

Velkommen til

Dalavågen 23, 7246 Sandstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dalavågen 23
7246 Sandstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	2002
BRA/BRA-i	77 / 77 m²
Soverom	3

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!



Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 464 76 855
renate.ledel@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dalavågen 23, 7246 Sandstad

Registerbetegnelse
Gnr. 63, Bnr. 21, Hitra kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 146 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 27 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 28 590,- 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 411.86,- pr. år 2025
Kommunale avgifter gjelder feiing. Beløpet oppgitt gjelder for 2025 og er allerede fakturert for året.

Renovasjon og slam faktureres fra ReMidt og utgjør for 2025 kr. 2125,- for renovasjon og kr. 576,25,- for slamtømming. Beløpet faktureres med to terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Velforeningskontigent: kr 3 000,- til Dalavågen Bryggesameie. Dekker blant annet bruk/vedlikehold av privat vei.

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 22 m²

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

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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
På egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 029 m² på eiet tomt.
Naturtomt

Byggeår
2002 ifølge takstmann.

Innhold
Flott fritidseiendom med idyllisk, sjønær beliggenhet på Sør-Hitra.

Eiendommen består av hytte oppført i 2002 med et bruksareal på 77 kvm.

Innhold:
- Vindfang via trapp og altan
- En åpen, koselig stue/kjøkkenløsning. Her har man plass til både sofa, spisebord og noe oppbevaringsmøblement
- 3 soverom som alle har plass til dobbeltseng, nattbord m.m.
- Toalettrom bestående av servant i innredning og toalett

Eiendommen har bilvei helt frem og parkering på egen tomt.

Det er innlagt strøm, samt vedfyring i boligen.

Vann fra egen brønn (lavt vanntrykk og brun farge iht. tilstandsrapport). Septiktank. Avløp fra vask går i sjøen.

Andre kvaliteter verdt å nevne:
- Naturtomt på 1029,4 kvm.
- Terrasse på 22 kvm.
- Naturskjønne omgivelser med flotte turområder i nærområde
- Kun 60 meter fra sjøen

Standard
Stue/kjøkken: Laminatgulv, MDF-plater og panel på vegger og panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte laminat fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Avtrekkshette over stekesone. Dør ut (ingen terrasse utenfor)
VF: Flis på gulv, panel på vegger og panel i tak.
Toalettrom: Belegg på gulv, panel på vegger og plater i tak. Servant i innredning og gulvmontert toalett.
Soverom 1: Belegg på gulv, panel vegger og ubehandlede sponplater i tak.
Soverom 2: Belegg på gulv, malte plater vegger og ubehandlede sponplater i tak.
Soverom 3: Belegg på gulv, malte plater på vegger og ubehandlede sponplater i tak.
VF: Flis på gulv (ikke fuget), panel på vegger og panel i tak.

Standardbeskrivelse iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk til ved sjøen på Sør-Hitra. Her har man gode muligheter for både fiske og bading.

Skjærgården og havområdene utenfor Forsnes og Kvenvær kan tilby noen av norgeskystens beste og mest artsrike områder for fiske. De vanligste fiskeslagene er torsk, sei, lyr, lange, uer, hyse, brosme, makrell, kveite, flyndre, laks, og sjøørret.
Området er et eldorado for både fridykkere og flaskedykkere. Dykking utenfor Kvenvær byr på friskt sjøvann, god gjennomstrømming og rikt dyreliv.

Fra eiendommen er det ca. 17 km til Kvenvær som kan by på dagligvarebutikk med søndagsåpent. Her er det også restaurant med kortreist mat og pub.

Kommunesenteret på Hitra, Fillan ligger ca. 50 km fra eiendommen og kan by på alle servicefunksjoner som kjøpesentra, restauranter, lege, kino, svømmehall mm.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen har en etasje og er oppført på ringmur. Yttervegger over ringmur er bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er koblede glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumper i bygningen. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Velforening
Dalavågen Bryggesameie
Vedlikehold og bruk av privat vei.

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
Det er utstedt ferdigattest for fritidsbolig datert 28.04.2025
Det foreligger utslippstillatelse for svartvann datert 26.09.2006

Oppvarming
Vedfyring og elektrisitet.

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

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven. Fritidsboligen har fått energikarakter D, oppvarmingskarakter oransje.

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 ligger i et uregulert område men omfattes av kommuneplanens arealdel.
Hele arealet på 1029 kvm. er avsatt til bevaring naturmiljø
Delareal på 557 kvm. er avsatt til LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet baser på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.
Delareal på 472 kvm. er avsatt til fritidsbebyggelse, framtidig.

Kopi av kommuneplanens arealdel ligger på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler. Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, kommuneplankart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat

Vann: Eiendommen har iht. tilstandsrapport brønnvann og vannpumpe. Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet. Det opplyses at vanntrykk er lavt og at vann har brun farge.

Avløp: Septiktank på 2 kubikk som tømmes av ReMidt. Siste tømming ble gjennomført 26.02.2025. Neste tømming er planlagt mellom januar og april i 2029. Avløp fra vask går i sjøen.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

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.

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
Hans Robert Werner, Clas Larsen og Brage Jensen Stiansønn. Selges av Hans Robert Werner iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Leieavtale
Dagboknr.: 1925
Dato: 27.04.2001
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne er overført fra hovedbruket og har ingen betydning for denne eiendommen.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1706
Dato: 15.03.2004
Registrering av grunn

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
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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.
Tilstandsrapport kr. 8000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-09-2025 av Per Arne Gustad i Holmen Takst.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2025. 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 - Nedløp og beslag

TG2:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater
Innvendig - Radon
Innvendig - Krypkjeller
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

Selgers kommentar i egenerklæring:
Vet bare at det er septiktank og brønnvann.

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
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 16.09.2025
- Tilstandsrapport datert 16.09.2025
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger og byggetillatelse datert 11.05.2000
- Utslippstillatelse datert 26.09.2006
- Kommuneplankart
- Ferdigattest datert 28.04.2025
- Info Velforening
- Leieavtale datert 27.04.2001
- Registrering av grunn datert 15.03.2004

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
Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 464 76 855
Epost: renate.ledel@em1.no

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


















BEHR





















DALAVÅGEN 23

AVSTAND TIL SJØ

53 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	45.5 km

AVSTAND TIL BYER

Trondheim	2 t 6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smøla brannstasjon	16.2 km
Hopen	18.6 km

VINTERSPORT

Langrenn

AKTIVITETER

Angelamfi	18 min

SPORT

Kvenvær ballbane	14 min
Ballspill, fotball	16.8 km

DAGLIGVARE

Joker Kvenvær	13 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16.2 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 2025





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 2025



Planskisse Dalavågen 23
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
22.04.2024 Per Arne Gustad

bankID SIGNERT 16.09.2025
Werner, Hans Robert

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

Hans Robert Werner

Boligen

Dalavågen 23
7246 Sandstad

5056-63/21/0/0

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

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. Tilleggskommentar

Vet bare at det er septiktank og brønnvann

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
HITRA kommune
gnr. 63, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18855-1461 **Referansenummer:** SM1198

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

© iVerdi 2023

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.

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har en etasje og er oppført på ringmur. Yttervegger over ringmur er bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er koblede glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted. Det er i tillegg montert varmepumper i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

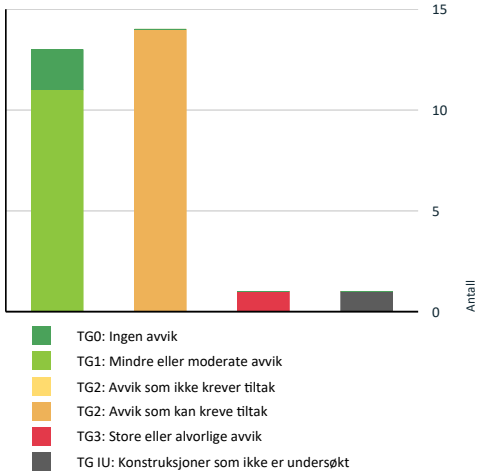
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

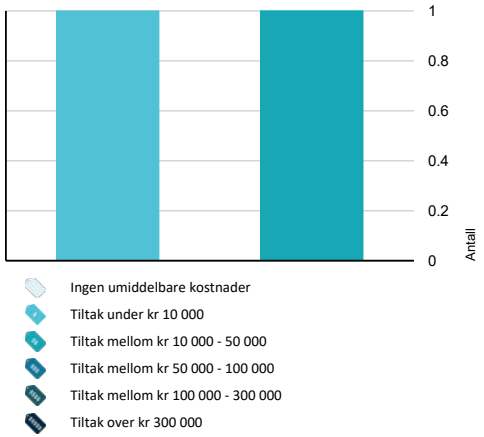
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Iflg Ambita

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte metallplater.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk. Utvendig kledd med villmarkspanel

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres inspeksjonsluke slik at konstruksjonen kan inspiseres

TG 1 Vinduer

En del vinduer er koblede glass i trerammer.

TG 2 Dører

Ytterdør er malt dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren er innsatt uten beslag og tar i kledning på hengselside

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør tas ut og settes inn fagmessig



TG 1 Dør fra stue

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

Det er tofløyet ytterdør fra stue. Det er ikke noe terrassegulv utenfor døren og det anbefales å holde døren låst for å unngå fallulykker

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd altan av tre utenfor inngang

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er generelt unøyaktig og ufagmessig utførelse. Rekkverk er svakt innfestet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes om arbeid skal gjøres på nytt. Det anses imidlertid ikke nødvendig med umiddelbare tiltak





TG 2 Utvendige trapper

Det er plassbygd tretrapp ved inngang

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det registreres generelt en wdel uferdiger overflater, manglede listverk mm. Det er skade på gulvbelegg i ett soverom. I vindfang er fliser delvis løse og oppsprukket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres generelt en del uferdige overflater, manglede listverk mm. Det er skade på gulvbelegg i ett soverom. I vindfang er fliser delvis løse og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring og ferdigstillelse må påregnes





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Det er foretatt målinger av flateavvik i stue/kjøkken og ett soverom. Ingen vesentlige avvik registrert. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart ut fra type gulv og alder.

TG 2 Radon

Bygget har ikke radonsperre og det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal bygningen leies ut er det krav om radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Hitra kommune opplyser at det er foretatt feiing og tilsyn i 2019. Det ble da ikke registrert avvik.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under bygningen. Det gjøres oppmerksom på at dette generelt betegnes som risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader. Det er luke i gulv i stue for adkomst og inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres forholdsvis høye fuktverdier i treverk. Det gjøres oppmerksom på at dette øker risiko for råtedannelse. Det er ikke registrert synlige råteskader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å redusere fuktavdamping til luft i kryperom vil det kunne være et fornuftig tiltak å legge vintermatter på grunnen doe både å isolere mot bakken og å redusere avdamping. Isolering mot bakken er et tiltak som vil heve lufttemperatur i kryperom og dermed senke relativ fuktighet i luften.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er heltre furudører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat gulv, MDF-plater på vegger og panel i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i heltre. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med en kum. Det er montert avtrekkshette over stekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe behov for justering av dører mm samt at skjøt benkeplater er oppsprukket

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er gitt for justering samt enkel utbedring av benkeplate

Kostnadsestimat: Under 10 000





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv, panel på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant i skap.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

Synlige trykkvannsrør i bygningen er kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en gjennomgang av anlegget fra autorisert rørlegger og evt utbedringer.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utførelse av rørarbeid kan indikere at arbeid er gjort av ufaglært.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en gjennomgang av anlegget fra autorisert rørlegger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i kjøkkenbenk. Tanken er ca 120 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Selger har lite kjennskap til anlegget. Det registreres imidlertid utførelse som kan indikere at iallefall noe av anlegget kan være utført av ufaglært.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget og det er indikasjoner på at ufaglært kan ha montert iallefall deler av anlegget. Det anbefales derfor en gjennomgang av anlegget og evt nødvendige utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og at dette ikke er en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Ønskes dette må dette rekvireres spesielt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Drenering er sannsynligvis selvdrenering i stedlige masser. Drenering er av sekundær betydning da det ikke er rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på ringmur av Leca

TG 0 Terrengforhold

Fallforhold. på terreng rundt bygningen vurderes som tifredsstillende mhp bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har brønnvann og vannpumpe. Avløpsanlegg er privat med septiktank. Ut fra byggeår forutsettes negravde rør å være av plast. Vann, avløpsledninger og avløpsanelegg er ikke synlig og er ikke inspisert. Tilstandsgrad er gitt på grunnlag av alder (dette iht føringer fra Norsk Takst)

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det opplyses at vanntrykk er lavt og at vann har brun farge

Evt kan anbefales å få rørlegger til å kontrollere om det er mulig å foreta tiltak for å øke vanntrykk. Kostnadsestimat gjelder kun kontroll.

TG 1 Septiktank

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Tilstandsrapport

Septiktank ikke mulig å inspisere ut over opplyst materiale.
Tilstandsgrad er ut fra alder/materiale

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

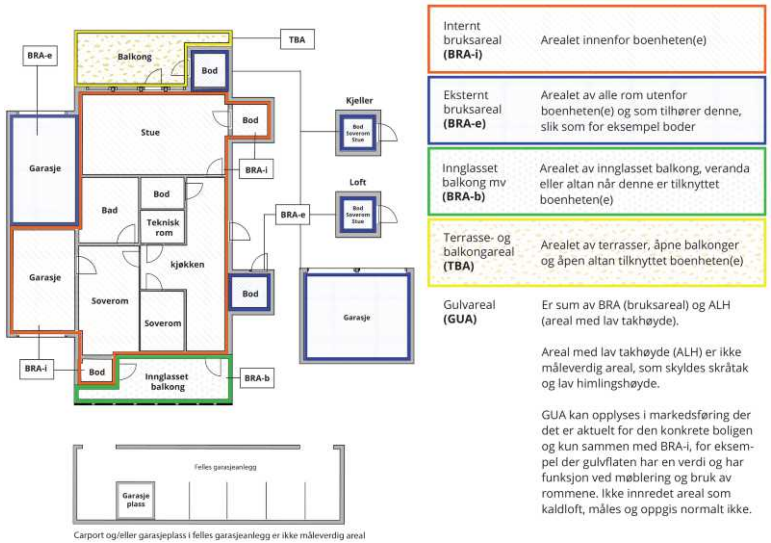
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	77			77	22
SUM	**77**				**22**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, toalettrom		

Kommentar

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2025

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Per Arne Gustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	63	21		0	1029.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalavågen 23

Hjemmelshaver
Nilsen Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2024		Ingen		Nei
Plantegninger	22.04.2024		Ingen	1	Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2024		Fremvist	5	Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2024		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	22.04.2024		Ingen	1	Nei

Dalavågen 23 , 7246 SANDSTAD
Gnr 63 - Bnr 21
5056 HITRA

Holmen Takst AS
Siholmen 20 C
7260 SISTRANDA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2024	
2	15.09.2025	
3	16.09.2025	
4	16.09.2025	Oppdatert med opplysning om at det foreligger ferdigattest

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

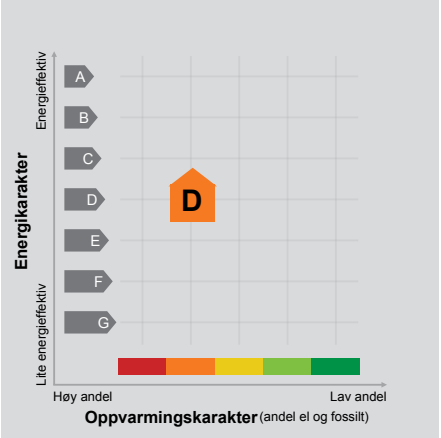
Personvern

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	Dalavågen 23
Postnummer	7246
Sted	SANDSTAD
Kommunenavn	Hitra
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300351069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2d1a35c9-13e0-4b92-ba60-f526262221d1
Dato	22.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalavågen 23
Postnummer: 7246
Sted: SANDSTAD
Kommune: Hitra
Bolignummer: H0101
Dato: 22.04.2024 13:47:29
Energimerkenummer: 2d1a35c9-13e0-4b92-ba60-f526262221d1

Kommunenummer: 5056
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 21
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300351069

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: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

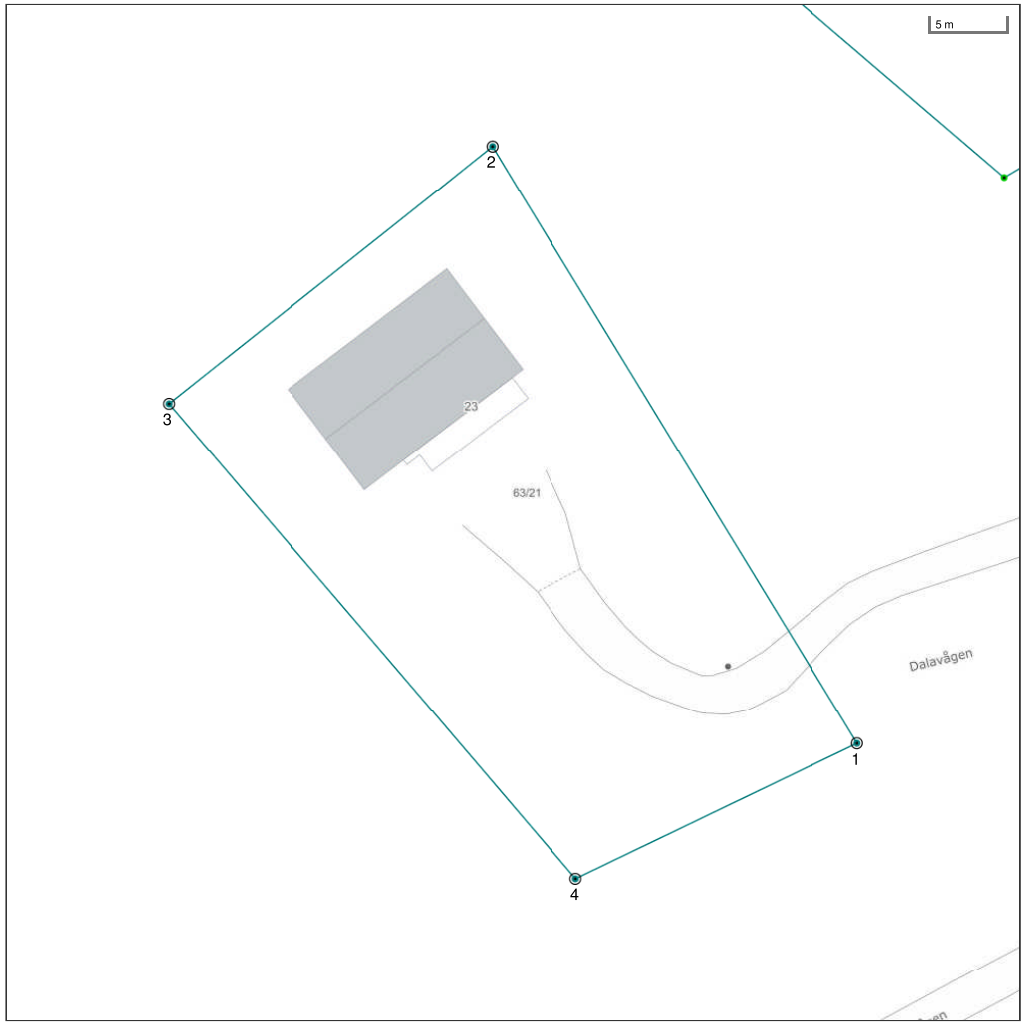
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: 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.

Utskriftsdato: 12.04.2024

Eiendomskart for eiendom 5056 - 63/21//



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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 029,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7034424,05	**Øst**	469208,98	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7034409,05	469231,36	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,56	
2	7034448,53	469207,72	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,02	
3	7034431,83	469186,25	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,20	
4	7034400,36	469212,73	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,13	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1029.4
Etablert dato	09.03.2004	Historisk oppgitt areal	1030,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ 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	63/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	63/21
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.03.2004			63/4 (-1030,2), 63/21 (1030,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7034424.05	469208.98	0	Ja	1029.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN ERIK F270148*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Statsråd Ihlens vei 110 1466 STRØMMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalavågen 23 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7246 SANDSTAD	Kirkesogn	09060707 Hitra
Grunnkrets	101 Forsnes-Anderskog	Tettsted	
Valgkrets	1 Forsnes/Helsøysund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300351069		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.05.2002

1: Bygning 300351069: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.05.2002

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hitra kommune: Grunneiendom 5056-63/21

NORKART

Utskriftsdato: 12.04.2024 12:34

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	84
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

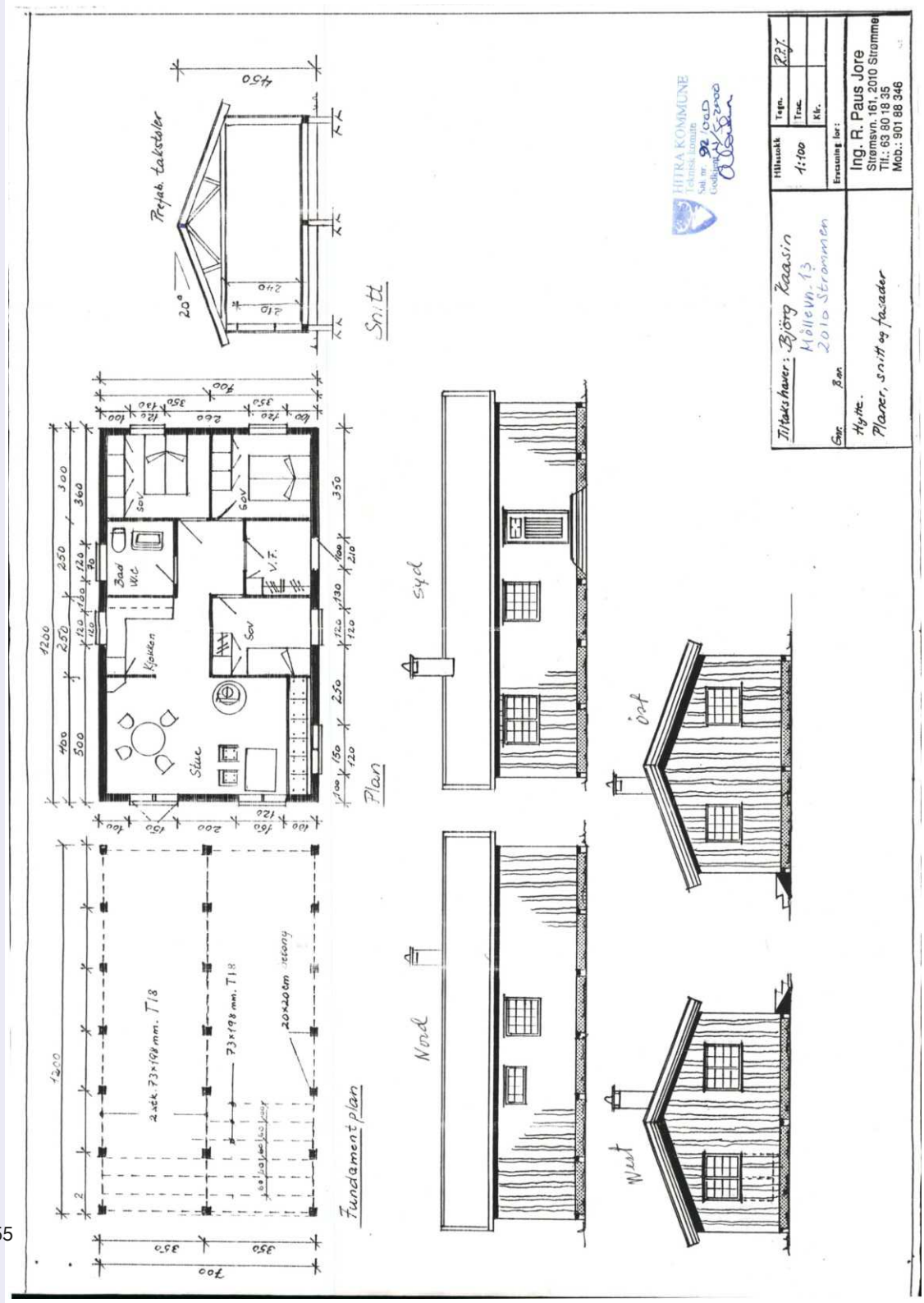
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.05.2000	07.02.2013
Tatt i bruk	01.05.2002	07.02.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dalavågen 23	H0101	63/21	1	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

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



HITRA KOMMUNE
Plan, landbruk og miljø

Delegert sak

Bygg og Tømmermester Sigmund Bjanes
Vestbyvn. 21 D
0976 OSLO

Dato:	Vår ref.:	Arkivkode:	Saksbehandler:
Fillan den 11.05.2000	00/01117-2	0063/0021	Arild Ervik

Utvalg: Komite teknisk/plan/landbr/miljø - delegerte saker
Saksnr.: 092/00 **D**

Søknad om tillatelse til tiltak - hytte Tiltakshaver: Bjørg Kaasin

Teknisk komite v/plansjefen har på delegert myndighet gjort følgende vedtak i ovennevnte sak:

Administrativt vedtak
Søknad mottatt 26.04.2000 om tillatelse til tiltak for fritidsbolig på parsell av eiendommen gnr. 63 bnr. 4 godkjennes i samsvar med søknad på følgende forutsetninger:

1. Plassering og høyde på byggene på tomten skal godkjennes av planavdelingen.
2. Røykvarslere må plasseres i soveromsgang.
3. Brannslokningsutstyr må monteres i fritidsboligen.

   6 Kg's pulverapparat type ABE,plasseres i samråd med brannsjef.
4. Takstige må monteres der det skal anlegges pipe. Dette må utføres i samsvar med Forskrift om brannvern (§ 5-9).
5. Bygningen må tilføres tilstrekkelig, ren uteluft for å tynne ut forurensningene som tilføres inneluften. Ventilasjonsanlegget må dimensjoneres og utføres slik at god luftkvalitet oppnås.
6. Fra våtrom anordnes avlufting over tak. På kjøkken monteres ventilator over komfyr med avtrekk til yttervegg/tak.
7. Ett sett stemplede tegninger samt teknisk komites vedtak skal oppbevares på

Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	E-post:	Bankgiro:	Skattekonto:
Postboks 55 7239 Hitra	72 44 17 00	72 44 17 90	postmottak@hitra.kommune.no	4223.59.80139	7855.05.16178

byggeplassen og være tilgjengelig for kontrollerende myndigheter.

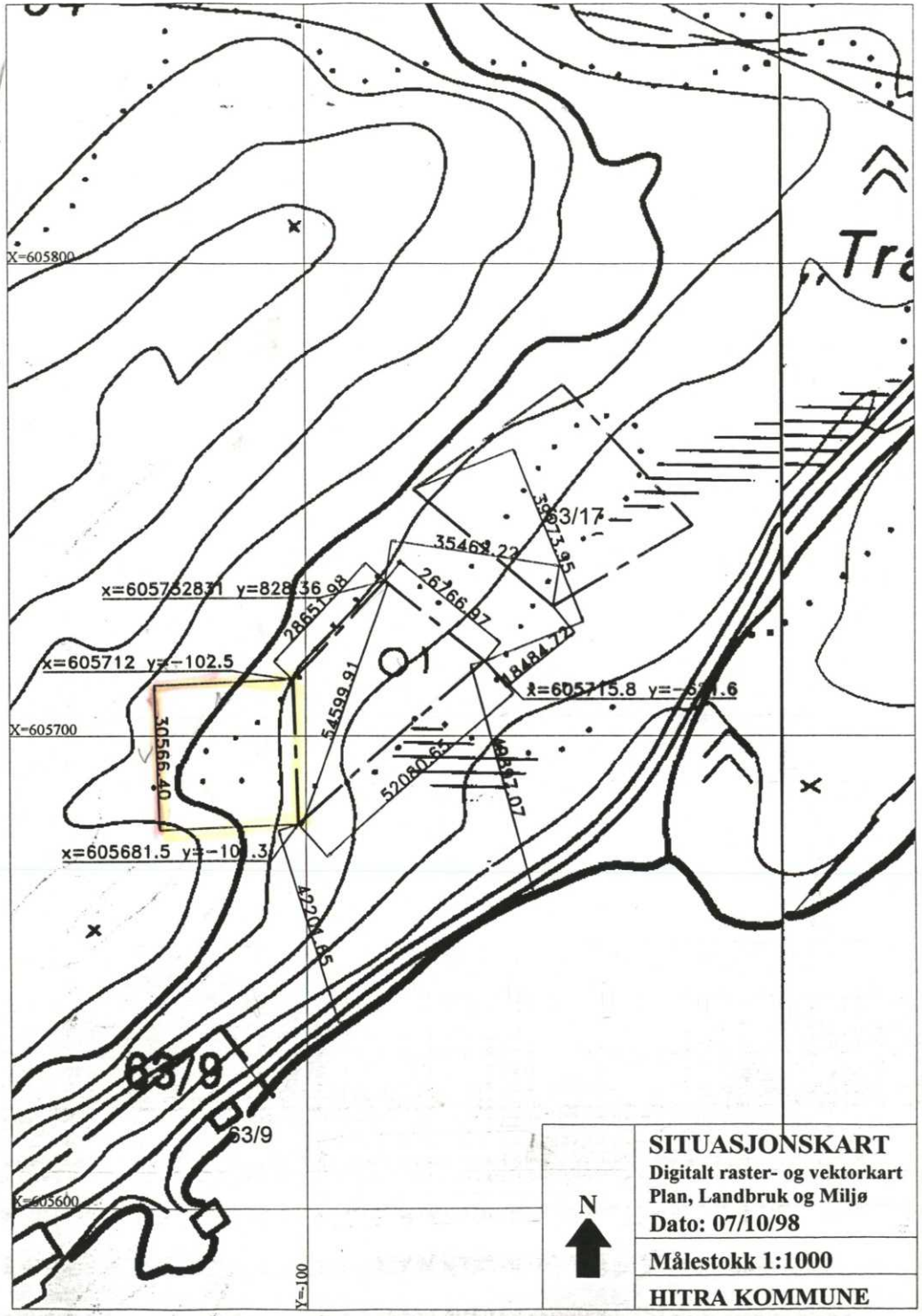
8. Bygn.ing R. Paus Jore, gis lokal godkjenning innefor de omsøkte godkjenningsområdene PRO/KPR 210.1, 221.2, 231.1, 222.1 - prosjektering.
9. Bygg- og Tømmermester Sigmund Bjanes, Vestbyvn. 21 D, 0976 Oslo, gis lokal godkjenning innefor de omsøkte godkjenningsområdene SØK/UTF/KUT 140.1 og 210.1 - grunn- og tømrerarbeider.
10. Kontrollplaner godkjennes.
11. Gjeldende lover og forskrifter må følges såfremt særskilt dispensasjon ikke er gitt

Hjemmel for vedtak er plan- og bygningslovens § 93.

Johannes Fjeldvær
Plansjef

for Arild Ervik
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h.h.t. delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.



Kommune	Tillatelse til tiltak for			
Hitra kommune 7240 Hitra	Saksnr 06/01406	Løpenr 11144/06		
	Eiendom/byggested Dalavågen, 7246 Sandstad			
	Gnr 0063	Bnr 0021	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Vaktmesteren VVS AS, Fillan, 7240 Hitra.	Bjørg Kaasin, Mølleveien 13, 2010 Strømmen.

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Dispensasjon pbl. §7	
	Enkle tiltak	
	Tillatelse, § 93 første ledd, a-j eller § 95 a	11.08.06

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Utslippstillatelse for svartvann.

Tillatelsen omfatter
Montering av slamavskiller, avløp til sjø og sanitæranlegg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter fullmakt	26.09.2006	191/06 **D**

Merknader

Vilkår
Vedtakets pkt. 1 til 5, med endring av pkt. 1 og 2.
Nytt pkt. 1: Fritidsboligen har egen privat vanntilførsel.
Nytt pkt. 2: Manglende nabovarsel er gitt. Det foreligger ingen merknader.

HITRA KOMMUNE
Plan-, landbruks- og miljøavdeling
7240 Hitra

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Fillan	26.09.2006	John Nilsen

Kopi til

Ansvarlig søker		
Driftsenheten		
GAB-ansvarlig		
Saksmappe		

Postadresse: 7240 Hitra
Telefon: 72 44 17 00
Telefaks: 72 44 17 90
Bankgiro: 4223.59.80139
Skattekonto: 7855.05.16178
E-post: postmottak@hitra.kommune.no
Internett: www.hitra.kommune.no



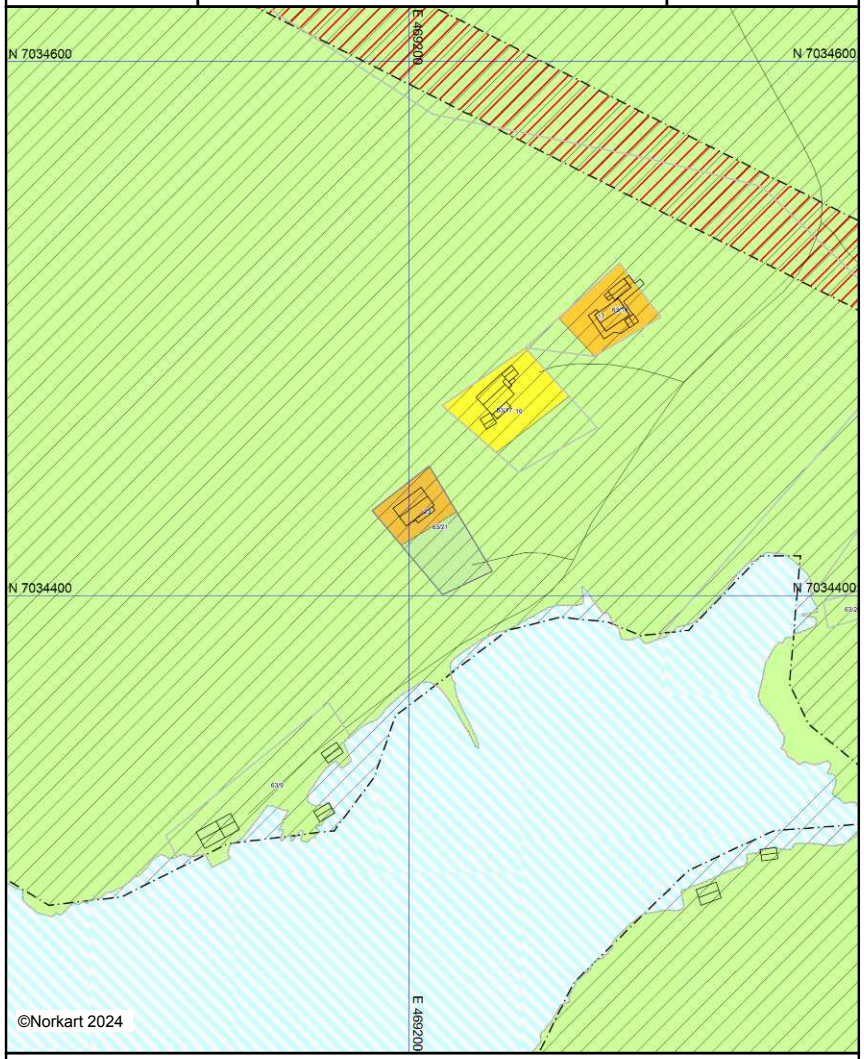
Kommuneplankart

Hitra kommune

Eiendom: 63/21
Adresse: Dalavågen 23
Utskriftsdato: 12.04.2024
Målestokk: 1:2000

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



Hitra kommune
PLAN, LANDBRUK OG MILJØ

FJELLHAMAR BYGG AS
Industriveien 6
7260 SISTRANDA

Dato	Deres ref.	Vår ref. / Arkivkode	Saksbehandler
28.04.2025		2025/1449-5/ 63/21	Olena Stetsenko

Saksnr: 139/25 **D**

Delegert vedtak - Ferdigattest for fritidsbolig for eiendommen - Gnr 63 Bnr 21

Eiendom: Gnr. 63, bnr. 21
Adresse: Dalavågen 23
Tiltakshaver: Hans Robert Werner
Tiltaket gjelder: Oppføring av fritidsbolig

Ferdigattest

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

Grunnlag for behandlingen
Ferdigattest er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 27.03.2025 og gjennomføringsplan datert 13.02.2025.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 11.05.2000. Det er mottatt opplysninger om at alle gjenstående arbeider er utført. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken. Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Postadresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra | Besøksadresse: Rådhusveien 1 | Telefon: 72 44 17 00 |
Org.nr.: 938772924 | Sikker digital post med eDialog | postmottak@hitra.kommune.no |
https://www.hitra.kommune.no/

SKAPE Hitra når du vil

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

Solvor Sundet
Kommunalsjef PLM og VAR

Olena Stetsenko
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Kopi til:

Hans Robert Werner Statsråd Ihlens Vei 110

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Hitra

J.nr.: 33/99

Målebrev nr.: 71/04

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	63	21	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	1030.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	23.09.2003
Rekvirent	Margit Dahl
Bestyrer	Inge Furuhaug
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr.63 bnr.4.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hitra	24.02.2004	for Johannes Fjeldvær	Inge Furuhaug

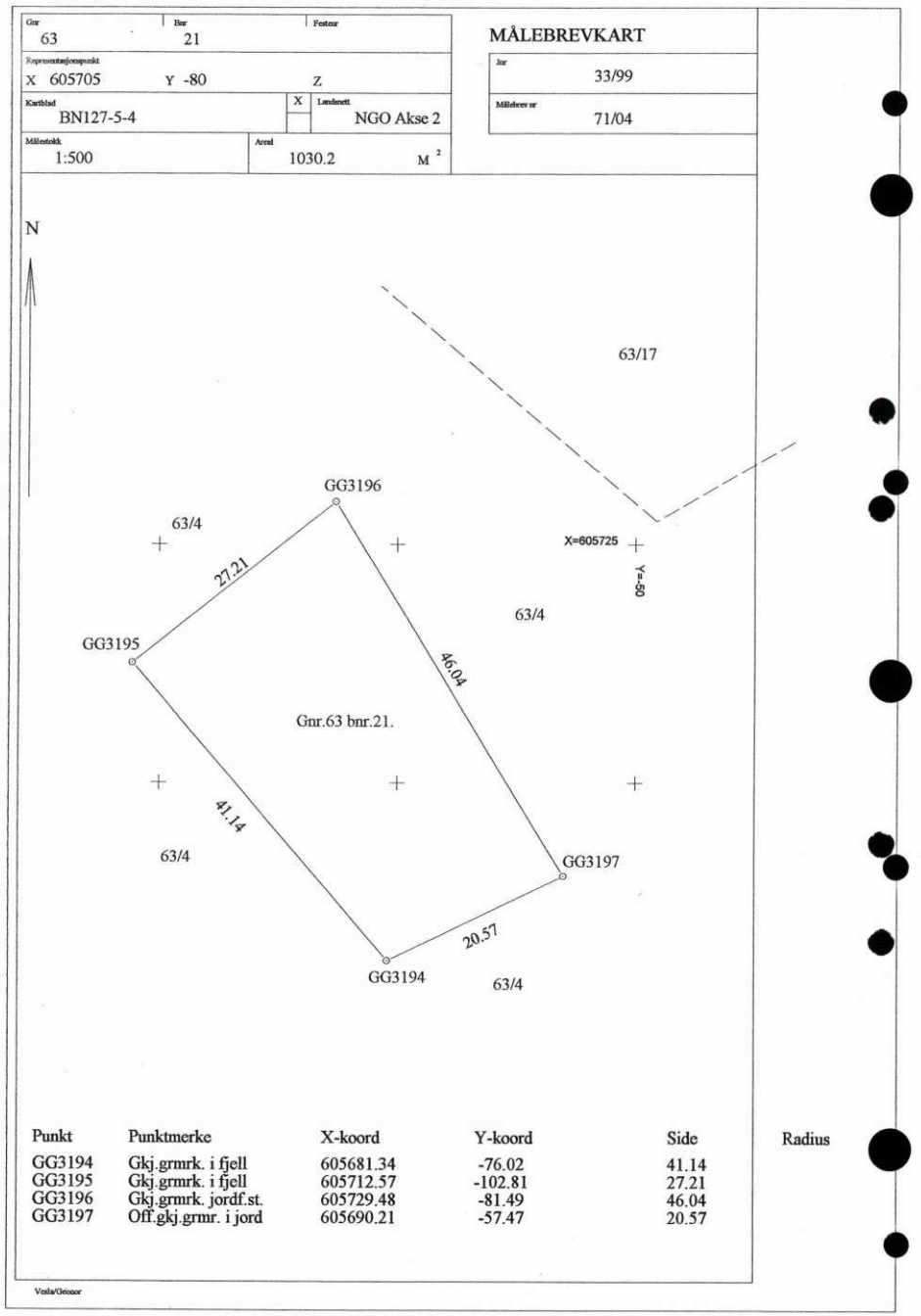
GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
TINGLYST
15 MARS 2004
FOSEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1706

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1706 Tinglyst: 15.03.2004 Emb.063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Veila/Geonor



Referat fra Årsmøte Dalavågen Bryggesameie 08.08.23

Tilstede:
Terje Knudsen, Trond Ottervig, Klaus Thiel, Bjørn Storvik, Anne Ottervig Haga, Tore Haga, Rigmor Nilsen, Tor Nilsen, Jan Forsnes, Solfrid Forsnes

Godkjente fullmakter:
Trond Ottervig for Knut Storvik
Bjørn Storvik for Roger Storvik

Referat / regnskap
Referat og regnskap 2022 ble godkjent uten kommentar.

Styret hadde et ekstra møte høsten 2022 vedr fastsettelse av pris for de som bruker vei til hytte/smie. De må betale kr. 1.500,- pr år. For hver bryggeandel overføres det kr. 500,- til «veikonto». Dette vil vises på regnskapet.

Fremdriftsplan for 2023 - 2024

Det er blitt gjort avtale med Jan Kjølsø om sprenging og bygging av en større molo. Moloen skal bli 1m høyere og 15m lengre enn i dag. I tillegg skal den store steinen i starten av veien fjernes. Arbeidet er planlagt å starte i slutten av august. Hele bryggeanlegget må flyttes.
Det ble vedtatt at ved salg av bryggemoduler så selges hver del med treverk kr. 2.000,- pr modul og de med strekkmetall kr. 4.000,- pr modul.
Uteliggere kan også selges.

Vedr. flytting av anlegg: Det ble vedtatt at de som jobber med dette skal få 250,- pr time, styret skal godkjenne timene før utbetaling.
Landgangen ned til brygga modifiseres og brukes.

Vi har fått tilbud fra Kongensvoll Plast AS på ny brygge.
Alle som var til stede godkjente at det betales inn kr. 50.000,- inklusiv årsavgiften for 2024. Da vil det være nok penger til ny brygge.

Undertegnede sender påminnelse om innbetaling og dato for frist sammen med regnskapet jan 2024.

Valg av styre

Formann:	Trond Ottervig	Gjenvalgt
Regnskap og sekretær:	Rigmor Nilsen	Gjenvalgt
Styremedlem:	Bjørn Storvik	Gjenvalgt
Varamedlem:	Roy Halseth	Gjenvalgt

Lørenskog 19.11.2023
Rigmor Nilsen

Beholdning pr. 01.01.2023	**238 718,79**	
Inntekter		
Årsavgift 2023	50 000,00	
Årsavgift vei 2023 x 2	3 000,00	
Salg av brygger	20 000,00	
Kundeutbytte	398,00	
Renter	114,00	
Sum inntekter		**73 512,00**
Utgifter		
Skala arkitekter AS, div vedr nabovarsel	14 377,50	
Skala arkitekter AS, div. vedr. søknader	2 006,25	
Skala arkitekter AS, timer arbeid juli og aug.	18 056,25	
Hitra Kommune,div. godkjennelser	18 720,00	
Kjølsø anlegg, utvidelse av molo	250 000,00	
Bankgebyr	19,50	
Nettbank bedrift	1 760,00	
Sum utgifter		**304 939,50**
Beholdning pr 31.12.2023		**7 291,29**

Veiprosjektet, eget skyggeregnskap

Overført 500,- pr andel i brygga, 12 stk	6 000,00	
Innbetalt fra 2 stk brukere av vei til hytte/smie	3 000,00	(beløp fra regnskapet)
Beholdning pr 31.12.23	9 000,00	
Riving av stein, Kjølsø anlegg	- 8 750,00	(beløp fra faktura)
	250,00	Til gode veiprosjekt

Lørenskog 04.01.2024

FORTROLIG

AVTALE OG VEDTEKTER FOR DALAVÅGEN BÅTFORENING I G.NR. 63, B.NR. 4 I HITRA KOMMUNE

§ 1 FORMÅL

Formålet med denne avtalen er å formalisere eierformen for Dalavågen Båtforening, samt å fungere som vedtekter for driften. Avtalen skal legge grunnlag for trygghet og demme opp for eventuelle tvister, slik at eierne skal kunne benytte og drive anlegget til alles beste. Lov om sameie av 18. juni 1965 gjelder der denne avtalen ikke bestemmer noe annet. Spesielt henvises til §§ 4, 8 og 9.

§ 2 EIERFORM

Dalavågen Båtforening omfatter flytebrygge på eiendommen g.nr. 63, b.nr. 4 i Hitra kommune.

Eierformen for Dalavågen Båtforening er sameie, der hver av de ideelle eierandelene er like store.

Hver ideell andel omfatter bruksrett til en båtplass.

Ved stiftelsen av sameiet er det utskilt 12 like ideelle eierandeler.

§ 3 ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets høyeste organ. Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av august og skal innkalles skriftlig med minst 30 dagers varsel. Hver ideell eierandel representerer en stemme på årsmøtet. Sameierene kan møte ved skriftlig utpekt fullmektig. Årsmøtet utnevner styre, herunder kasserer, pålegger styret oppgaver, godkjenner årsberetning, regnskap, budsjett for neste år og behandler andre saker som styret ikke har fullmakt til å avgjøre. Saker av viktighet skal være gjort kjent for alle sameierne i god tid før årsmøtet for at vedtak skal kunne fattes. Regnskapsåret er fra 1. januar til 31. desember.

§ 4 ÅRSMØTETS BESLUTNINGER OM SALG, LEIE, PANTSETTELSE MV

Salg eller annen heftelse på eiendommen kan bare avgjøres av årsmøtet og krever 2/3-flertall.

Utvidelse av sameiet med ytterligere ideelle eierandeler kan bare avgjøres av årsmøtet og krever 2/3- flertall.

Eventuell utleie av ledige båtplasser kan bare avgjøres av årsmøtet og krever 2/3-dels flertall.

§ 5 STYRE

Styret skal ha 3 medlemmer. Styret utnevnes slik at hver av sameierne på rullering er representert i styret med 2 års funksjonstid. Styret innkaller til og forbereder årsmøtet, samt følger opp vedtak fattet på årsmøtet, jf. § 3 og § 4 i denne avtalen. Avgjørelser tas i henhold til sameielovens §§ 4, 5 og 6.

Styret fører en liste med navn og adresse mv. på alle sameierne til enhver tid og hvilken båtplass den enkelte sameier disponerer.

Styret konstituerer seg selv.

§ 6 UTGIFTS- OG INNTEKTSFORDELING

Budsjettet fastsettes av årsmøtet. Det fastsettes et budsjett for bryggen og eventuellt et budsjett for parkeringsplass og adkomst.

Alle inntekter til sameiet deles likt mellom de ideelle eierandelene.

Utgifter som skal forplikte sameiet skal på forhånd godkjennes av årsmøtet.

I tillegg til årlig vedlikehold skal sameierne ved innskudd hvert år i henhold til ideell eierandel opparbeide et fond. Fondet skal brukes til å dekke utgifter til større vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som årsmøtet eller styret måtte bestemme. Årsmøtet bestemmer hvert år avsetning til fondet.

§ 7 SAMEIERENS SALG/OVERFØRING MV. AV IDEELL EIERANDEL

Ved salg/overføring av den enkelte sameiers ideelle eierandel til andre enn ektefelle, livsarving, fosterbarn eller andre husstandsmedlemmer har de øvrige sameierne forkjøpsrett. Dette gjelder også sameiere i sameierens hytte/hus på Sør Hitra, eller ved salg av den enkeltes eiendom på Sør Hitra.
Den enkelte selger er ansvarlig for at de øvrige sameiere blir underrettet om salgsprisen. Fra underretning er skjedd har sameierne 14 dager frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Dersom flere sameiere ønsker å kjøpe den ideelle eierandelen, avgjøres salget ved loddtrekning.

Ethvert salg av ideell eierandel skal skje med forbehold om godkjenning fra årsmøtet.

Fremleie av båtplass skal godkjennes av årsmøtet.

§ 8 STELL OG VEDLIKEHOLD

Hver av sameierne har rett og plikt til å forlange/sørge for at eiendommen tilhørende sameierne i Dalavågen Båtforening holdes forsvarlig vedlike. Den enkelte sameier kan på egen hånd ta seg av det som trenges for å berge anlegget fra overhengende skade, men skal hvis mulig samrå seg med de andre sameierne først, dersom dette kan gjøres uten utsettelse og uten at kostnadene derved vil øke. Utgifter til materialer skal dekkes av sameiet. Lønn for en sameiers arbeid skal normalt ikke utbetales. Dersom det blir urimelige skjevheter i fordelingen av arbeidsinnsats mellom sameierne kan årsmøtet gi kompensasjon for dette.

§ 9 OPPLØSNING

Sameiet oppløses dersom alle sameierne ved årsmøte ønsker det.

§ 10 MISLIGHOLD

Det påhviler årsmøtet å avgjøre om det foreligger mislighold som gir grunnlag for å gi advarsel overfor en sameier og eventuelt kreve utløsing etter sameieloven § 13.

Sør Hitra, 14.07. 2004

Terje Knudsen / Casper Halvorsen	Bjørg Kaasin / Erijk Nilsen
Rigmor og Tor Nilsen	Solfrid og Jan Forsnes
Robert Steffensen	Ingar Storvik
Anne og Tore Haga	Bjørn Storvik
Jorid og Trond Ottervig	Roger Storvik
Klaus Thiel	g.nr. 63, b.nr.4

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

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: 44250093 / Renate Ledel, tlf. 464 76 855
Dalavågen 23, 7246 Sandstad.
Gnr. 63, Bnr. 21, 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: 44250093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2025

EiendomsMegler 1

Renate Ledel
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

464 76 855
renate.ledel@em1.no

EiendomsMegler 1 Hitra/Frøya
Storhaugveien 8, 7240 Hitra

eiendomsmegler1.no