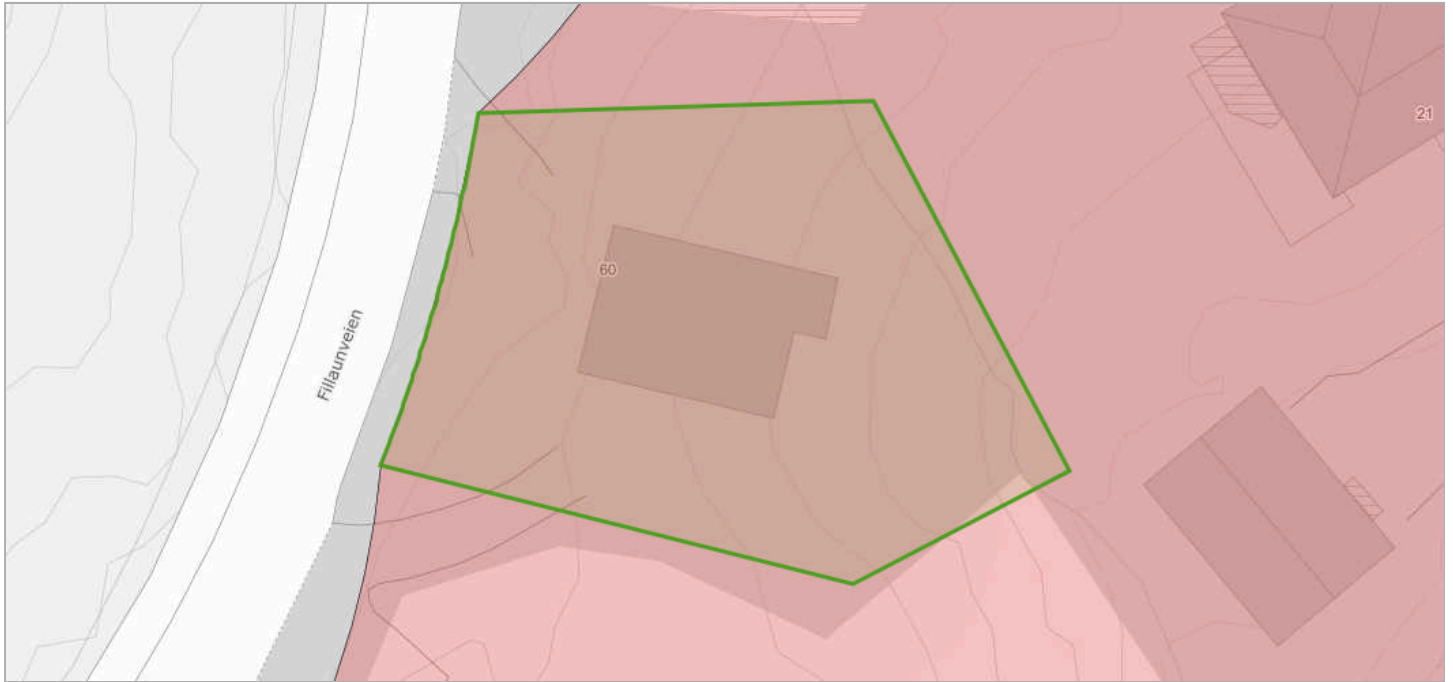
Radon aktsomhetsområde
■ Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	05.05.2026
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

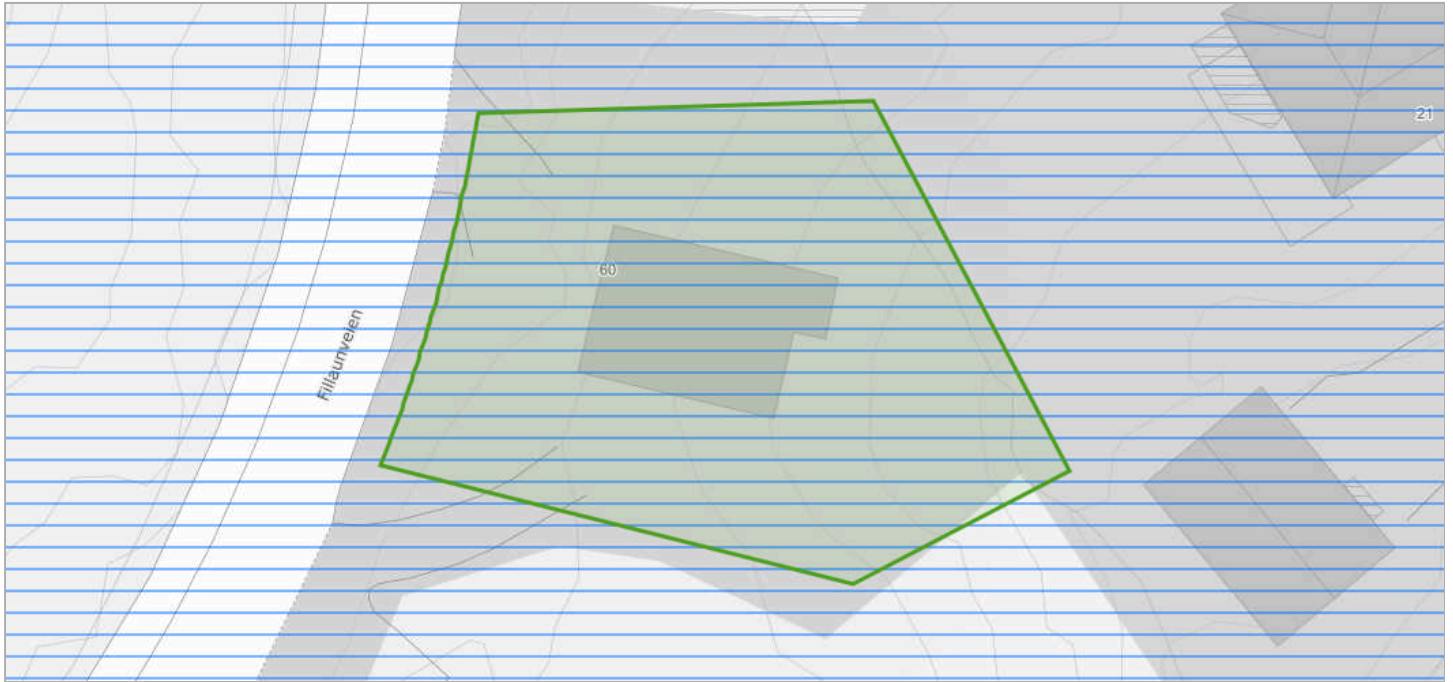
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6521	Fillan	1283	1.166207658552032

## Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



### Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

### Tegnforklaring

Vernskog
■ Vernskog mot kyst



KYSTPLAN AS  
Postboks 4 Fillan  
7239 HITRA

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
05.01.2023		2022/1101-15/ 93/189	Svein Lagård

Saksnr: 12/23 D

## Melding om delegert vedtak - Søknad om ferdigattest for oppføring av bolig - Gnr. 93, bnr. 189

Eiendom: Gnr. 93, bnr. 189  
Adresse: Fillaunveien 60  
Tiltakshaver: KI Eiendommer AS  
Tiltaket gjelder: Oppføring av enebolig

### Ferdigattest

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Hitra kommune ferdigattest for oppføring av enebolig.

#### Grunnlag for behandlingen

Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 03.01.2023.

#### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 04.02.2022 og endringsvedtak 28.04.2022 og 04.10.2022. 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.

Solvor Sundet  
Leder eByggesak

Svein Lagård  
Saksbehandler

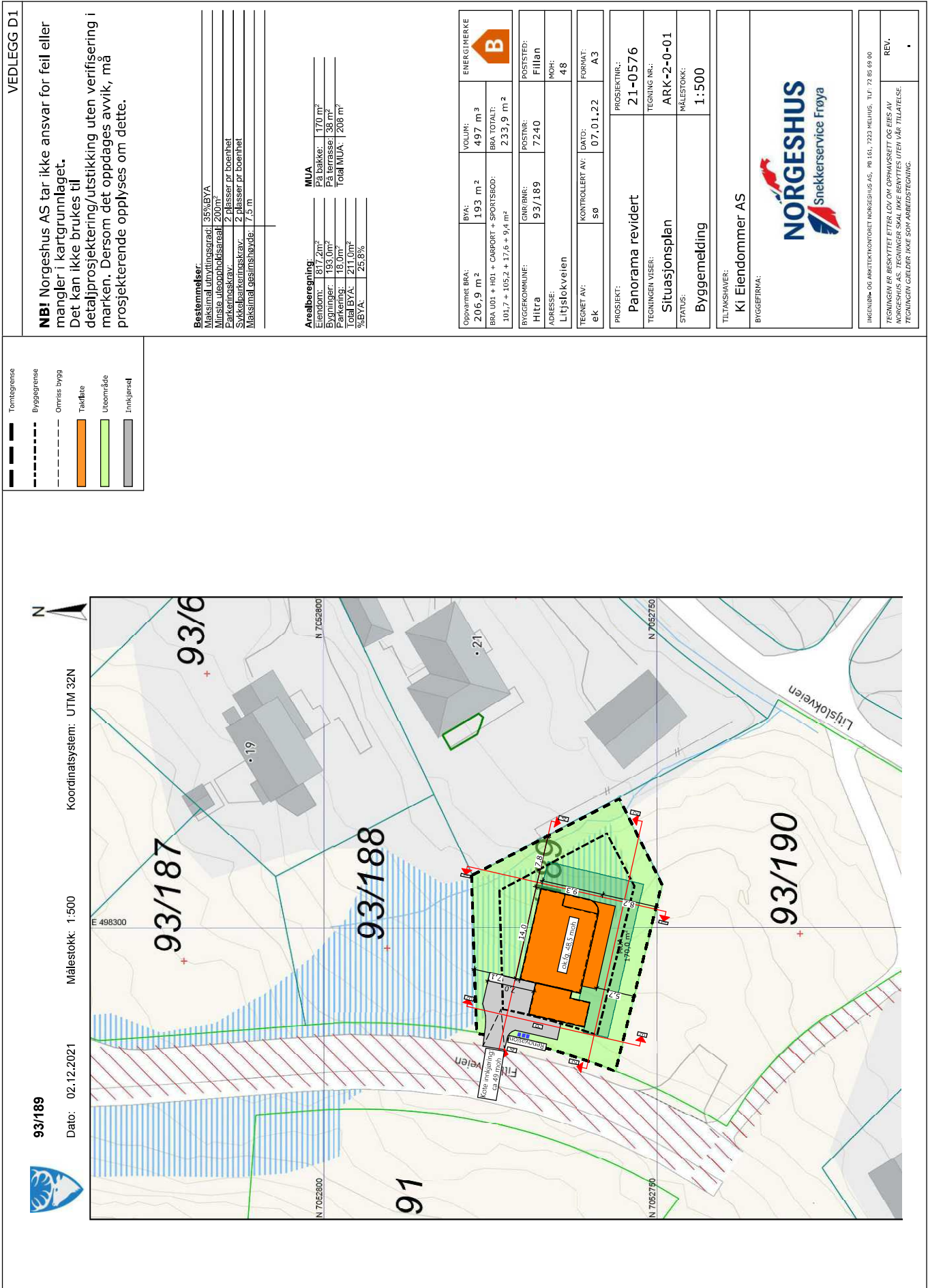
*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift*

KYSTPLAN AS

Kopi til:

KI EIENDOMMER AS

Sentrumsgata 2



VEDLEGG D1

**NB!** Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan ikke brukes til detaljprosjektering/utstikking uten verifisering i terrenget. Dersom det oppdages avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

**Bestemmelser:**

Maksimal utnyttingsgrad:	95%BYA
Minste uteoppholdsareal:	200m <sup>2</sup>
Parkeringskrav:	2 plasser pr boenhet
Sykkelparkeringskrav:	2 plasser pr boenhet
Maksimal gresmshøyde:	7,5 m

**MUA**

Endrom:	817,2m <sup>2</sup>	På bakke:	170 m <sup>2</sup>
Bygninger:	193,0m <sup>2</sup>	På terrasse:	38 m <sup>2</sup>
Parkering:	18,0m <sup>2</sup>	Total MUA:	208 m <sup>2</sup>
Total BYA:	211,0m <sup>2</sup>		
%BYA:	25,8%		

Oppvarmet BRÅ:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
206,9 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	497 m <sup>3</sup>	<b>B</b>
BRÅ U01 + H01 + CARPORT + SPORTSEDD:	BRA TOTALT:		
101,7 + 105,2 + 17,6 + 9,4 m <sup>2</sup>	233,9 m <sup>2</sup>		

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:
Hitra	93/189	7240
ADRESSE:		
Ljostokveien		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMÅT:
ek	so	07.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576
TEGNING VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	ARK-2-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

TILTAKSHVER:	BYGGEFIRMA:
KI Eiendommer AS	NORGESHUS Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 82 69 80  
 TEGNINGEN ER BESKJETTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG ER AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BEVIRTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEKNISKE GRENSENER SÅVILKÅRLIG.

REV.:

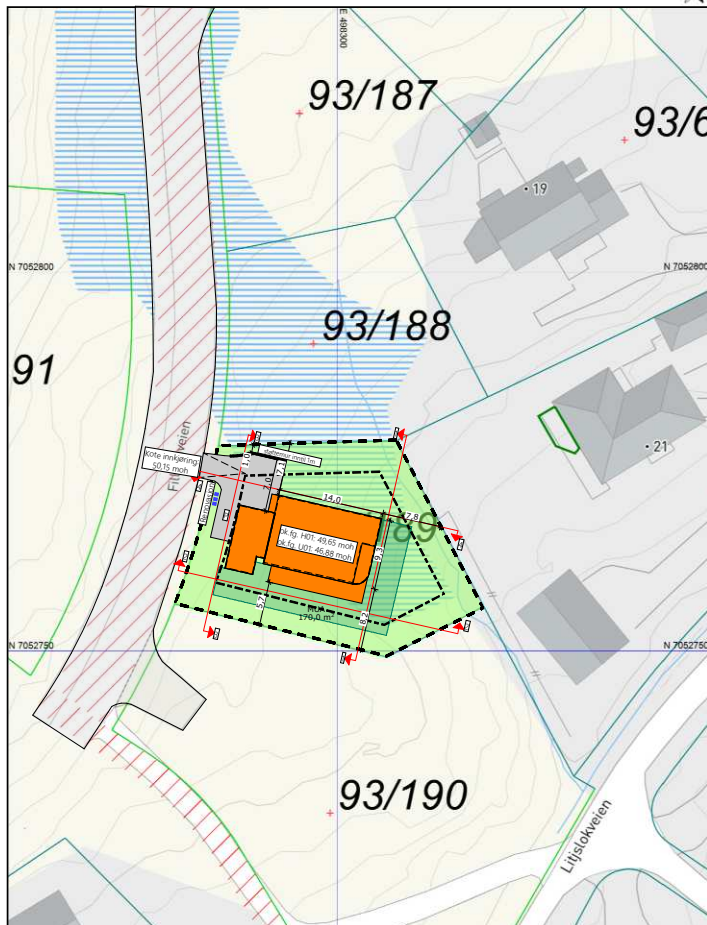


93/189

Dato: 02.12.2021

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



	Tomtegrense
	Byggegrense
	Omriss bygg
	Takflate
	Uteområde
	Innigjerse

## VEDLEGG D1

**NB!** Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan ikke brukes til detaljprosjektering/utstikking uten verifisering i marken. Dersom det oppdages avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

<b>Bestemmelser:</b>	
Maksimal utnyttingsgrad:	35%BYA
Minste uteoppholdsareal:	200m <sup>2</sup>
Parkeringskrav:	2 plasser pr boenhet
Sykkelparkeringskrav:	2 plasser pr boenhet
Maksimal gesimshøyde:	7,5 m

<b>Arealberegning:</b>		<b>MUA</b>	
Eiendom:	1817,2m <sup>2</sup>	På bakke:	170 m <sup>2</sup>
Bygninger:	195,0m <sup>2</sup>	På terrasse:	38 m <sup>2</sup>
Parkering:	18,0m <sup>2</sup>	Total MUA:	208 m <sup>2</sup>
Total BYA:	213,0m <sup>2</sup>		
%BYA:	28,1%		

B	01.09.22	Endring BYA	ek	
A	14.03.22	Høyde	ek	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BRA:		BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
206,9 m <sup>2</sup>		195 m <sup>2</sup>	497 m <sup>3</sup>	
BRA U01 + H01 + CARPORT + SPORTSBOD:		BRA TOTALT:		
101,7 + 105,2 + 26,6 + 7,7m <sup>2</sup>		241,2 m <sup>2</sup>		

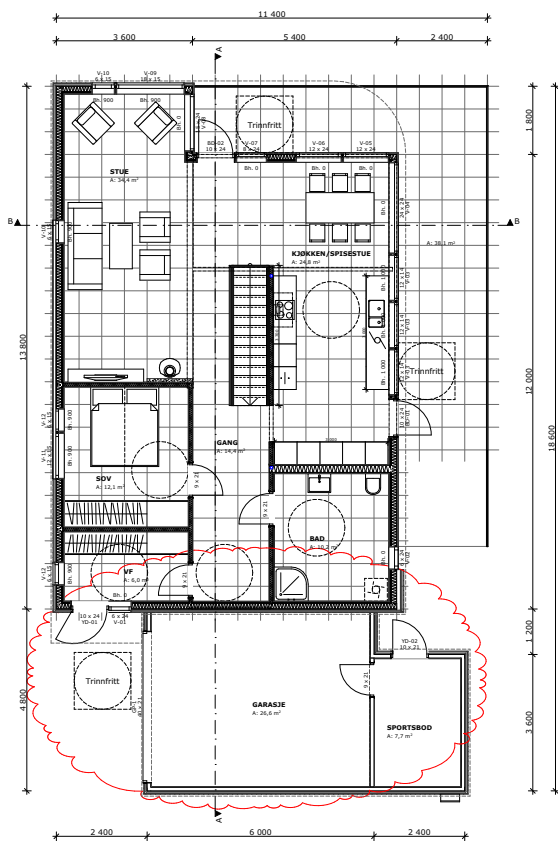
BYGGEKOMMUNE:	IGNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hiltra	93/189	7240	Fillan
ADRESSE:	HNR:		
Liltslokveien	48		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	sø	07.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	ARK-2-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

TILTAKSHAVER:
Ki Eiendommer AS
BYGGEFIRMA:
<b>NORGESHUS</b> Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	
REV.:	B.





1:100

H01

VEDLEGG E2

MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føyinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romopptak i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innertemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

**Prosjektering iht TEK 17.**

**NB!** Før bestilling av kapitalvarer som vindu, preccé, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

A		01.09.22		Lendring inngang og garasje		ek	
Index	Dato	Beskrivelse				Sign	Kontr.
Oppvarmt BRA:		BYA:		VOLJUM:		ENERGIMERKE	
206,9 m <sup>2</sup>		195 m <sup>2</sup>		497 m <sup>3</sup>		B	
BRA U01 + H01 + CARPORT + SPORTSBOD:		BRA TOTALT:					
101,7 + 105,2 + 26,6 + 7,7m <sup>2</sup>		241,2 m <sup>2</sup>					
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:				
Hiltra	93/189	7240	Fillan				
ADRESSE:		HØH:					
Litsløkvelen		48					
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:				
ek	SØ	07.01.22	A3				

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H01	ARK-2-1-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Ki Eiendommer AS
BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV.:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	A.

VEDLEGG E3

MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

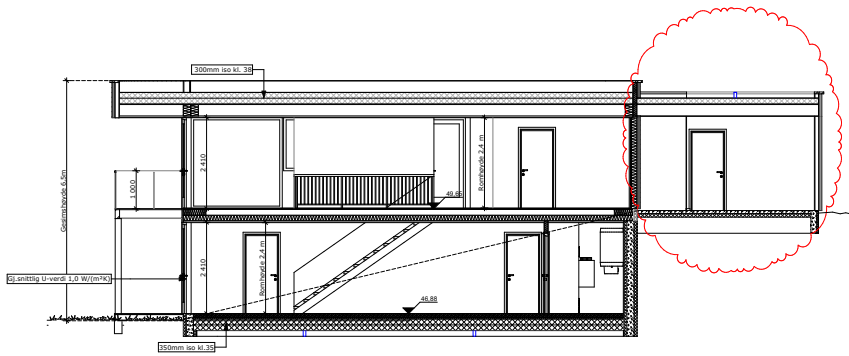
Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

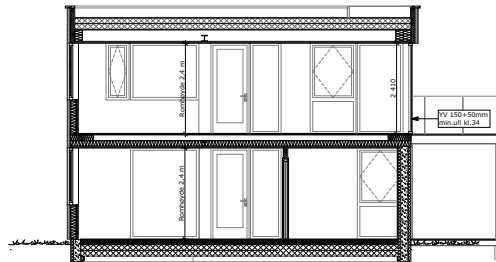
**Prosjektering iht TEK 17.**

**NB!** Før bestilling av kapitalvarer som vindu, preccé, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektet.



1:100

Snitt A



1:100

Snitt B

B	01.09.22	Endring inngang og garasje	ek	
A	14.03.22	Høyde	ek	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BRA:		BVA:	VOLJUM:	
206,9 m <sup>2</sup>		195 m <sup>2</sup>	497 m <sup>3</sup>	
BRA U01 + H01 + CARPORT + SPORTSBOD:		BRA TOTALT:		ENERGIMERKE <b>B</b>
101,7 + 105,2 + 26,6 + 7,7m <sup>2</sup>		241,2 m <sup>2</sup>		

BYGGEKOMMUNE:	IGNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hiltra	93/189	7240	Fillan
ADRESSE:	MOR:		
Litjsløkveien	48		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	SØ	07.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Snitt	ARK-2-2-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

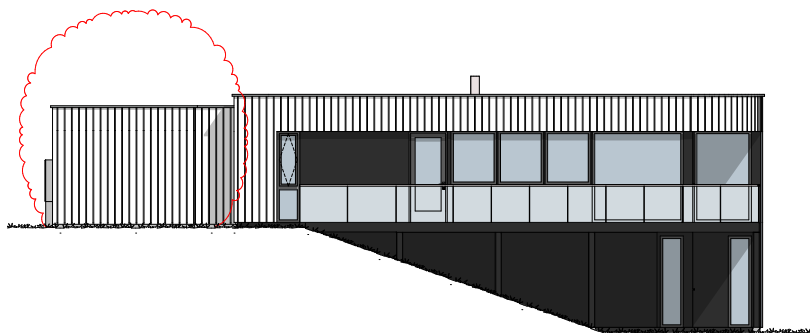
TILTAKSHAVER:  
Ki Eiendommer AS

BYGGEFIRMA:

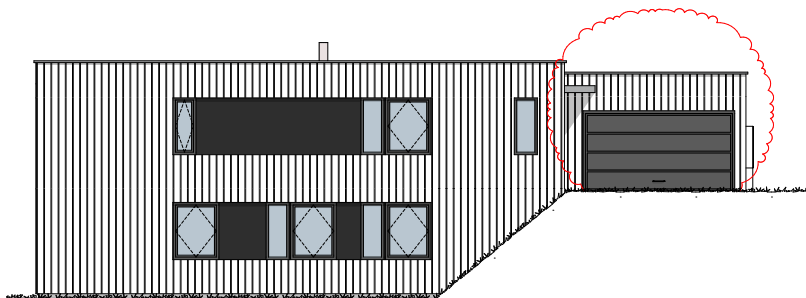
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. B.



1:100 Fasade sør



1:100 Fasade nord

#### VEDLEGG E4

##### MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga. tekniske føyinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

##### Prosjektering iht TEK 17.

**NB!** Før bestilling av kapitalvarer som vindu, preccé, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

A	01.09.22	Endring inngang og garasje	ek	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmt BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE <b>B</b>
206,9 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	497 m <sup>3</sup>	
BRA U01 + H01 + CARPORT + SPORTSBOD:	BRA TOTALT:		
101,7 + 105,2 + 26,6 + 7,7m <sup>2</sup>	241,2 m <sup>2</sup>		

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hiltra	93/189	7240	Fillan

ADRESSE:	NOH:
Litslokvelen	48

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	SØ	07.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576

TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-01

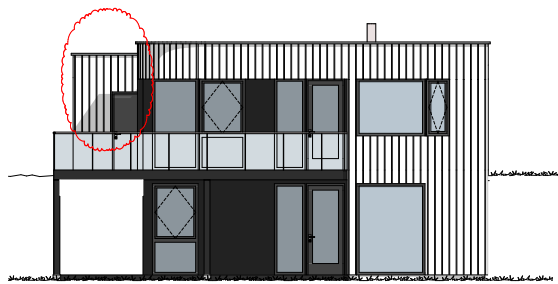
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Ki Eiendommer AS

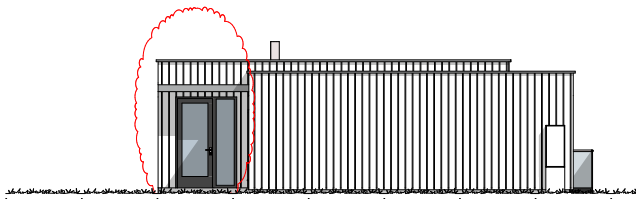
BYGGEFIRMA:
<b>NORGESHUS</b> Snekkerservice Frøya

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
---

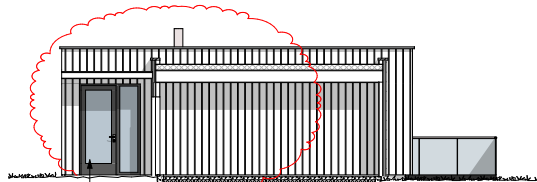
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. A.
---	---------



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade vest



1:100 Fasade vest v. husvegg

**MERKNADER:**

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller blyværende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innnetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

**Prosjektering iht TEK 17.**

**NB!** Før bestilling av kapitalvarer som vindu, preccé, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektet.

A	01.09.22	Endring inngang og garasje	ek	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmt BRA:	BVA:	VOLUM:	ENERGI-MERKE <b>B</b>
206,9 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	497 m <sup>3</sup>	
BRA U01 + H01 + CARPORT + SPORTSBOD:	BRA TOTALT:		
101,7 + 105,2 + 26,6 + 7,7m <sup>2</sup>	241,2 m <sup>2</sup>		

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hiltra	93/189	7240	Fillan

ADRESSE:	MOB:
Litsløkvelen	48

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	SØ	07.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Panorama revidert	21-0576
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:  
Ki Eiendommer AS

BYGGEFIRMA:  


INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV:
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	A.



Hitra kommune

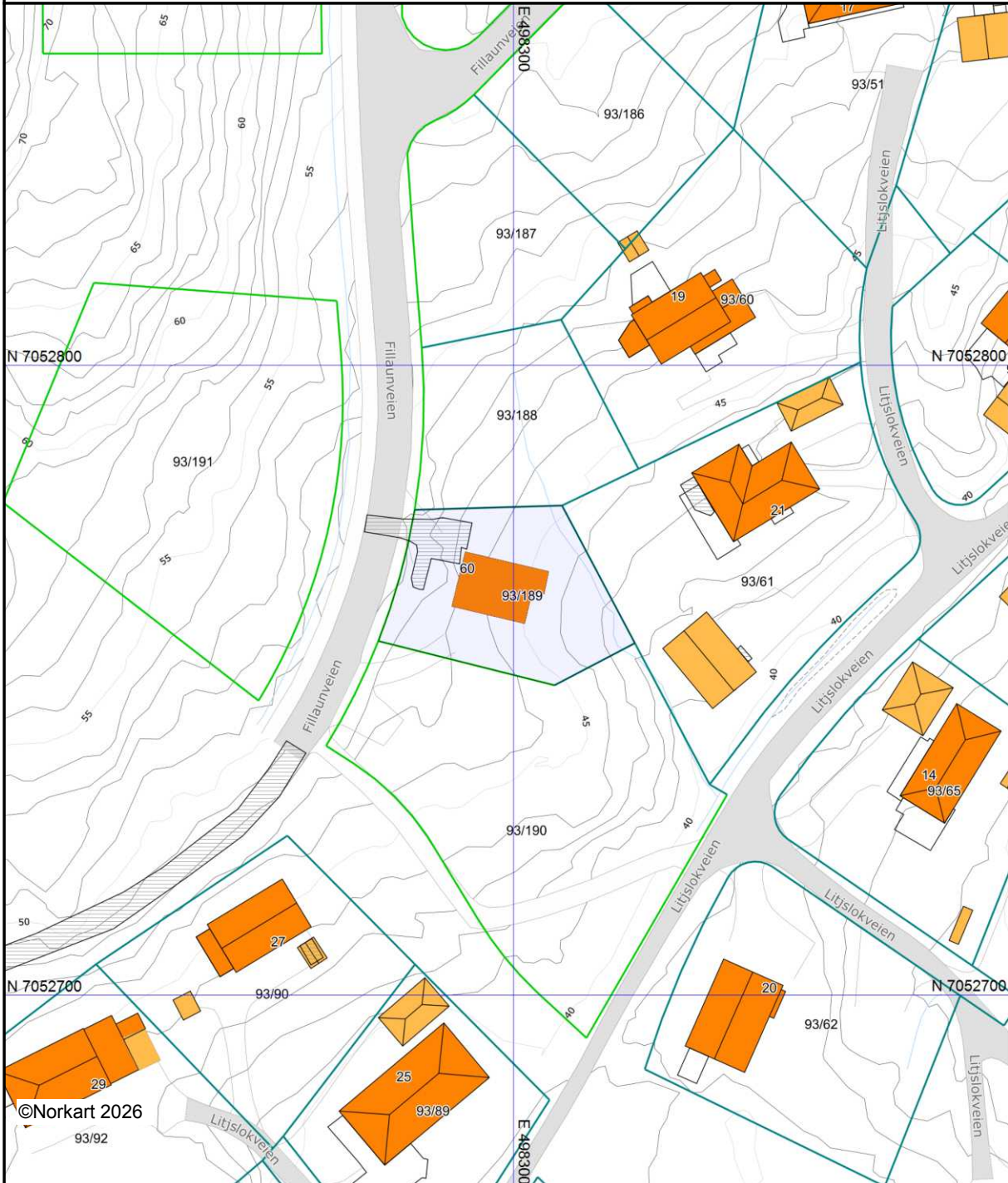
# Grunnkart

Eiendom: 93/189  
Adresse: Fillaunveien 60  
Dato: 06.05.2026  
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 punkt feste	

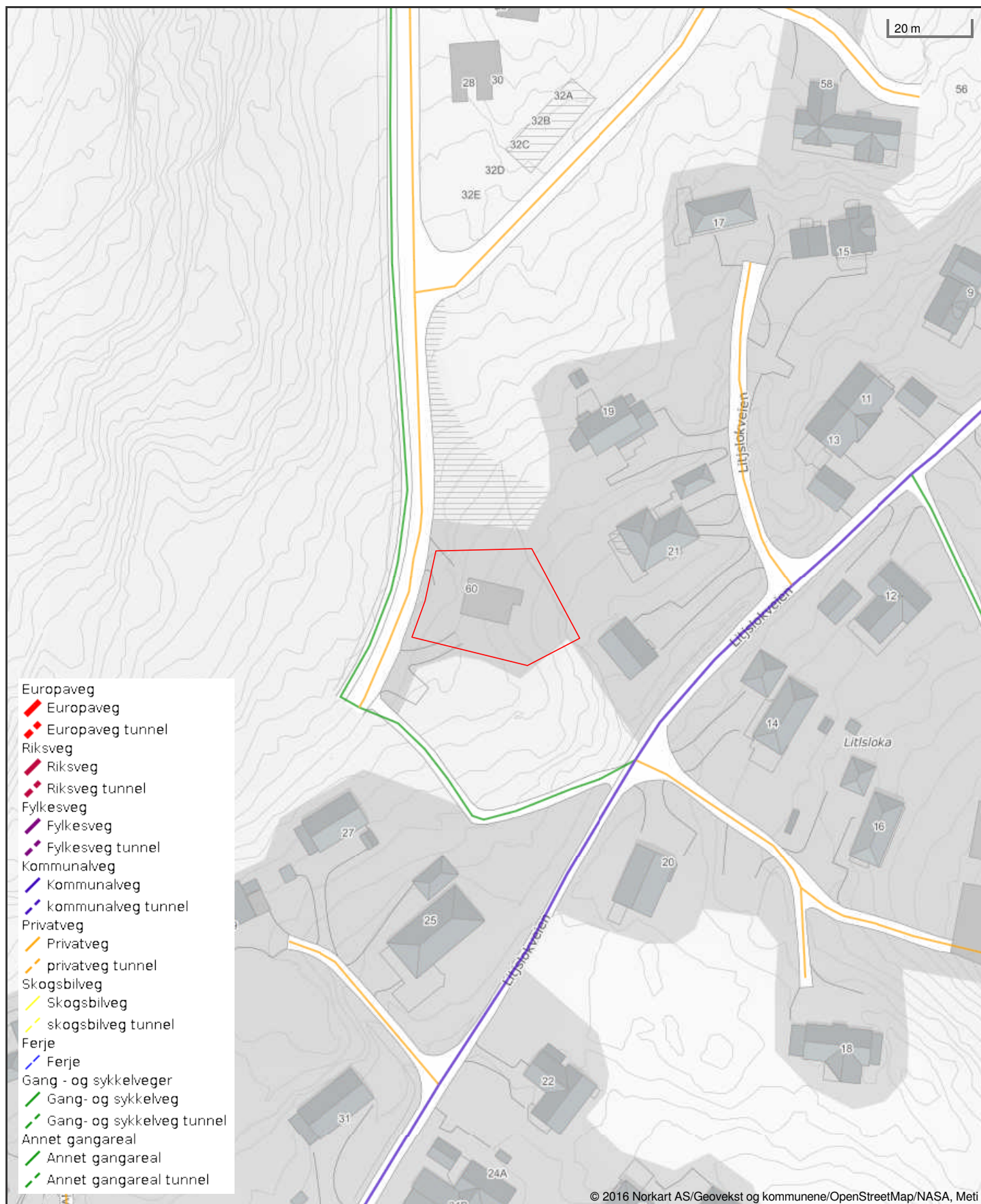


©Norkart 2026

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.

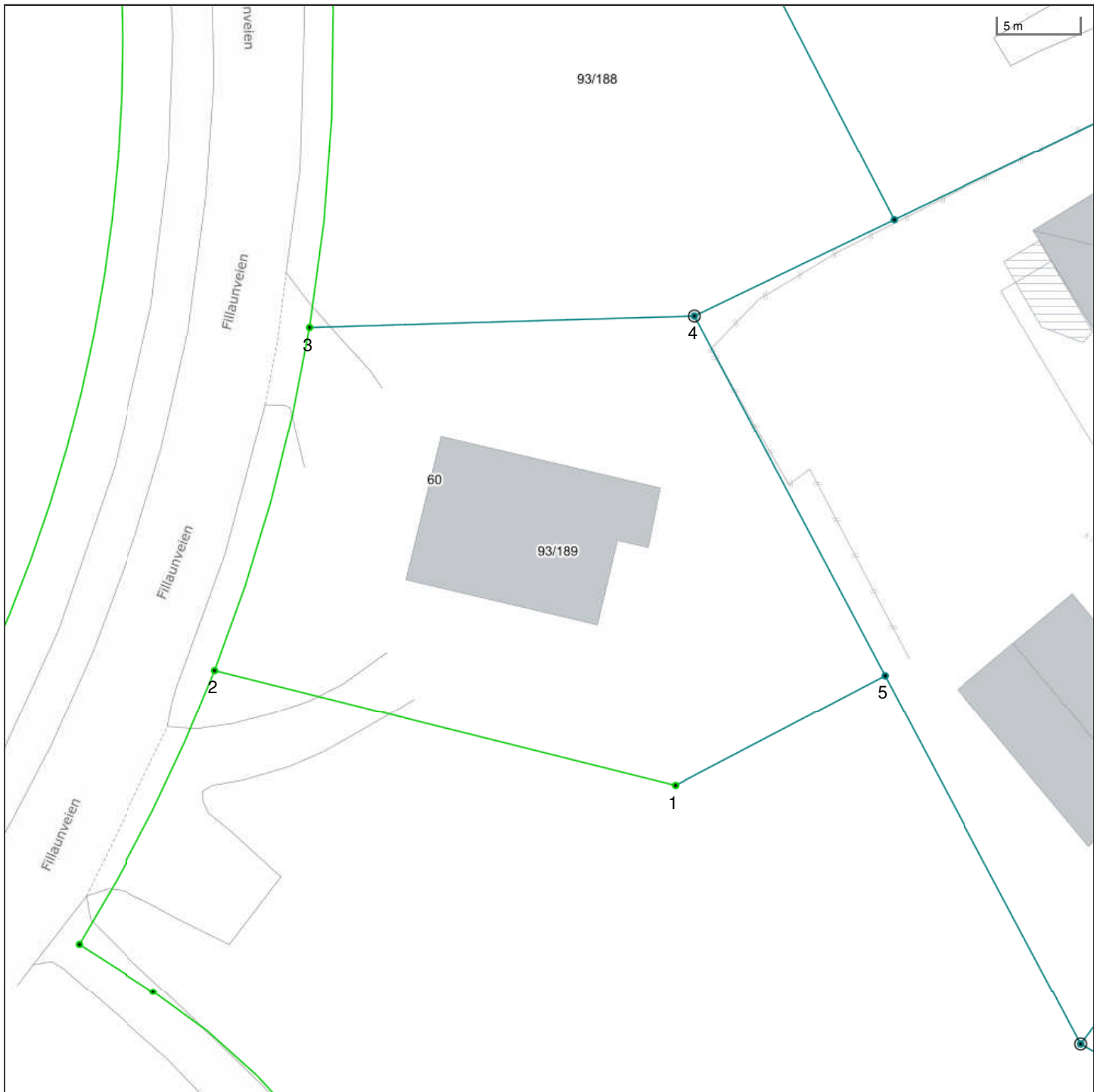


# Vegstatuskart for eiendom 5056 - 93/189//



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.

# Eiendomskart for eiendom 5056 - 93/189//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	817,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7052763,89	<b>Øst</b> 498295,15

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7052749,2	498306,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,44	
2	7052756,22	498278,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,92	
3	7052777,05	498284,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,66	103,28
4	7052777,73	498307,76	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,47	
5	7052755,88	498319,36	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,74	



Adresse

**Fillaunveien 60, 7240 HITRA**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293130**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301015356**

Gårdsnummer

**93**

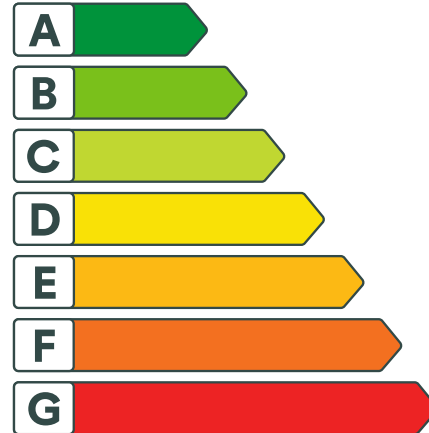
Bruksnummer

**189**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2023**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**237,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**205,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**89,82 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**92,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**18 867 kWh**



## Fillaunveien 60, 7240 HITRA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fillaunveien 60, 7240 HITRA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Fillaunveien 60 - Nabolaget Fillan - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Kystmuseet	7 min
Linje 420, 422	0.6 km
Hitra hurtigbåtterminal	16 min
Linje 800	17.1 km

## Skoler

Fillan skole (1-10 kl.)	9 min
317 elever, 26 klasser	0.8 km
Guri Kunna vgs Hitra	12 min
180 elever	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Hitra	9 min
----------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

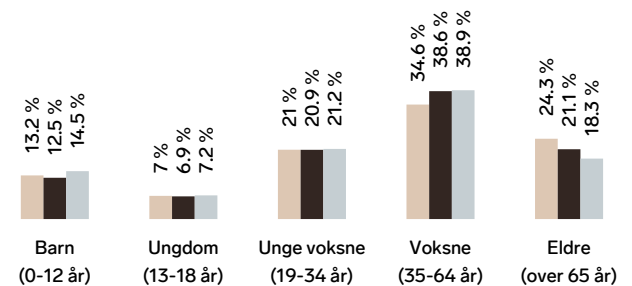
Høflige 65/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fillan	1 323	678
Hitra kommune	5 156	2 895
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fillan barnehage (1-5 år)	4 min
113 barn	0.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hitra	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Extra Hitra	11 min
PostNord	0.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Trafikk

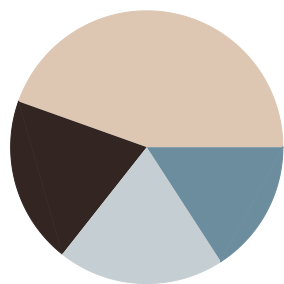
Lite trafikk 82/100

## Sport

Fillan ballbinge 6 min   
Ballspill 0.6 km

Hitra idrettspark 6 min   
Fotball, friidrett 0.6 km

## Boligmasse



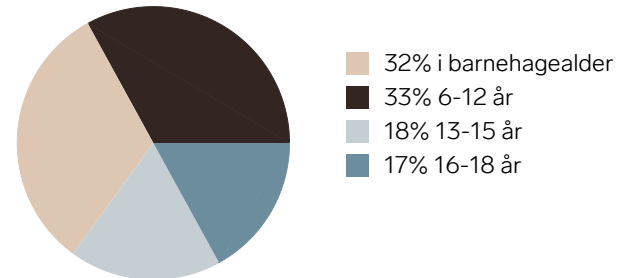
45% enebolig  
20% rekkehus  
20% blokk  
16% annet

## Varer/Tjenester

Hitratorget 10 min

Vitusapotek Hitra 11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



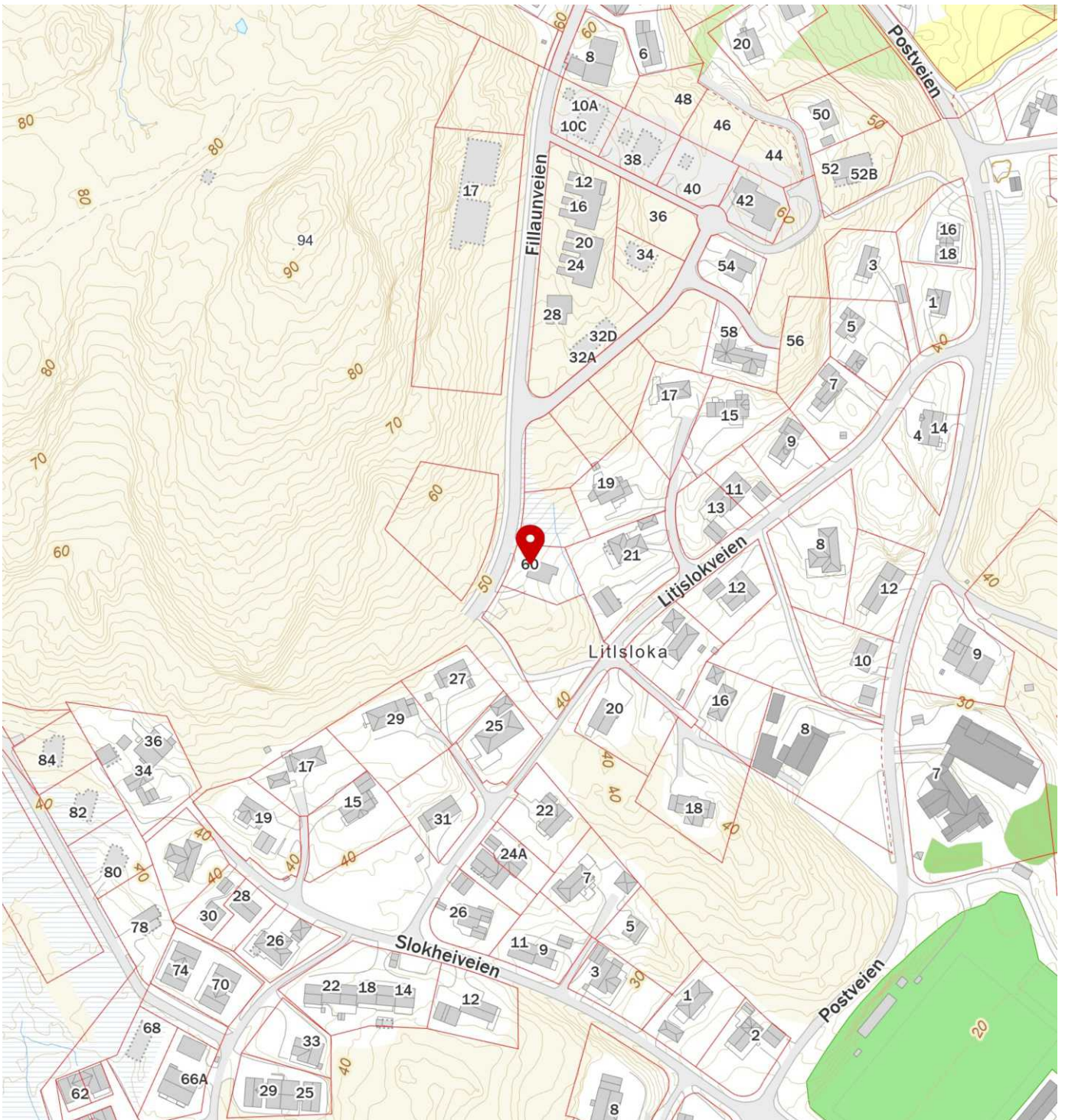
Flerfamilier



0% 51%

## Sivilstand

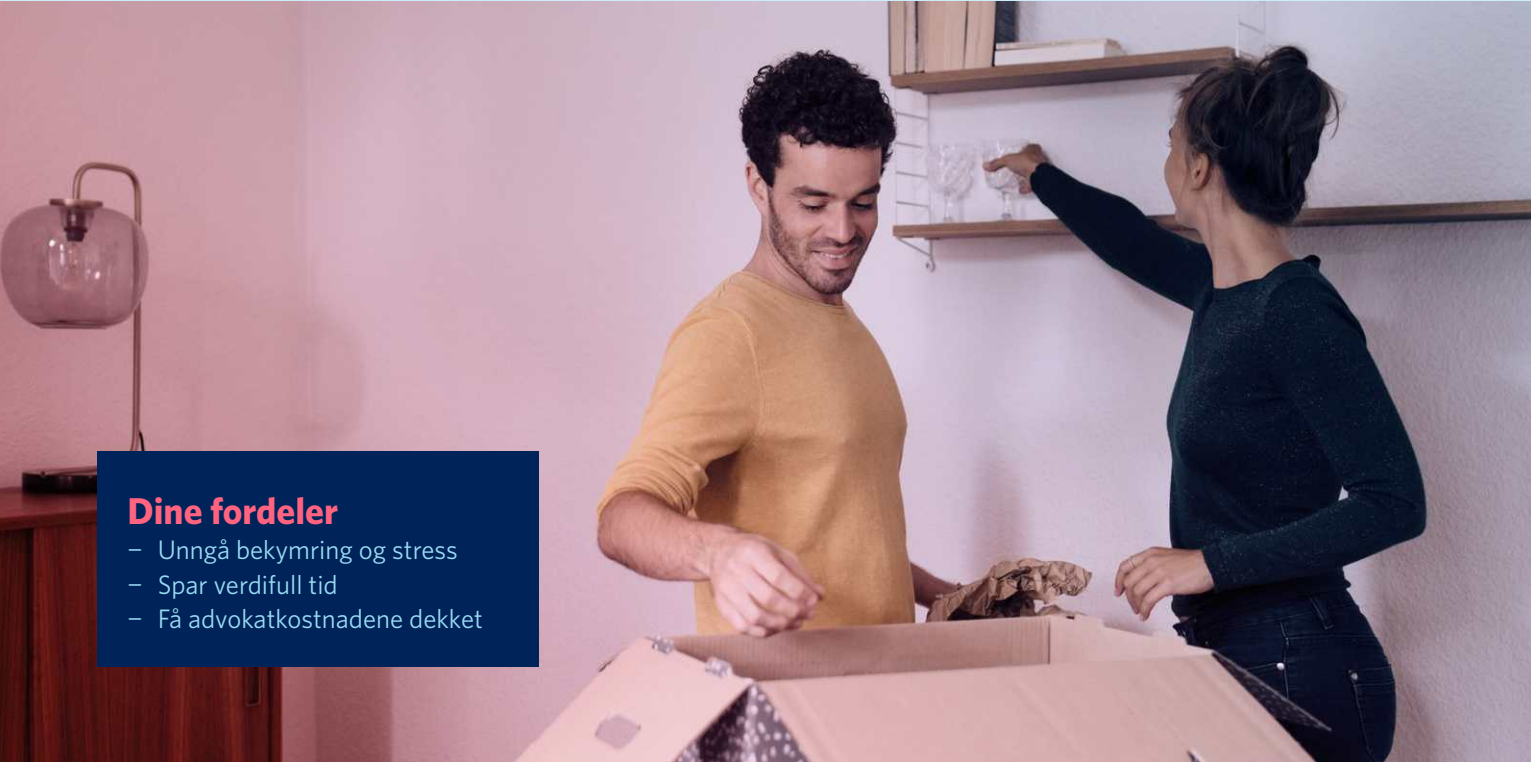
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





# 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.

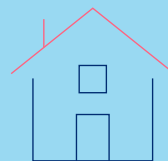
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnr: 7-26-00037

Adresse: Fillaunveien 60, 7240 Hitra

Betegnelse: Gnr. 93, Bnr. 189, Hitra kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 11.05.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)