

Velkommen til

Kvalvikbakkan 1, 7242 Knarrlagsund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvalvikbakkan 1
7242 Knarrlagsund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	239 / 210 m²
Soverom	7

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mateusz Narbut
Megler/ Jurist

+47 971 56 444
mateusz.narbut@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvalvikbakkan 1, 7242 Knarrlagsund

Registerbetegnelse
Gnr. 68, Bnr. 37, Hitra kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 850 000,-
Omkostninger	kr	47 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 897 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 916 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 46 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 47 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 331.89,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 7826,29,-
Feiing/branntilsyn kr. 505,60,-
Oppgitt beløp gjelder estimert årsprognose for 2026. Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Renovasjon og slam faktureres fra ReMidt og utgjør i 2026 kr. 4730,- for renovasjon og kr. 1491,88,- for slamtømming.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 210 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 239 m²
TBA: 31 m²
GUA: 290.00 m²
ALH: 80.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Areal på loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Areal er likevel oppgitt under ALH (areal med lav takhøyde)

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
7
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje, samt på egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 957 m² på eiet tomt.
Naturtomt med gruslagt parkeringsplass.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1960 ifølge takstmann.

Innhold
Innholdsrik enebolig med nærhet til sjøen, flott utsikt og gode solforhold

Eneboligen ble oppført ca. 1960 og har et bruksareal på 210 kvm.

Boligens hovedetasje inneholder: Vindfang og gang/trapperom. Lys stue med utgang til veranda. Kjøkken med plass til lite spisebord. Fra kjøkkenet har man adkomst til bod/arbeidsrom. 1 soverom. Flislagt bad/vaskerom utstyrt med servant i innredning, toalett, dusjplass med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje inneholder gang og 6 soverom.

I tillegg er det loft med noe lav takhøyde. Perfekt for lagring og oppbevaring.

Kjelleren består av gang og bodareal.

Noe modernisering og vedlikehold må påregnes.

Garasje på ca. 29 kvm. Garasjen ble oppført i 1999. Det er flere oppstillingsplasser for biler på egen tomt.

Eiendommen ligger ca. 1 km. fra dagligvarebutikk og oppvekstsenter. Ca. 15 km. til Fillan sentrum med alle dagligdagse servicefunksjoner.

Standard
KJELLER:
Gang: Flis på gulv, pussede murvgger og malt tak.
Bod 1: Belegg på gulv, plater på vegger og malt tak.
Bod 2: Belegg på gulv, pussede murvegger og panel i tak.
Bod 3: Teppegulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.
VF: Flis på gulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.

1. ETASJE:
Stue: Laminatgulv, glassfiberstrie og MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Kjøkken: Laminatgulv, malt plate og flis på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning med profil fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med 2 kummer. Avtrekkshette over stekesone.

Bad/vaskerom: Flis på gulv, flis på vegger og tak-ess plater i tak. Veggmontert toalett, servant i innredning, dusjplass med dusjvegg og opplegg vaskemaskin.
Bod/arbeidsrom: Laminatgulv, MDF-plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Gang: Laminatgulv, glassfiberstrie på vegger og malt tak.
Soverom: Laminatgulv, glassfiberstrie og MDF-plater på vegger og Tak-ess plater i tak.
Vindfang: Flis på gulv, MDF plater på vegger og tak-ess plater i tak.
2. ETASJE:
Gang: Teppegulv, panelplater på vegg og malt tak
Soverom 1: Teppegulv, panelplater på vegg og malt tak
Soverom 2: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt tak
Soverom 3: Teppegulv, tapet på vegg og tak-ess plater i tak
Soverom 4: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt tak
Soverom 5: Laminatgulv, tapet på vegg og malt tak
Soverom 6: Teppegulv, panelplater på vegg og malt tak

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Knarrlagsundet og kan skilte med fin utsikt og nærhet til sjøen.

Eiendommen ligger ca. 1 km fra dagligvarebutikk, byggevareforretning og Knarren restaurant/utested.

Ca. 800 meter til Knarrlagsund oppvekstsenter med barnehage og 1. - 7. skole.

Det er for øvrig kort vei til andre restauranter og rekreasjonsområder på Hitra. Uavhengig om man velger bil eller båt er det kort vei til både Ansnes Brygger samt Hopsjøbrygga.

Eiendommen ligger ca. 15 km fra kommunesenteret Fillan som kan by på alt av dagligdagse servicefunskjoner som dagligvarebutikker, kjøpesentra, lege, kino, svømmehall, bowling og spisesteder.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Bygningen har kjeller pluss to etasjer og uinnredet loft. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med eternitplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

GARASJE:
Garasje er oppført på plate på mark. Yttervegger er i bindingsverk kledd med stående panel. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Port er leddport i tre. Yttervegger står delvis direkte på støpt plate og det registreres noe råte/fuktbelastning. Generell

værslitasje. Noe utskifting og reparasjon er påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hitra kommunes arkiv.

Boligen er oppført i ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Hitra kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger

GARASJE:
Det foreligger godkjenning av riving av garasje, samt oppføring av ny garasje datert 12.03.1999

Kommunale kart viser at deler av garasjen ligger utenfor tomtegrensen. Det finnes ingen skriftlig avtale på dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvens knyttet til dette. Konferer megler.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og ved.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
E - ORANSJE
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut. Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for FV 6448 Knarrlagsundbrua:
Delareal på 837 kvm. er regulert til boliger
Delareal på 370 kvm. er regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde
Delareal på 108 kvm. er regulert til annen veggrunn - grøntareal
Delareal på 11 kvm. er regulert til kjøreveg
Delareal på 6 kvm. er regulert til høyspenningsanlegg
Delareal på 1 kvm. er regulert til fortau

Det pågår arbeider med etablering av ny gangsti samt flytting av vei i forbindelse med etablering av ny bruforbindelse Fjellværsøya Ulvøya. Den nye bruen vil etableres ved siden av den eksisterende. Kjøper må påregne byggeaktivitet, støy og noe ulempe i forbindelse med dette. Se reguleringskart, nettsidene til fylkeskommunen eller kontakt megler for mer informasjon.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, reguleringsplan med kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Fylkesveg med privat avkjøringsvei/avkjørsel. Vegrett ihht. skylddelingsforretning. Ingen kostnader knyttet til bruk.
Vann: Offentlig
Avløp: Septiktank på 4 kubikk som tømmes av ReMidt. Siste tømming ble gjennomført 17.04.2024. Neste tømming er planlagt mellom mars - juni 2026.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 638 733,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 554 930,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Liv Berntine Selvåg
Selges av Frode Endre Hammerhaug Selvåg ihht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 301266
Dato: 02.10.1957
Bestemmelse om vannrett

Jordskifte
Dagboknr.: 1289
Dato: 10.03.1994
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301266
Dato: 02.10.1957
Eiendommen er også fradelt gnr. 68 bnr. 5

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
INFORMASJON OM FYRINGSANLEGG:
Det er registrert 1 skorstein
Vedovn med plassering i stue
Siste tilsyn: 17.11.2025
Siste feiing: 15.11.2022
Avvik: Adkomst på tak.

SALG VED FULLMEKTIG:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

BORETT:
Det er p.t tinglyst en borett på eiendommen. Denne er tinglyst på dagens eier. Sletting av borett er signert og sendt til kartverket for sletting.

BYGGEARBEIDER:
Det pågår arbeider med etablering av ny gangsti samt flytting av vei i forbindelse med etablering av ny bruforbindelse Fjellværsøya Ulvøya. Den nye bruen vil etableres ved siden av den eksisterende. Kjøper må påregne byggeaktivitet, støy og noe ulempe i forbindelse med dette. Se reguleringskart, nettsidene til fylkeskommunen eller kontakt megler for mer informasjon.

ANG. METALTRAPP:
Vi gjør oppmerksom på at metalltrappen ikke medfølger i salget. Trappen tilhører hjelpemiddelsentralen og vil bli tatt bort før overtakelse.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 990,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4100,-
Fotograf kr. 5100,-
Tilstandsrapport kr. 16000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-03-2026 av Per Arne Gustad i Holmen Takst.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannfoerbygging
- Rekkverk på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Areal på loft er ikke måleverdig grunnnet lav takhøyde. Areal er likevel oppgitt under ALH (areal med lav takhøyde). Det foreligger ikke tegninger.

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

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Utvendig - Kjellerdør
Utvendig - Altan og balkongdør
Innvendig - Rom under terreng
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Forstøtningsmurer

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/loft
Utvendig - Takkonstruksjon over inngang/ VF
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Altan utenfor stue/kjøkken
Utvendig - Trapp ved bod/arbeidsrom
Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn
Innvendig - Krypkjeller
Innvendig - Innvendige trapper
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Våtrom - 1. etasje - bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig - Utvendige trapper
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisser
- Selgers egenerklæring datert18.02.2026
- Tilstandsrapport datert 19.03.2026
- Energiattest

- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger garasje, samt godkjenning av byggemelding datert 12.03.1999
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for FV. 6448 Knarrlagsundbrua
- Registrering av grunn datert 02.10.1957

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Mateusz Narbut
Megler/ Jurist
Telefon: 971 56 444
Epost: mateusz.narbut@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Hitra/Frøya
Besøksadresse: Storhaugveien 8, 7240 Hitra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















AEG































KVALVIKBAKKAN 1

OFFENTLIG TRANSPORT

Kystmuseet — 12 min
Linje 420, 422 — 13.8 km

SKOLER

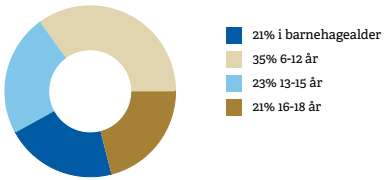
Knarrlagsund oppvekstsenter (1-7 kl.) — 10 min
37 elever, 6 klasser — 0.9 km

Fillan skole (1-10 kl.) — 13 min
317 elever, 26 klasser — 14.5 km

Guri Kunna vgs Hitra — 12 min
180 elever — 14.4 km

Guri Kunna vgs. (Sistranda) — 30 min
160 elever — 35.2 km

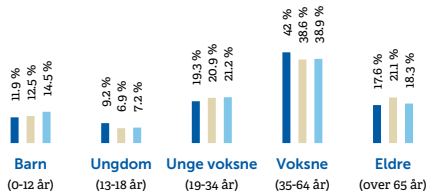
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ulvøy	338	184
Kommune: Hitra	5 156	2 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Knarrlagsund oppvekstsenter (1-5 år) — 11 min
30 barn — 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Knarrlagsund — 10 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent — 0.9 km

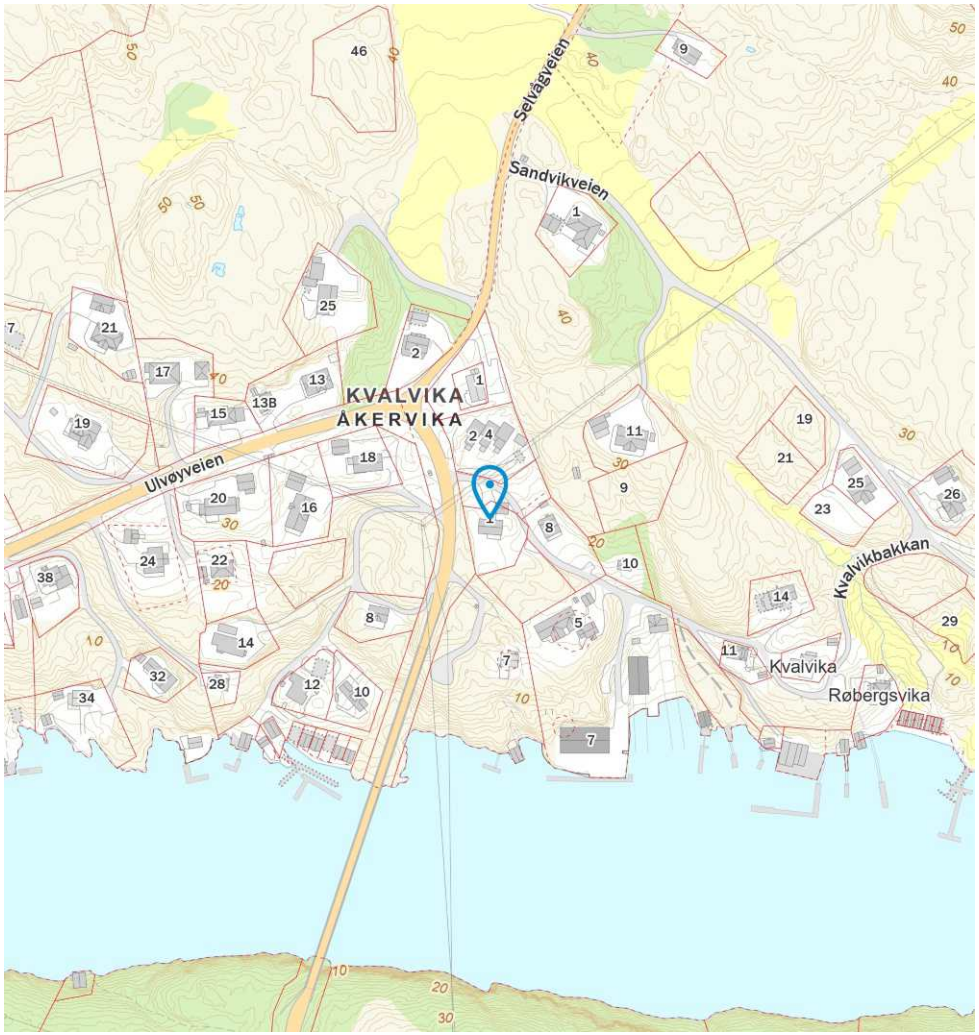
SPORT

Knarrlagsund — 9 min
Ballspill — 0.7 km

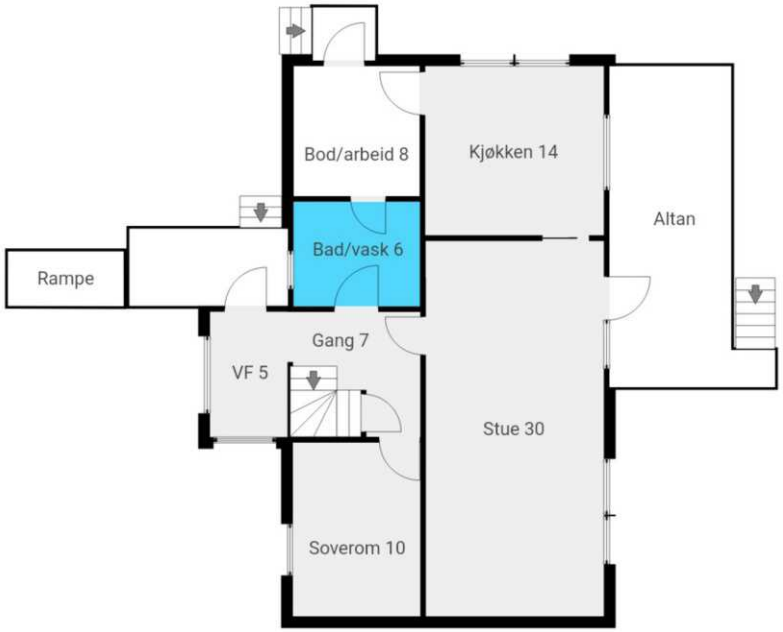
Gammelsætra ballbane — 6 min
Ballspill, fotball — 5.7 km

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

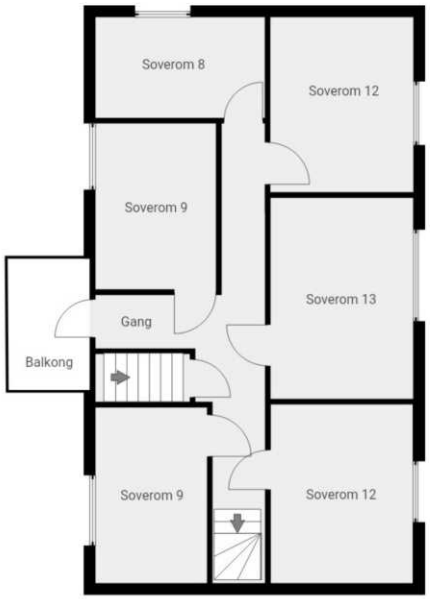




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Planskisse 1 etg
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
13.03.2026 Per Arne Gustad



Planskisse 2 etg
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
13.03.2026 Per Arne Gustad

bankID SIGNERT 18.02.2026
Selvåg, Frode Endre Hammerhaug

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Endre Hammerhaug Selvåg

Boligen

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvalvikbakkan 1
7242 Knarrlagsund

5056-68/37/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

har ingen kjennskap til at det har vært noen utfordringer, med det er et hus som er blitt noen år

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
HITRA kommune
gnr. 68, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18855-1753 **Eiendomsverdi ref nr:** JM4470

Autorisert foretak: Holmen Takst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Per Arne Gustad

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har kjeller pluss to etasjer og uinnredet loft. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med eternitplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumpe i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

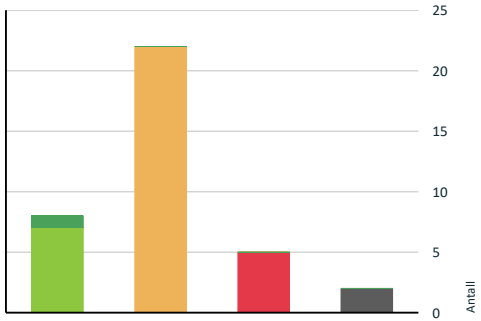
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

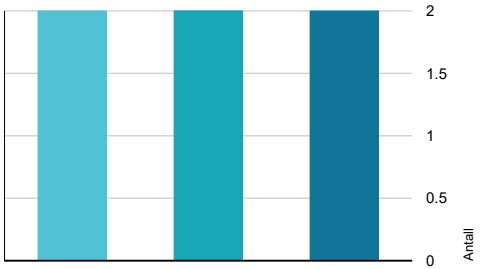
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Altan og balkongdører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon over inngang/VF	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Altan utenfor stue/kjøkken	Gå til side
Utvendig > Trapp ved bod/arbeidsrom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Omtrentelig byggeår iflg kontaktperson

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Omtrentelig årstall

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med eternitplater. Eksakt alder er ikke kjent, men kontaktperson antydet at tak er fra ca 1970. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres løse stein som indikerer at innfesting begynner å bli svekket.

Det registreres fuktig taktro som indikerer at taktekking/undertak er i dårlig forfatning

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskifting av taktekking anbefales planlagt.

Det gjøres oppmerksom på at eternitplater inneholder asbest og krever spesielle tiltak ved en evt riving og deponering.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål. Det er montert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige er ikke av godkjent type

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For å tilfredsstille forskriftskrav må det monteres godkjent stige/trinn

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk. Utvendig kledd med stående kledning. Kledning på to fasader ser ut til å være utskiftet i nyere tid, men årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres en del oppsprekking og også stedvis råte i utvendig kledning.

Det er ikke synlig musesperre ved inspeksjon oppunder kledning

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med tanke på alder og byggemåte gjøres det oppmerksom på at det er påregnelig med noe råte i primærkonstruksjon vegg. Dette anbefales kontrollert og evt reparert i forbindelse med en evt utskifting av kledning. To fasader er i dårlig forfatning og utskifting er påregnelig, selv om det ikke er nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltaksform og er plassbygd sperrekonstruksjon. Det er adkomst til loft via trapp fra gang i 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er ikke inspiserbar (der det er skråtak i rom i 2. etg)

Det registreres svertesopp/misfarging på deler av. taktro

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

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

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon over inngang/VF

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon over vindfang er tilnærmet flat. Konstruksjonen er ikke inspiserbar. Det er ikke synlige luftespalter inn til konstruksjonen. Det vil imidlertid alltid være noe ventilasjon grunnet utettheter i så pass gamle konstruisjoner. Det er ikke indikasjoner på negative forhold ved en visuell inspeksjon, men som nevnt er det ikke inspeksjonsmulighet og man kan ikke få full visshet om tilstand uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar og har ikke synlig lufting. Det er ikke synlige lufteåpninger inn til konstruksjonen som ikke er inspiserbar. Konstruksjonen forutsettes ikke å være så tett at det ikke er noen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er en lukket takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er ikke synlige lufteåpinger til takkonstruksjonen og dokumentasjon av utførelse foreligger ikke. Det gjøres oppmerksom på at dette betegnes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader. For at skader på slike konstruksjoner skal unngås er det en forutsetning med riktig utførelse/oppbygging av bl.a lufting av konstruksjon og dampsperre mot oppvarmede rom. Det er kun åpning av konstruksjon som vil gi full visshet om tilstand. Videre undersøkelser kan anbefales. Kostnadsestimat gjelder kun kontroll



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer som er fra ulike årstall fra byggeår og fram til ca 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del vinduer er trege å åpne og også noe fuktpåvirket. Alder på en del av vinduene gjør at pakninger og beslag er svekket. Enkelte vinduer kan være punktert.

Det registreres stedvis noe høye fuktverdier under vinduer på innside.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Ved evt utskifting av vinduer anbefales å kontrollere tilstand på treverk rundt vinuder for å se om det har vært vanninntrengning og evt skader repareres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er malt dør uten glassfelt

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Ytterdør i kjeller er en finert dør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Døren er i dårlig forfatning

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør skiftes

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Altan og balkongdører

Beskrivelse
Det er en altandør i stue, en dør i arbeidsrom og en i loftsgang i 2. etg som fører til balkong. Dørene er fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør fra arbeidsrom og dør i 2 etg er i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene bør skiftes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør fra arbeidsrom



Dør til balkong

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i 2 etg har adkomst via dør i gang. Balkong har dekke/tettesjikt av asfaltpapp og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses utløpt på tekking

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder på tekking gjør at risiko for at lekkasjer kan oppstå øker. Dette bør holdes under oppsikt for å avdekke en evt negativ utvikling tidlig og evt foreta utskiftinger.

TG 2 Altan utenfor stue/kjøkken

Beskrivelse
Det er bygd altan utenfor stue. Altan er festet til vegg og søylefundamentet i framkant. Dekke er i tre og rekkverk i kunststoff..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe værslitt treverk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp/rampe ved inngang er av metall. Det opplyses at denne tilhører hjelpemiddelsentralen og ikke vil være med i salg. Trappen må da erstattes av annen trappeløsning.

TG 1 Trapp fra altan

Beskrivelse
Trappen er en plassbygd tretrapp. Trappen har ikke rekkverk

TG 2 Trapp ved bod/arbeidsrom

Beskrivelse

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

Trappen er en trapp i galvanisert stål. Trappen har rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen er noe korrodert og er litt skjev

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiitak anses nødvendige.

INNVENDIG

TG 2 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:

1 etasje

Stue 10 mm
Kjøkken 10 mm

2 etg

Soverom i hjørne mot balkong 10 mm
Gang 15 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.

Kjeller og loft er ikke målt da disse rommene ikke har gulv som er helt plane og bruk gjør at måling ikke er vurdert som relevant.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det opplyses at det. har vært tilsyn av pipe og ildsted i 2025 uten at det var anmerkninger.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng er dels ikke påført. To rom har påforing av flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det registreres også saltutslag på murflater i kjeller som indikerer fuktgjennomgang i mur.

Det registreres også døde biller i kjeller som indikerer et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Drenering/fuktsikring er ikke tilstrekkelig til at det er å anbefale med påforede flater i kjeller. Kostnadsestimat gjelder riving og bortkjøring/deponering av påforet treverk/plater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under del med kjøkken/arbeidsrom. Det er adkomst via dør fra kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er plassbygde tretrapper mellom kjeller og 1. etg, mellom 1. og 2. etg og mellom 2. etg og loft. Trapper mangler delvis rekkverk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapper har delvis korte inntrinn og er bratte. Noen trinn svikter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe reparasjon og utbedring er påregnelig

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er ulike typer dører fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen kjellerdører er i dårlig forfatning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe utskifting er påregnelig.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Alder på rommet er ikke kjent, men ut fra utstur og overflater forutsettes det å være mer enn 25 år gammelt

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og Tak-ess plater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er noe svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu bør skjermes for vannsprut og dusjvegg bør ikke fjernes

Fuger bør prøves rengjort eller skiftet

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flis på gulv. Det måles svakt fall på gulv mot sluk, men mindre enn anbefalt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ett sluk i dusj og ett under servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt inspeksjon av sluk og det er ikke synlig slukmansjett. Det foreligger ikke dokumentasjon. Ifølge NS 3600 gir dette TG 2. Det er imidlertid ikke registrert indikasjoner på negative forhold/fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hvis mulig anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av evt tettesjikt/slukmansjett.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjplass med dusjvegg, veggmontert toalett, servant innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i arbeidsrom i vegg mot dusjplass og det ble ikke registrert indkasjoner på skadelig fukt.

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat gulv, malt plate og flis på vegger og tak-ess plater i tak. Innredning har profil fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige trykkvannsrør i bygningen er kobberrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe av type luft til luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Servicehistorikk er ikke kjent

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig anbefales servicehistorikk innhentet evt at det rekvireres service

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 200 liter. Plassert i gang i kjeller hvor det er sluk i gulv.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ikke kjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra anleggets alder og at det ikke er opplysninger om at det er foretatt kontroll etter at det var nytt anbefales det en kontroll av anlegget fra autorisert elektriker. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse av evt drenering er ikke kjent. Det er ikke opplysninger om at det er gjort tiltak vedr drenering etter opprinnelig byggeår og det er ikke synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres råteskader i påforet treverk

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjeller er ikke egnet til innredning uten at det gjøres tiltak for å forbedre fuktsikring/drenering. Evt nødvendige tiltak vil være avhengig av framtidig bruk av kjeller. Videre undersøkelser/vurderinger kan anbefales vedr dette. Kostnadsestimat gjelder kun dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte og høy fuktighet registreres

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mur forutsettes i hovedsak å være sparebetong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer på tomten

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmurer er delvis i dårlig forfatning og er delvis skjeve/setningsskadd

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Reparasjoner eller fjerning er påregnelig. Kostnadsestimat er usikkert. Det avhenger av om murer skal gjenoppbygges eller fjernes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres stedvis flatt terreng eller hellende inn mot bygning

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det opplyses at eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledning og privat avløpsanlegg. Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Materiale er heller ikke kjent. Det er derfor ikke mulig å vurdere dette ut fra noen av disse kriteriene, men ut fra alder er det påregnelig at det kan komme offentlige pålegg om oppgraderinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

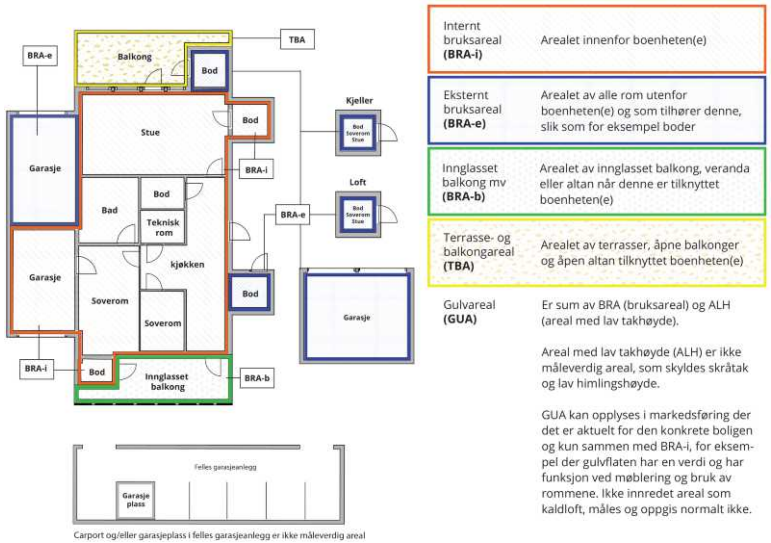
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						80	80
2 Etasje	79			79	5		79
1 Etasje	84			84	26		84
Kjeller	47			47			47
SUM	**210**				**31**	**80**	**290**
SUM BRA	**210**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, trapperom		
1 Etasje	Stue, kjøkken, bod/arbeidsrom, bad/vaskerom, gang, soverom, vindfang		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Areal på loft er ikke måleverdig grunnnet lav takhøyde. Areal er likevel oppgitt under ALH (areal med lav takhøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Per Arne Gustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	68	37		0	957.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvalvikbakkan 1

Hjemmelshaver
Selvåg Liv Berntine

Kvalvikbakkan 1 , 7242 KNARRLAGSUND
Gnr 68 - Bnr 37
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Iflg Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført på plate på mark. Yttervegger er i bindingsverk kledd med stående panel. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Port er leddport i tre. Yttervegger står delvis direkte på støpt plate og det registreres noe råte/fuktbelastning. Generell værslitasje. Noe utskifting og reparasjon er påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	13.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Standardbeskrivelse	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	13.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse	**Kvalvikbakkan 1, 7242 KNARRLAGSUND**
Dato for energimerking: **13.03.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-270239**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **13894329**
Gårdsnummer: **68**	Bruksnummer: **37**
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: **1960**	Bygningstype: **Enebolig**
Bruksareal: **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **163,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon: **Periodisk avtrekk**	

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: **276,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **292,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **47 678 kWh**

Kvalvikbakkan 1, 7242 KNARRLAGSUND

Detaljering

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

Kvalvikbakkan 1, 7242 KNARRLAGSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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. Montér 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 28: 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 29: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 30: 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 på varmeanlegg

Tiltak 31: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 32: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 33: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 34: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 35: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 36: Montering tetningslister

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

Tiltak 37: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 38: 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 39: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 40: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 41: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 42: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

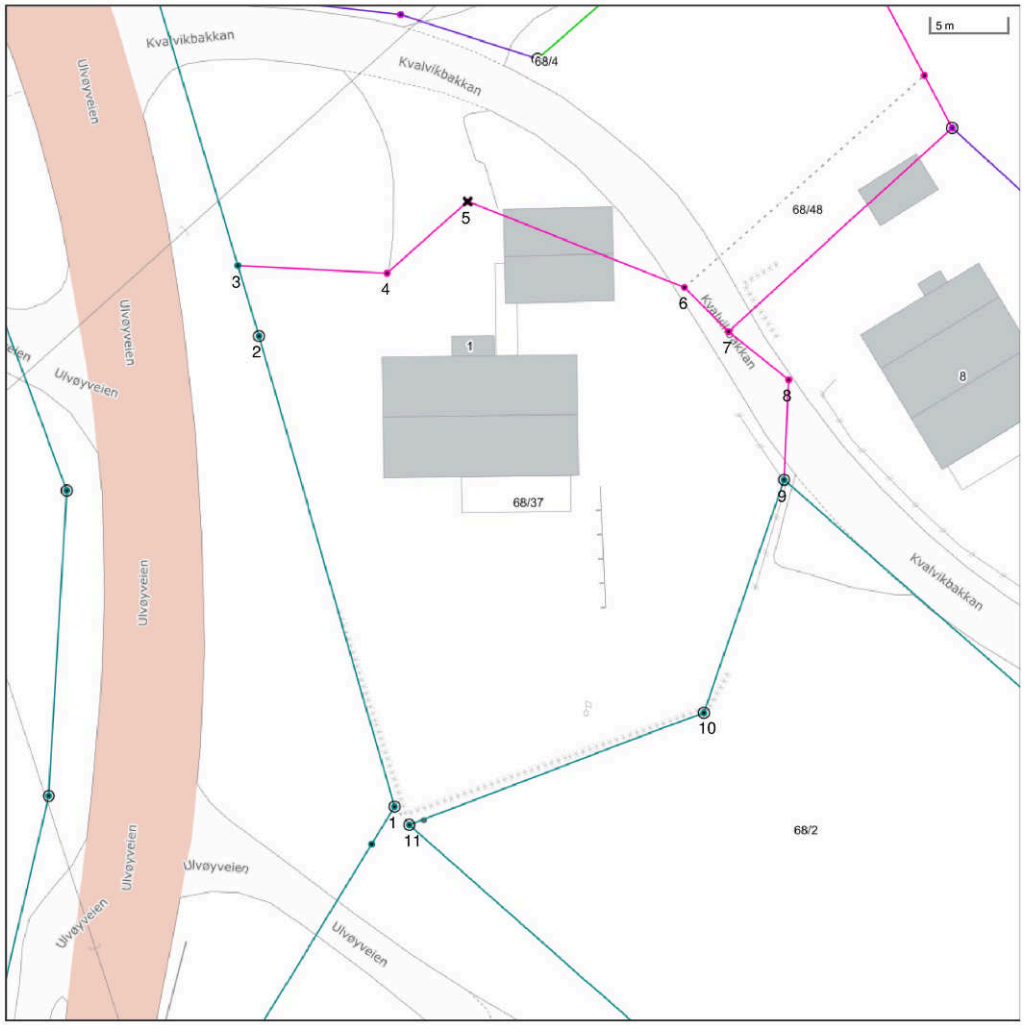
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 15.02.2026

Eiendomskart for eiendom 5056 - 68/37//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	957,70 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7059668	**Øst** 504577,84

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7059648,86	504570,14	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,53	
2	7059679,53	504561,22	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,94	
3	7059684,12	504559,84	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,79	
4	7059683,64	504569,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,77	
5	7059688,33	504574,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	7,05	
6	7059682,74	504589,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,24	
7	7059679,87	504591,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,06	
8	7059676,74	504595,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,02	
9	7059670,2	504595,55	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,55	
10	7059655,02	504590,34	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,05	
11	7059647,67	504571,1	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,60	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGBAKKEN	Beregnet areal	957.7
Etablert dato	02.10.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	68/37
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	68/37
Sammenslåing Sammenslåing	27.02.2012 24.02.2012	20120610	Tinglyst 27.02.2012	1617-68/38 (-100), 68/37 (100)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Skyldeling	11.06.1959 24.02.2012	20120610		1617-68/38, 68/37
Skyldeling Skyldeling	02.10.1957			68/4, 68/37
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		4/1984H		1617-68/5, 68/2, 68/3, 68/4, 68/6, 68/8, 68/10, 68/15, 68/16, 68/17, 68/23, 68/25, 68/26, 68/27, 68/34, 68/35, 68/36, 68/37, 68/41, 68/50, 68/51

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7059668	504577.84		Ja	957.7	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SELVÅG LIV BERNTINE F201033*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kvalvikbakkan 1 7242 KNARRLAGSUND	Bosatt (B)
SELVÅG NIDAR INGVALD F291031*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Kvalvikbakkan 1 Adressetilleggsnavn:

Poststed	7242 KNARRLAGSUND	Kirkesogn	09060707 Hitra
Grunnkrets	207 Ulvøy	Tettsted	
Valgkrets	5 Fjellværøy/Knarrlagsund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13894329		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13894337		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.04.1999

1: Bygning 13894329: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.09.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvalvikbakkan 1	H0101	68/37	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 13894337: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.04.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.03.1999	13.09.1999	
Igangsettingstillatelse	12.03.1999	13.09.1999	

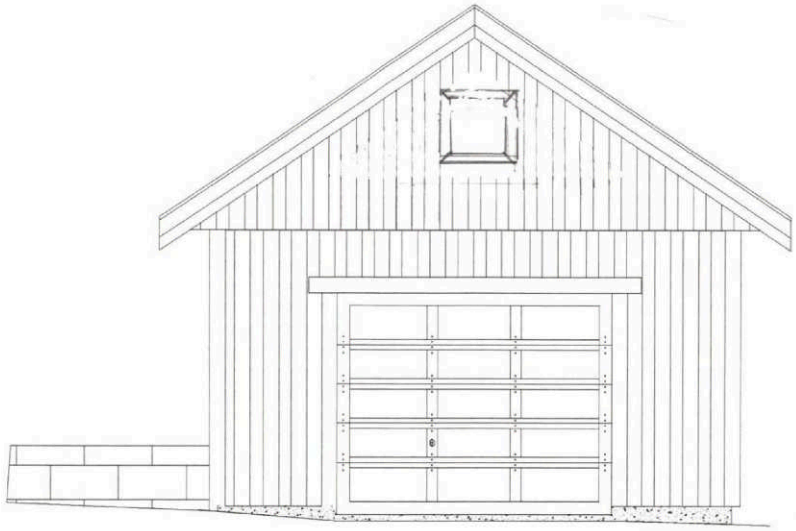
Tatt i bruk	12.04.1999	13.09.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	68/37	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

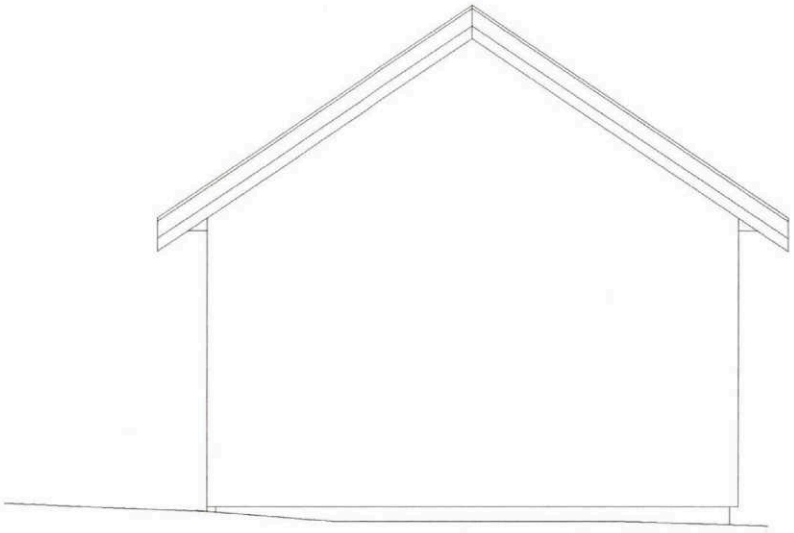


Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd
HIA

Garasje Nidar Selvåg
7242 KNARRLAGSUND
Rev. 12.3.99

Fasade ~~sør~~ Vest

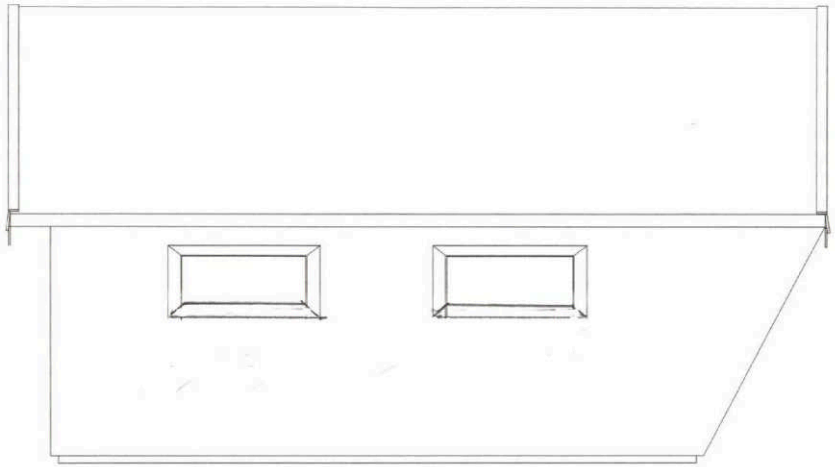
Mål 1:50 | Dato: 22.02.99
Rev. A:
Rev. B:



Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd
MH

Garasje Nidar Selvåg
7242 KNARRLAGSUND
rev. 12.3.99.

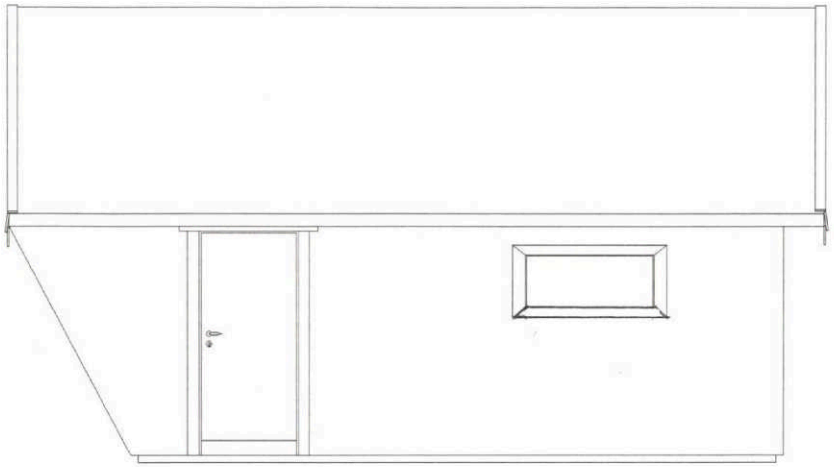
Fasade ~~nord~~ øst	
	Mål 1:50 Dato: 22.02.99
	Rev. A:
	Rev. B:



Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd

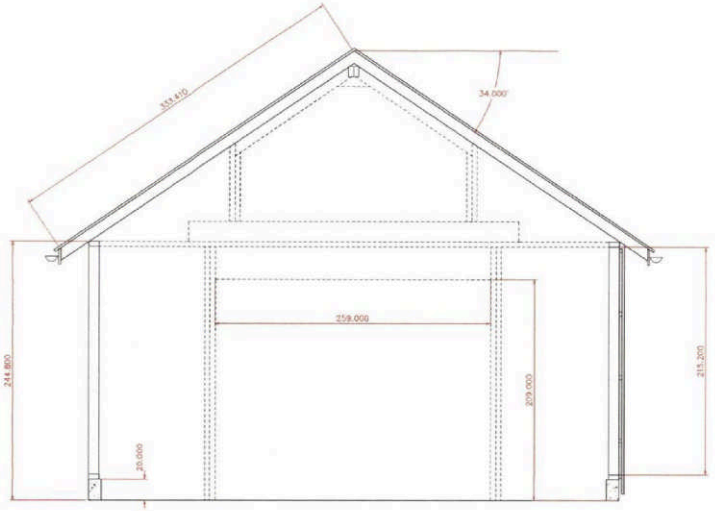
Garasje Nidar Selvåg
7242 KNARRLAGSUND
rev. 12.3.99.

Fasade ~~vest~~ Nord	
	Mål 1:50 Dato: 22.02.99
	Rev. A:
	Rev. B:



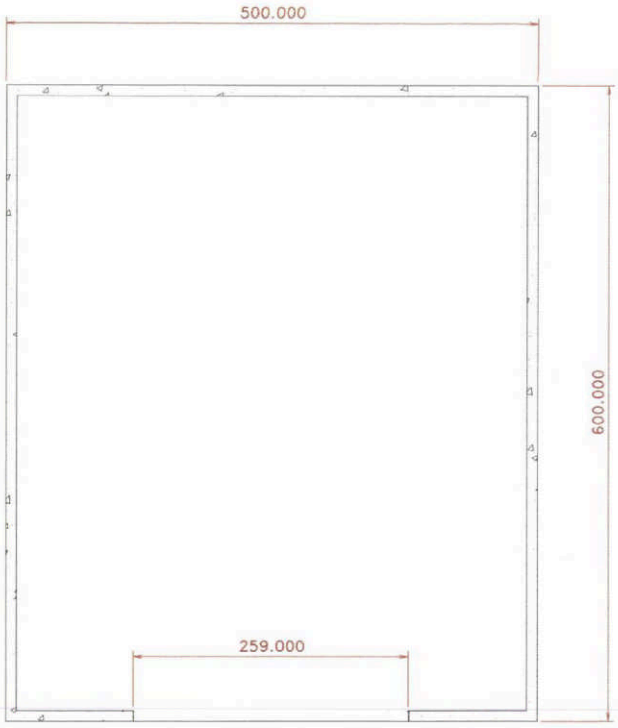
Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd
MÅ

Garasje Nidar Selvåg 7242 KNARRLAGSUND rev. 12.3.99	
Fasade ~~øst~~ Sør	
	Mål 1:50 Dato: 22.02.99
	Rev. A:
	Rev. B:



Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd
MÅ

Garasje Nidar Selvåg 7242 KNARRLAGSUND rev. 12.3.99.	
Snitt med bæring	
	Mål 1:50 Dato: 22.02.99
	Rev. A:
	Rev. B:



Sak.nr. 12/3-99
GODKJENT M/MRK.
Hitra Bygningsråd
MJA

Garasje Nidar Selvåg 7242 KNARRLAGSUND	Rev. 12/3-99	
Fundamentplan		
	Mål 1:50	Dato: 22.02.99
	Rev. A:	
	Rev. B:	

HITRA KOMMUNE
PLAN-, LANDBRUK OG MILJØ

Godkjenning av melding

Nidar Selvåg
7242 KNARRLAGSUND

Sted/dato	Deres ref	Vår ref	Ark	Saksbeh
Fillan den 12.03.99		*99/00361-3*		*Arild Ervik*

Svar ang. melding om arbeid gnr: 68 bnr: 37

Viser til deres melding mottatt 25.01.1999 om riving og oppføring av ny garasje.

Bygningssjefen godkjenner Deres melding på følgende vilkår:

1. Materialer og annet rivingsavfall som ikke kan gjenbrukes eller nyttes på annen måte, må deponeres på godkjent avfallsplass. Dette må kunne dokumenteres.

2. Rev. Tegninger med nye vinduer godkjennes.

Videre ønsker vi å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel. Jordlov, veilov og konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til vei og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlig regler om avstand til kraftlinjer, kabler og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse , kan dette føre til krav om flytting.
- Arbeidet må ikke føre til ny/endret avkjørselsforhold.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger.

Med hilsen
Arild Ervik
Ingeniør I

Postadresse: 7240 Fillan | Telefon: 72 44 17 00 | Telefaks: 72 44 17 90 | Bankgiro: 8194.05.12204 | Postgiro: 0801 5738406 | Postgiro skatt: 0827 5816176

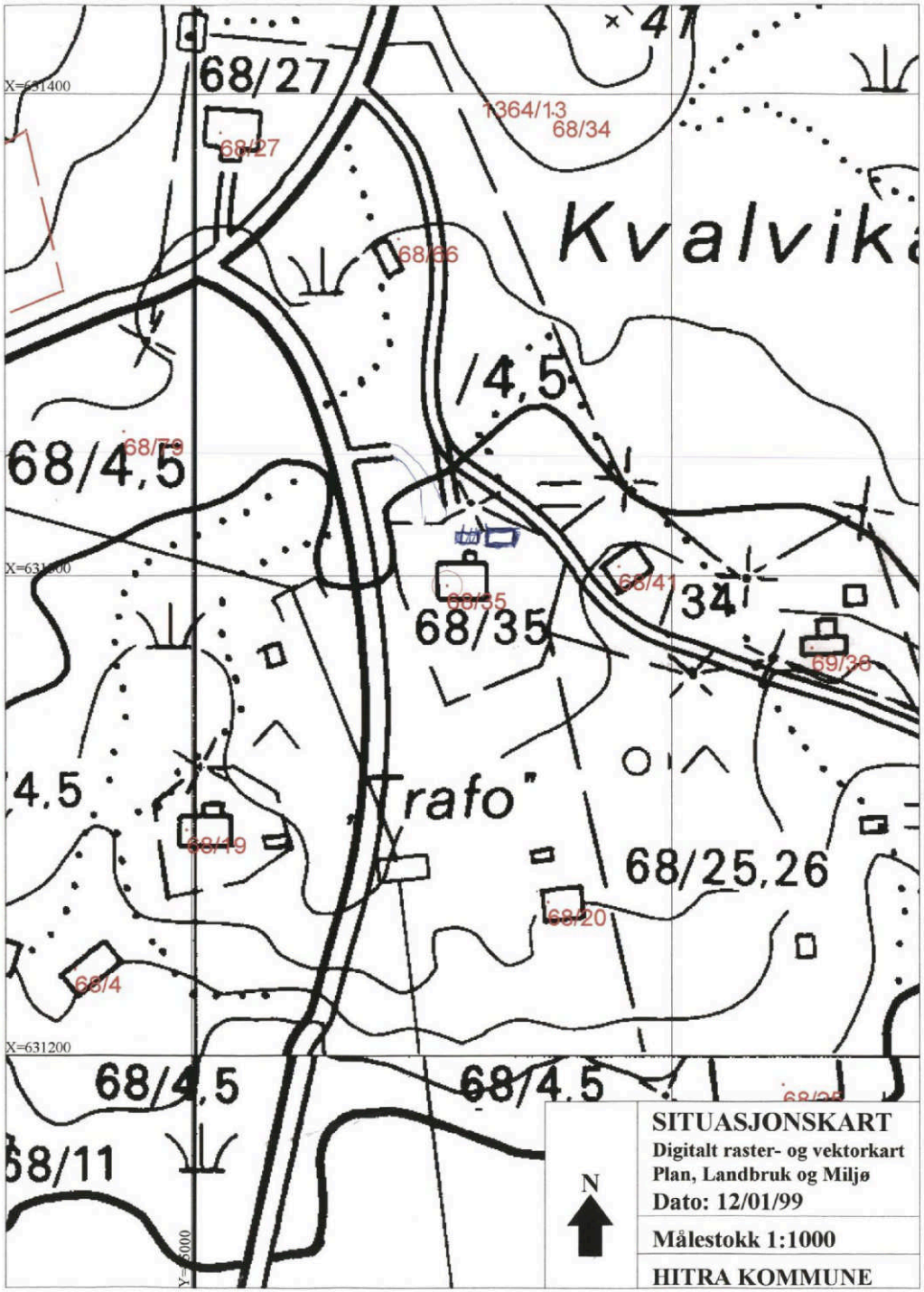
GNR: 68 BNR: 37 BEFARINGSDATO 8/9-99

TILLATELSE TIL: Nidar Selvåg



GARASJE

MERK: OK - Garasjevinduer ikke endret, men ikke vesentlig



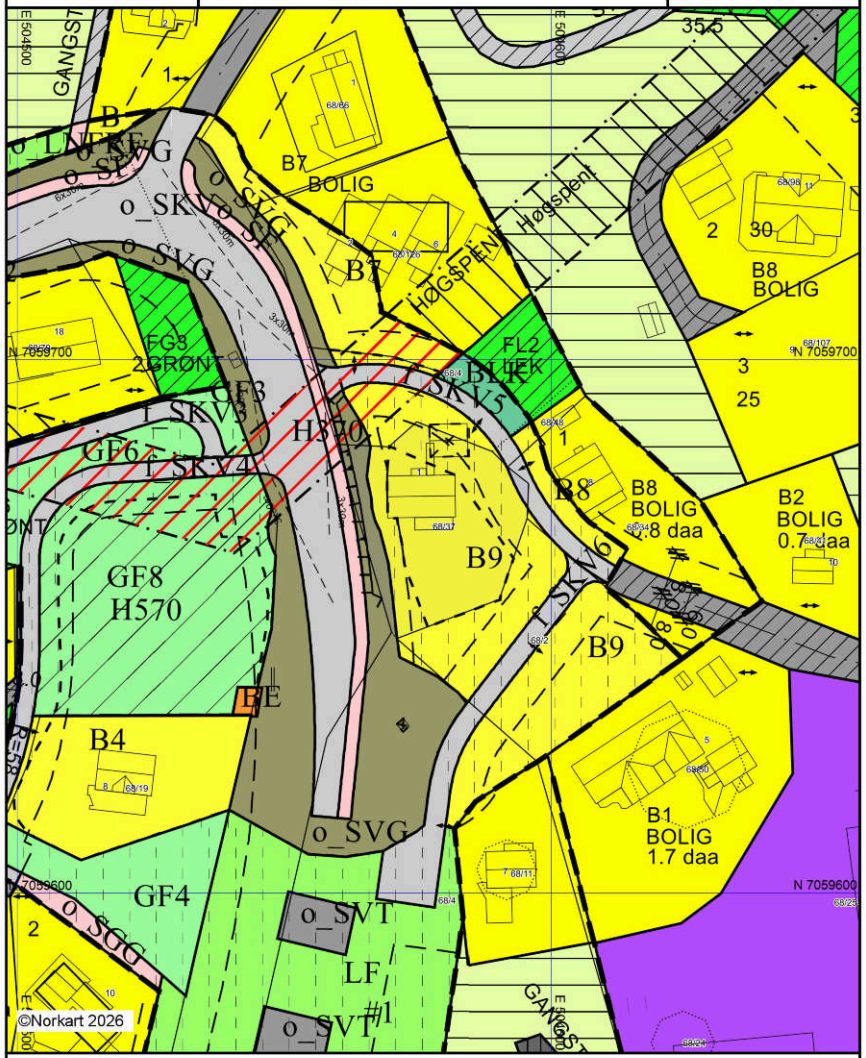
Hitra kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 68/37
Adresse: Kvalvikbakkan 1
Utskriftsdato: 15.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Havneområde i sjø
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Friluftsformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hitra kommune

Detaljreguleringsplan for «Fv. 6448 Knarrlagsundbrua»

Reguleringsbestemmelser:

Planforslaget er datert:	: 26.10.2022
Dato for siste revisjon av plankart	: 20.04.2023
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 11.05.2023
Dato for vedtak i Hitra kommune	: ***28.09.2023***

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart datert 20.04.23.
Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planens avgrensning. Plankartet er i målestokk 1:1000 (A1)
Planen erstatter deler av reguleringsplan Oleviken (arealplan-ID 5056_RB_42) og reguleringsplan G/S-veg Knarrlagsund (arealplan-ID 5056_201305). For enkelte arealformål er bestemmelsene i reguleringsplan Oleviken gjort gjeldende også for reguleringsplan «Fv. 6448 Knarrlagsundbrua».

§ 2 FORMÅL MED REGULERINSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ny bru over Knarrlagsundet med tilhørende vegsystemer.

a) I medhold av PBL §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål og hensynssoner:

§12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)
   - Boligbebyggelse (B2, B4, B7-B9)
   - Energianlegg (EA)
   - Lekeplass (LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreveg, offentlig veg (o_KV)
   - Kjøreveg, annen eierform (f_KV1-f_KV5)
   - Veg, annen eierform (f_V1)
   - Fortau (o_FO)
   - Gangveg (o_GG)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)

   - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
   - Kollektivholdeplass (o_KH)
   - Leskur (o_LPL)

3. Grønnstruktur:
   - Friområde (FRI4, FRI6 og FRI8)
   - Turdrag (TD)

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift:
   - Friluftformål (FL)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag:
   - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)
   - Ferdsel (FE)

§12-6 Hensynsoner
   - Høyspenningsanlegg (H370)
   - Bevaring kulturmiljø (H570)
   - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_2)

b) Områder med bestemmelser iht. PBL § 12-7:

   - #1 Midlertidig anleggsområde, generelle arealer på land
   - #2 Midlertidig anleggsområde i sjø
   - #3 Midlertidig riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

a) **Geotekniske forhold**
Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geoteknisk rapport:

- *10-20-GEOT-R1 Fv. 6448 Knarrlagsundbrua, datert 20.06.2020.*

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

b) **Støy**
Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presisering:
For eksisterende støyømfindtlig bebyggelse rammesøkt før 1997 som får støynivå fra veitrafikk over Lden > 55 dB på fasade eller uteplass fra veier i planområdet, skal det utredes lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen. Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass (Lden = 55 dB) og kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse C)

tilfredsstilles. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.
Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille anbefalte grenseverdier, kan disse fravikes. Alle avvik skal avklares med ansvarlig myndighet.
Bygge- og anleggsstøy: Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021.
Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

c) **Avkjørsler**
Det tillates ikke anlagt flere avkjørsler fra fv. 6448 enn de som er vist på plankart.
Avkjørsler skal dimensjoneres etter sidevegenes funksjon.

d) **Frisikt**
Innenfor siktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

e) **Kulturminner og aktsomhets ansvaret**
Skulle det under bygge- og anleggsarbeidet i marken oppdages gjenstander, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående jf. aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, annet ledd.

f) **Universell utforming**
Fortau skal gis utforming som ivaretar hensynet til universell utforming jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.

g) **Natur- og miljøhensyn**
Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres i henhold til anbefalinger i rapport om naturmangfold:

- *Rapport fv. 6448 Knarrlagsundbrua i Hitra kommune – fagrapport naturmangfold, datert 26.06.2020.*

Inngrep skal begrenses i størst mulig grad, og foreslåtte avbøtende tiltak i kap. 5 i rapporten skal innarbeides i byggeplan og etterfølges i byggefasen.

Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til vassdrag skal til enhver tid unngås.

h) **Terrengbehandling og estetisk utforming**
Utstrekning av terrenginngrep skal generelt begrenses, og nytt veganlegg skal utføres slik at det tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming, og slik at overgangen

mot eksisterende terreng blir naturlig. Vegskjæringer, -fyllinger og andre restarealer som oppstår som følge av veganlegget skal bearbeides og tilpasses omgivelsene.
Revegetering og tilsåing skal gjennomføres med stedegent plantemateriale.
Områdene skal tilbakeføres til det formålet som er vist på planen.

i) **Overvannshåndtering**
Overvann skal håndteres slik at sikkerhet for liv, helse og miljø ivaretas.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) **Bebyggelse og anlegg (BA)**
Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til gjeldende kommuneplan.

b) **Boligbebyggelse (B)**
Innenfor område angitt som boligbebyggelse, merket B4, B7, B8 og B9, skal bestemmelser i gjeldende reguleringsplan Oleviken med arealplan-id. 5056_RB_42, fortsatt gjelde.

c) **Energianlegg (EA)**
Området skal benyttes til nettstasjon for strøm.

d) **Lekeplass (LEK)**
Lekeplass BLK tilsvarer felles lekeplass FL2 i reguleringsplan Oleviken. Lekeplassen er felles for eiendommene nord/øst for fylkesveg 6448.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved utarbeidelse av byggeplan for veganlegget kan arealer avsatt til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kunne endres til andre offentlige vegformål. Dette kan forekomme ved mindre justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner, forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafikksikkerhet eller fremkommelighet enn vist i reguleringsplanen.

a) **Kjøreveg, offentlig (o_KV)**
Området omfatter offentlig kjøreveg, innbefattende nødvendige arealer for anlegg og sikring av vegen.

b) **Kjøreveg, annen eierform (f_KV1 – f_KV5)**
Det skal anlegges adkomstveger som vist på plankartet.

- Kjøreveg merket med **f_KV1** skal være privat adkomstveg for eiendommer nord for planområdet med avkjørsel til Dalenveien.
- Kjøreveg merket med **f_KV2** skal være privat adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 71/2 og 71/20.

- Kjøreveg merket med **f_KV3** skal være privat adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 68/79 og 68/78.
- Kjøreveg merket med **f_KV4** skal være privat adkomstveg for eiendommene tilknyttet f_KV3, gnr./bnr. 68/4, 68/121, 68/19 samt andre eiendommer sør for planområdet som ikke har annen adkomst.
- Kjøreveg merket med **f_KV5** skal være privat adkomstveg for eiendommene tilknyttet f_KV6, gnr./bnr. 68/126, 68/37, 68/34 samt andre eiendommer øst for planområdet som ikke har annen adkomst.

c) **Veg, annen eierform (f_V1)**
- Veg merket med **f_V1** skal være privat adkomstveg og parkering for eiendommene gnr./bnr. 68/2, 68/4, 68/11 og 68/34.

d) **Fortau (o_FO)**
Områdene skal benyttes til fortau.

e) **Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)**
Områdene skal benyttes til fundamenter for brukonstruksjon og nødvendig areal for framtidig vedlikehold av disse.

f) **Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)**
Områdene o_AVG skal benyttes til offentlige arealer til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, rekkverk, sikringsgjerder, belysning, skilt, gruset skulder og andre elementer som naturlig tilhører formålet.
Mindre endringer i skråningsutslag skal kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget.

g) **Kollektivholdeplass (o_KH)**
Områdene skal benyttes til kollektivholdeplass for buss.

h) **Leskur (o_LPL)**
Området skal benyttes til leskur for reisende med buss.

i) **Gangveg (o_GG)**
Området skal benyttes til gangveg og sikre allmennheten adkomst til friluftsområdet (FL).

§ 6 Grønnstruktur

a) Friområde (FRI3, FRI4, FRI6 og FRI8)
Områdene tilsvarer områder benevnt felles grøntområder FG3, FG4, FG6 og FG8 i reguleringsplan Oleviken. Områdene skal benyttes til friområde for alle eiendommer innenfor denne reguleringsplanen og reguleringsplan for Oleviken. Drift og vedlikehold skal utføres av de eiendommer arealet er felles for.

b) Turdrag (TD)

Innenfor området TD etableres grussti for gående for planfri kryssing av fylkesvegen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt REINDRIFT

a) **Friluftsformål (FL)**
Friluftsområdet skal sikre tilgjengeligheten for arealer i strandsonen, og være åpen for allmenn bruk. Det skal ikke oppføres bebyggelse i friluftsområdet. Stier og benker skal kunne etableres i friluftsområdet.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

a) Friluftsområde (FLV)
Området skal benyttes til friluftsliv i sjø.

b) Ferdsel (FE)
Innenfor ferdselsområdet skal det ikke tillates varige installasjoner/anlegg på sjøflate og/eller i sjøvolumet ned til bunn, som kan være til hinder eller fare for trygg ferdsel i sundet.

§ 9 HENSYNSSONER

a) **Høyspenningsanlegg (H370_)**
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen. Tiltak innenfor fareområdet skal godkjennes av linjeeieren.

b) **Kulturminner**
Alle tiltak innenfor H570 (Kulturmiljø) og sikringstiltak mot Askeladden id 265862, skal avklares med kulturminnemyndighetene i god tid før arbeidet skal igangsettes.
Id 265862 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

c) **H570 – Bevaring kulturmiljø – Hensynssone**
Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).
Hensynssone H570 (id 89518) skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.

d) **H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone**
Kulturminnene H730_1 (Askeladden id 89518) er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 10 OMRÅDER MED BESTEMMELSER:

a) Alle områder merket **#1** er midlertidige anleggsområder på land, og tillates benyttet midlertidig til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder anleggsveger, bygging av ny bru og fjerning av eksisterende bru. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

b) Alle områder merket **#2** er midlertidige anleggsområder i sjø, og tillates benyttet midlertidig til virksomhet som er nødvendig for bygging av ny bru og fjerning av eksisterende bru.

e) Alle områder merket **#3** er midlertidige riggområder, og tillates benyttet midlertidig til mellomlagring av masser, oppsett av mindre midlertidige bygninger, oppstilling av anleggsmaskiner, lagring, etc. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinja med tilhørende anlegg og sidearealer.
b) Før anleggsstart skal ny bru prosjekteres i detalj, og tegninger godkjennes av Kystverket og Vegdirektoratet.
c) Før anleggsstart skal det utarbeides en Ytre miljø-plan. Planen skal beskrive ansvarsforhold, miljøkrav, risiko, forebyggende og avbøtende miljøtiltak i bygge- og anleggsfasen for følgende tema: Støy, vibrasjoner, luftforurensing, forurensing av jord og vann, landskapsbilde, naturmangfold, kulturmiljø, materialvalg og avfallshåndtering.
d) Før anleggsstart skal det utarbeides plan for hvordan trafikken på land og i sundet skal avvikles gjennom anleggsperioden.
e) Område for bebyggelse og anlegg merket BA, kan ikke utbygges før detaljert reguleringsplan er godkjent.
f) Før deponering av masser utenfor planområdet, skal det foreligge en tiltaksplan som skal være godkjent av Hitra kommune.
g) Tilfredsstillende nye adkomstveger til naboeiendommer skal etableres før eksisterende avkjørsler kan stenges.
h) Eksisterende bru skal rives senest 1 år etter at det er satt trafikk på ny bru. Fjerning av eksisterende bru skal risikovurderes og prosjekteres i detalj. Miljøkartlegging av eksisterende bru skal gjennomføres i byggeplan, og farlig avfall skal leveres til godkjent mottak.

i) Alle områdene som benyttes midlertidig, merket **#1 – #3,** skal ryddes, istandsettes og

tilbakeføres til opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet. Områdene skal tilbakeføres til det formålet som er angitt på plankartet.

j) Fortau fram til oppvekstsenter Knarrlagsund skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med ny bru over Knarrlagsundet.

Nr. 1653 a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
9—53.

$.18

Avskrift
Godkjent til innhefting i panteboka
Dagbok nr. 1266 19 57
Hitra Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Tors dag, den 26 Sept. 1957 holdt Småbruks- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Øvrit.
g.nr. 2 br.nr. 4-5 av skyld mark 0.3/ i Fillaca herred. Forretningen er forlangt av Alma Berge

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Asbjørn Kåsin og Knut Berge
Karl Holmen begge idag

Ved forretningen møtte:[3])
Alma Berge og Hilda Selvåg

Som formann fungerte nemndas formann hr. Asbjørn Kåsin.
Over del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])
Den utskilte parsel ligger i øst for hovedbrukets hus og er begrenset således:
Fra + i berg i parsellens nordre hjørne går grensen i sydøstlig retning 19,5 m til nedsatt sten, går derfra i sydlig retning 18.5 m til + i berg derfra

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

i sydvestlig retning 18.5 m til + berg vinkler i nordlig retning 24.5 m til + i berg vinkler i nordøstlig retning 22 m til utgangspunktet.

Den utskilte parsel skal ha rett til adkomstveg ved å benytte den gamle veg som går langs eiendommen.

Likeledes skal parsellen ha rett til vannkum og rett til å legge vannledning over hovedbrukets jord nærmere anvist sted.

Alma Berge

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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uforandret

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Lyngbakken

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

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/301266/63
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:40

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

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

Vi har bestemt at Karl Holmen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut Berge (sign.)

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 2 br.nr. 37

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 44260024 / Mateusz Narbut, tlf. 971 56 444
Kvalvikbakkan 1, 7242 Knarrlagsund.
Gnr. 68, Bnr. 37, Hitra kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 44260024
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

EiendomsMegler 1

Mateusz Narbut
Megler/ Jurist

971 56 444
mateusz.narbut@em1.no

EiendomsMegler 1 Hitra/Frøya
Storhaugveien 8, 7240 Hitra

eiendomsmegler1.no