



aktiv.

Øyaveien 16, 7250 MELANDSJØ

**NY PRIS | Sjarmerende
fritidseiendom | Naturskjønn idyll
| Stor inngjerdet hage | Nært
fiskeplasser og flotte turområder**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 850,-
Total ink omk.: Kr 1 128 850,-
Selger: Bjørn Otto Haug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 56/88 kvm
Tomtstr.: 1203.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1710250148

Velkommen til Øyaveien 16!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Øyaveien 16 - en sjarmerende fritidseiendom i naturskjønne omgivelser. På utkikk etter stedet som kan gi deg og dere fullstendig ro i sjelen? Da er dette den perfekte feriedestinasjonen! Her bugner det av fantastiske turmuligheter, og det tar kun 10 min å kjøre til Hopsjøbrygga, hvor de meget populære Hopsjødagene arrangeres i juli hvert år.

Verdt å merke seg:

Bilvei helt frem
Luftig stue med peisovn
Vestvendt markterasse i hagen
Hvitmalt, sjarmerende fritidsbolig
2 soverom inne og ett i annekset
Stor, inngjerdet hage med boltreplass
Pent opparbeidet tomt på ca. 1,2 mål
Anneks på ca. 8 m². og uthus på ca. 24m²

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	50
Energiattest	71
Eiendomskart	72
Grunnkart	74
Kommuneplankart	75
KPA 2022-2034	80
Reguleringskart	115
Reguleringsplan	117
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 88 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 41 m² Stue, kjøkken, rom med servant, gang, vindfang og bad.

2. etasje:

BRA-i: 15 m² Gang, soverom, soverom 2 og kott.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 8 m² Soverom og mulldo.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 24 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 74 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder er lavere enn dagens standard. I 2. etg er høyde delvis under 190 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1203.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport og eiendomskart (basert på digital kartmåling og målebrev). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være noe unøyaktig, og det kan oppstå avvik ved eventuell fremtidig oppmåling.

Mangel grunnet arealsvikt eller avvik i grenser kan derfor ikke påberopes.

Fritidseiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område mellom Barmfjorden og Dolmsundet i Hitra kommune. Øya og havet rundt er et eldorado for den tur- og opplevelseslystne, sommer som vinter, og det er kort vei til Hopsjø brygge som byr på Traktørstedet Landstrykeren, et spisested med gammel og ekte historie i veggene.

På en liten høyde i terrenget, omkranset av skog, gresskleddede områder og vakker natur ligger fritidsboligen, et anneks og et uthus fint plassert på et inngjerdet tun. Tomten på 1203 kvm er pent opparbeidet med store plenarealer og vakre prydbusker, og via en koselig treport kommer man inn på en gruslagt gårdsplass. Det er rikelig med trygg boltreplass for både to- og firbeinte i hagen, og gode solforhold kan nytes på flere usjenerte plasser.

Ved gårdsplassen, langs veggen til uthuset, er det etablert en markterrasse med god plass til både grill og utemøblement. Her er utsikten naturskjønn og langstrakt, og den vestvendte orienteringen sikrer optimale solforhold. Uthuset er på ca. 24 kvm, og byr på god lagringsplass. Annekset ligger rett bortenfor, måler ca. 8 kvm og inneholder en utedo og et soverom.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område i Hitra kommune. Hitra er en av Norges største øyer, og byr på variert flora og fauna. Langs kysten har du lange strekk med nakne lyngheier, og på indre deler har du skogsområder med et rikt fugleliv og mye storvilt. Øya og havet rundt er et eldorado for den tur- og opplevelseslystne, sommer som vinter. Her kan du legge ut på et historisk seilas med Nattseilerne eller dra på havørnsafari og oppleve havets flyvende konge på nært hold.

Det er ca. 2 km fra eiendommen til Dolmsundet hotell, som er et moderne hotell med flotte hotellrom og suiter, store leiligheter, utleiehus og hytter med kjøkken, bad, flere soverom og uteområde. Like i nærheten av hotellet ligger Dolmsundet marina hvor man blandt annet kan leie båter.

Det er kort vei til Hopsjø brygge som byr på Traktørstedet Landstrykeren, et spisested med gammel og ekte historie i veggene. Her satses det på kortreiste råvarer for å gjenskape tradisjonelle, lokale retter. På brygga finner du også Krambua museum og butikk - en tidsreise 100 år tilbake, hvor du fremdeles får kjøpt drops i løsvekt, postkort, skjermpluer osv.

På Hopsjøen brygge arrangeres festivalen Hopsjødagene hvert år i uke 29. Festivalen

er omtalt som selve fasiten på norske kystfestivaler, og kan skilte med bl.a. morsomme konkurranser, sjørøvertokt, marked, teater, show, kirkekonsert og livemusikk. Fra eiendommen er det ca. 6,6 km til Hitra kirke, som er en korskirke bygget i lokal stein i 1927. Kirken, med sin norske middelalderstil, ligger høyt og flott til, og står som et smykke midt i det idylliske landskapet med sjøen i bakgrunnen.

Ulvøystien er en godt merket rundtur helt ut mot Frohavet, og fra startpunktet følger man stien opp til det høyeste punktet. Utsikten er fantastisk, som den er på hele rundturen. På gården DalPro kan du møte hjorten som har lært at når det ringes i bjella venter det mat. Hjorten kommer travende bortover jordet til alle de spente gjestene som står med mat i hånden.

Nærbutikken Melandsjø og Joker Dolmøy er nærmeste dagligvare - begge under 10 min unna med bil. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fillan sentrum et variert utvalg. Fillan har gode servicetilbud og fasiliteter som legekontor, helsestasjon, og flere butikker. Offentlig kommunikasjon på Melandsjø består av buss, og nærmeste holdeplass er Ytterbarman, som ligger ca. 1 km fra eiendommen. Med bil tar det ca. 14 min til Sistranda, 12 min til Fillan og 2 timer til Trondheim.

Turtips like i nærheten!

1. Storstraumen, en av Midt-Norges sterkeste tidevannsstrømmer, ligger i innløpet av Barmfjorden. Det står mye fisk i strømmen, prøv fiskelykken i utløpet. På veien ut dit passerer du også to gravrøyser fra bronsealderen, og en steinalderboplass.

2. Sørvest på Dolmøya inn mot Dolmsundet finner man regionens eneste middelalderbygg - Dolm kirke fra 1400-tallet. Like ved ligger den frodige og vakre prestegårdshagen. Utforsk det historiske kulturlandskapet på Dolm, besøk middelalderkirken, eller nyt stillheten under de over 200 år gamle løvtrærne i prestegårdshagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Holmen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Per Arne Gustad opplyser om følgende byggemåte: Bygningen har to etasjer over dels krypkjeller og dels grovkjeller med adkomst via dør i grunnmur. Yttervegger over grunnmur er trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Vinduer er koblete glass i trerammer. Tak har saltaksform og er tekket med

metallplater. Bygningen har en pipe med ett tilkoblet ildsted.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats innredningsarbeider, støpt gulv, rørpropplegg, sluk, avløp

Arbeid utført av: Elkonsult/Elektroteam

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny sluk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vann i kjeller ved stor nedbørsmengde

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i andre etasje i vinterhalvåret. Redusert etter tetting under utvendig kledning.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: EL annekset, vannpumpe, varmvannstank, kjøkkeninnredning, bad

Arbeid utført av: Elektriker Dagfinn Eriksen, El-Konsult, Elektroteam A/S, Kystelektrø

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering av tomta

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny kledning, nye vinduer, nye tak med isolasjon og Decra takplater

Tilleggs kommentar:

Tilstandsrapport utført av Holmen Takst A/S 10.09.24 Vannanalyse Eurofins 05.05.25

Kontroll av elektrisk anlegg v/Kystelektrø 08.05.25

Innhold

ENTRÈ

Fritidsboligen har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré på ca. 4 kvm med lysmalte vegger og belegg i skiferimitasjon på gulvet. Det er plass til garderobeløsning, og entreen ligger i hendig tilknytning til et fint dusjbad.

KJØKKEN

Kjøkkenet er på ca. 13 kvm, og byr på luftig atmosfære og fin plass til spisebord. Rommet har lysegrå panel på veggene, et stort sprossevindu og gyllent, lakkert heltregulv. Innredningen har hvite, glatte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med benkestikk, benkebelysning og nisje for både komfyr og kjøleskap.

STUE

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og med sine rundt 13 kvm er det fin plass til sofagruppe, lenestol og tv-/mediastasjon. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger, og rommet har hvitmalte vegger, gyllent gulv med en god peisovn i støpejern.

BAD/VASKEROM:

Inne i fritidsboligen er det et bad på ca. 3,5 kvm med lyse våtromsplater på veggene og lyse fliser på gulv med gulvvarme og sluk. Av innredning er det speil og knaggrekker, og badet er utstyrt med en utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Innenfor trappegangen i første etasje er det et innredet rom med servant, speil og belysning, og i annekset er det et separat rom med muldo og panelovn.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to pene soverom i fritidsboligen, og begge ligger i andre etasje. I tillegg er det ekstra soveplasser i et frittliggende anneks på ca. 8 kvm. Soverommene i hytta har hvitmalte vegger og lysmalte gulv, og begge rommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Hytta har oppbevaring- og lagringsplass i et kott i andre etasje, i et rom i første etasje og i et uthus på ca. 24 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er på ett sted på vegg i soverom 2. etg fuktstriper på vegg. Årsak er ikke kjent.

Evt kan anbefales videre undersøkelser og om nødvendig forbedre lufting av takkonstruksjon, samt evt kontroll av takkonstruksjon der det er fuktstriper på vegg. Selger opplyser at disse stripene har vært der i lang tid og at dette ikke ser ut til å ha utviklet seg.

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Skal bygningen leies ut er det krav om radonmåling.

- Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Rom under terreng:

Det sto på befaringsdagen vann på gulvet i kjeller etter forholdsvis store nedbørsmengder. Selger opplyser at dette har skjedd en gang tidligere i etter at de tok over eiendommen i 1996. Overflater i kjeller tåler vann, men dette legger neo begrensninger på hva kjelleren kan brukes til.

- Innvendige trapper:

Trappen er bratt og har ikke rekkverk. Rekkverksløsning anbefales forbedret.

- 1. etasje bad:

Oppsummering sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke synlige mansjetter i forbindelse med rørgjennomføringer i gulv.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Evt kan vurderes å montere dusjkabinett for å forlenge brukstid på rommet.

Oppsummering tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det måles mellom 16 og 17 vektprosent fukt i treverk. Dette er verdi som er i grenseland med tanke på mulige fuktrelaterte skader. Det er ikke mulig å si om dette kommer fra krypkjeller eller om det skyldes utett baderom. Evt kan foretas videre undersøkelser. Det vises også til pkt sluk, membran og tettesjikt.

- 1. etasje kjøkken:

Oppsummering avtrekk: Det er ikke ventilerings av kjøkken ut over mulighet for åpning av vindu. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Vannledninger:

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

- Avløpsrør:

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

- Andre VVS-installasjoner:

Det er vannpumpe for vannforsyning. Denne er montert i uthus. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

- Grunnmur og fundamenter:

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet. Avløp for gråvann fra dusj og vasker er ikke iht dagens forskrifter. Evt kan vurderes å få dokumentert vannkvalitet. Alder og type avløpsløsning gjør at det vil kunne være påregnelig at det kommer offentlige pålegg om oppgradering.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Det er parkering like ved eiendommen. Selger har benyttet seg av denne parkeringen siden 1990- tallet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

2808267

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil

kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp elektrisk med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 100 000

Kommunale avgifter

Kr 412

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er totalt kr 411,86 og består av:

Feie-/branntilsyn: kr 411,86

Det tas forbehold om prisjusteringer, terminbeløp og gebyrendringer fra kommunen og eventuelle leverandører.

Formuesverdi primær

Kr 304 204

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 216 816

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Veilag

Veilagnavn

Vikan Veilag

Organisasjonsnummer

995623013

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 11 i Hitra kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det medfølger ingen tinglyste heftelser og/eller rettigheter ved salg av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vinduer i 2. etg har for lite lysmål til å kunne være rømningsveier iht dagens forskrifter. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via privat vei som organiseres gjennom Vikan veilag. Den årlige avgiften er per i dag kr 300, og dekker blant annet brøyting og strøing. Veien har tidligere blitt brøytet vederlagsfritt av familiemedlem, men ny eier må påregne å betale veilagsavgiften og bidra til fremtidig drift og vedlikehold i tråd med veilagets beslutninger.

Veirett og vedlikeholdsrett siste ca. 200meter. Ingen andre som benytter seg av denne veien.

Vann:

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn med pumpe plassert i kjelleren. Det er

utført vannprøve i mai 2025 som viser kimtall over anbefalte verdier (>300 CFU/ml), og vannet vurderes derfor ikke som tilfredsstillende ut fra en bakteriologisk vurdering. Det anbefales oppfølging og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende kvalitet. Det er muligheter for å koble seg til en privatvannledning som har henter vann fra Storvannet. Denne vannledningen går ca. 40 meter fra husveggen.

Avløp:

Avløpet består av gråvann fra dusj og vask. Det er ikke installert vannklosett. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning. Kjøper må påregne risiko for at kommunen i fremtiden kan stille krav til oppgradering av anlegget.

Generelt:

Private vann- og avløpsanlegg er underlagt økt fokus fra kommunale myndigheter. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden stilles krav om dokumentasjon, utbedring eller utskifting. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan med planID 5013-201307, vedtatt 24.04.2014. I planen fremgår det at eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Selv om kommuneplanen (KPA-2022) viser området som avsatt til boligbebyggelse, ligger eiendommen i hensynssone H910, hvor det uttrykkelig fremgår at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 3.4) gjelder dermed reguleringsplanens bestemmelser for eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

28 850 (Omkostninger totalt)

44 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 128 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 144 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 147 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å

få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 462,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

19.08.2025































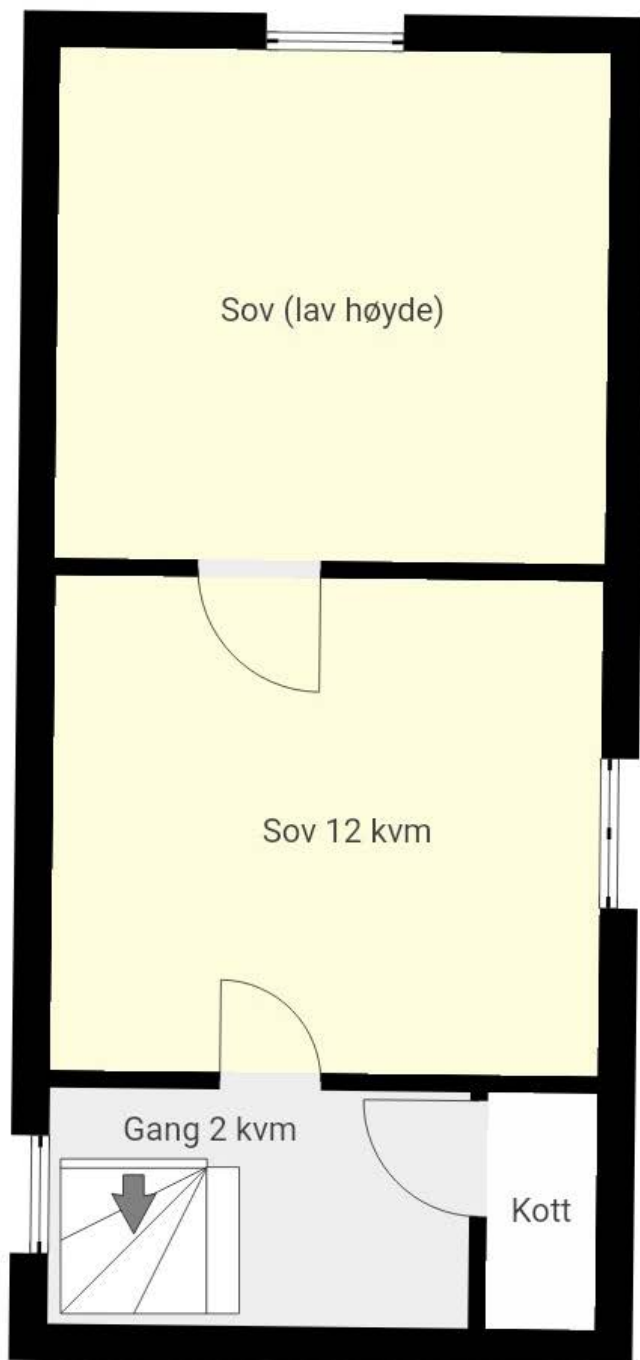








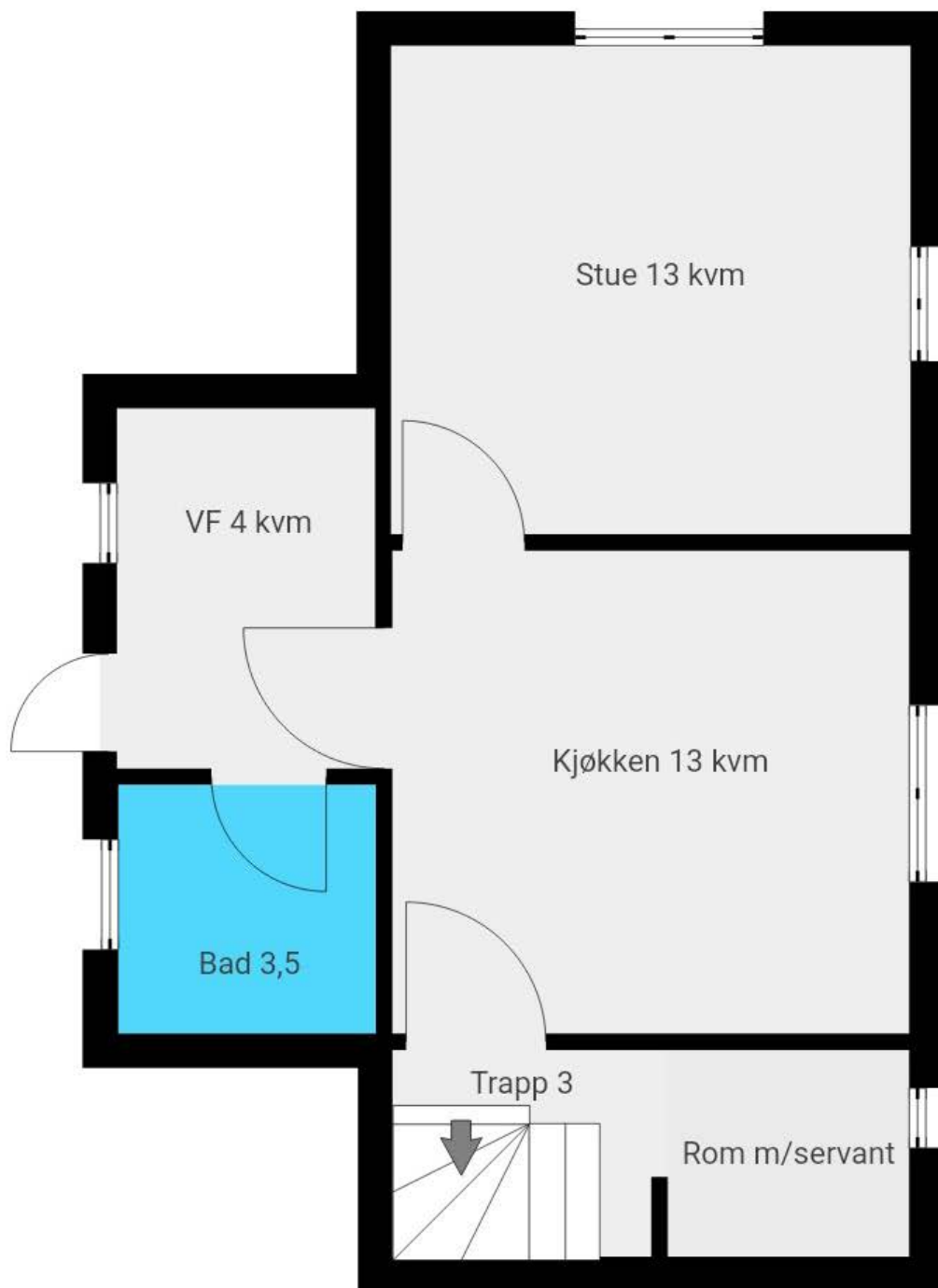




Planskisse 2 etg

Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer

10.09.2024 Per Arne Gustad



Planskisse 1 etg

Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk/arealer
10.09.2024 Per Arne Gustad

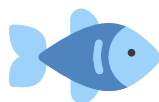
Vedlegg

Nabolagsprofil

Øyaveien 16

Avstand til sjø

284 m



Offentlig transport

Sætran 10 min
Linje 420, 422 1 km

Dolmsund bru 16 min
Linje 420, 422 1.5 km

Avstand til byer

Trondheim 1 t 59 min

Kristiansund 81 km

Molde 131.2 km

Ladepunkt for el-bil

Sørveien 9B 12 min

Sistranda 12 min

Havner i området



- Hitra Marine
Drivstoff
- Dolmøy Gjestebrygge
Drivstoff
- Kjerringvåg småbåthavn
Matvarer
- Dolmøy Gjestebrygge
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Hitra Bowling 14 min

Hitra Dykkesenter 26 min

Sula Rorbuer 29.8 km

Angelamfi 25 min

Sport

Barmanfjord i.p - Grasbane 15 min
Fotball 1.4 km

Barman skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill 3.2 km

Dagligvare

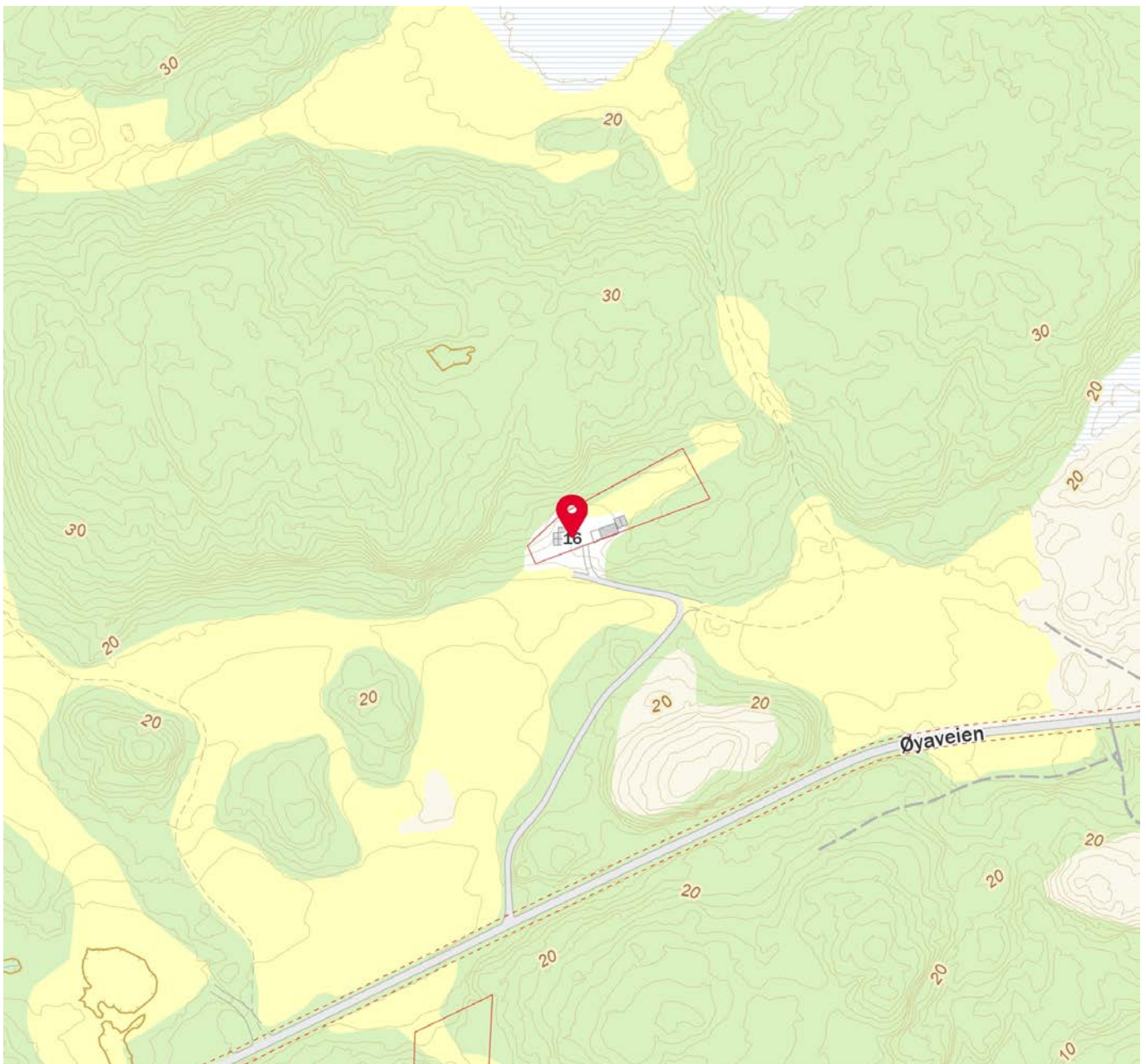
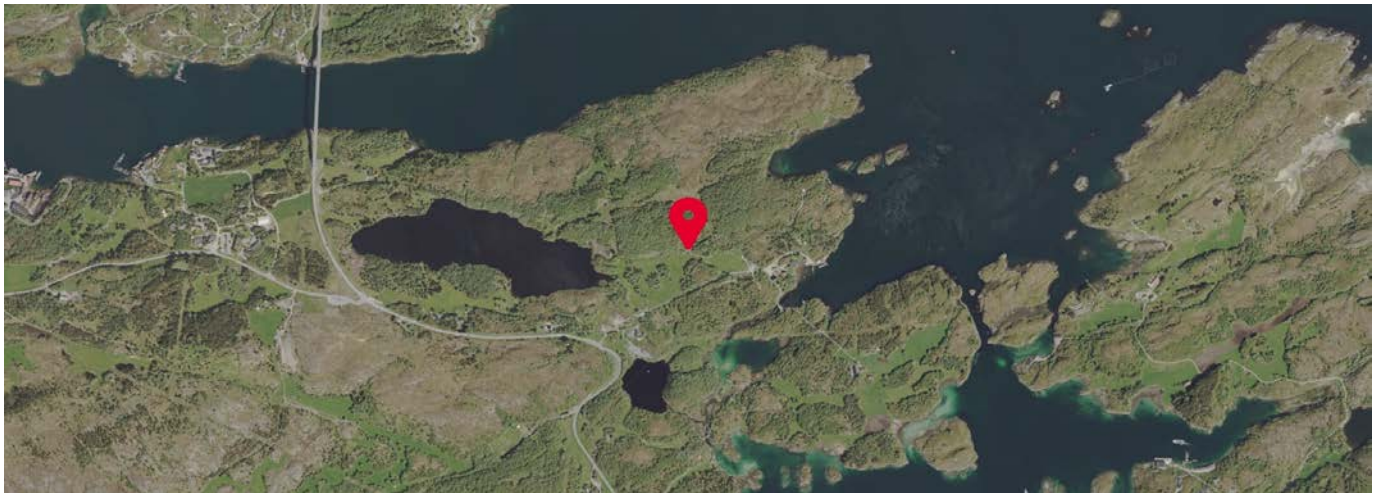
Nærbutikken Melandsjø 6 min
Søndagsåpent 6.3 km

Joker Dolmøy 7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 6.1 km

Varer/Tjenester

Hjorten Kjøpesenter 14 min

Vitusapotek Hitra 13 min



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250148	

Selger 1 navn
Bjørn Otto Haug

Gateadresse	
Øyaveien 16	

Poststed	Postnr
MELANDSJØ	7250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

29

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

2808267

Document reference: 1710250148

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats innredningsarbeider, støpt gulv, røropplegg, sluk, avløp
Arbeid utført av	Elkonsult/Elektroteam

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny sluk
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vann i kjeller ved stor nedbørsmengde
-------------	---------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus i andre etasje i vinterhalvåret. Redusert etter tetting under utvendig kledning
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	EL annekset, vannpumpe, varmvannstank, kjøkkeninnredning, bad
Arbeid utført av	Elektriker Dagfinn Eriksen, El-Konsult, Elektroteam A/S, Kystelektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Drenering av tomta
-------------	--------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny kledning, nye vinduer, nye tak med isolasjon og Decra takplater

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250148

Tilleggskommentar

Tilstandsrapport utført av Holmen Takst A/S 10.09.24 Vannanalyse Eurofins 05.05.25 Kontroll av elektrisk anlegg v/Kystelektro 08.05.25

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250148

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Otto Haug	858dd476448c79bda595 ed37e99ce8b3b3d0abcf	10.06.2025 08:16:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250148

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

Tilstandsrapport

 Enebolig som brukes som fritidsbolig

 Øyaveien 16, 7250 MELANDSJØ

 HITRA kommune

 gnr. 13, bnr. 11

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 15.09.2024

Oppdragsnr.: 18855-1540

Referansenummer: WP1565

Autorisert foretak: Holmen Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Per Arne Gustad

gustadperarne@gmail.com

922 11 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig som brukes som fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har to etasjer over dels krypkjeller og dels grovkjeller med adkomst via dør i grunnmur. Yttervegger over grunnmur er trekonstruksjon 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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig som brukes som fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

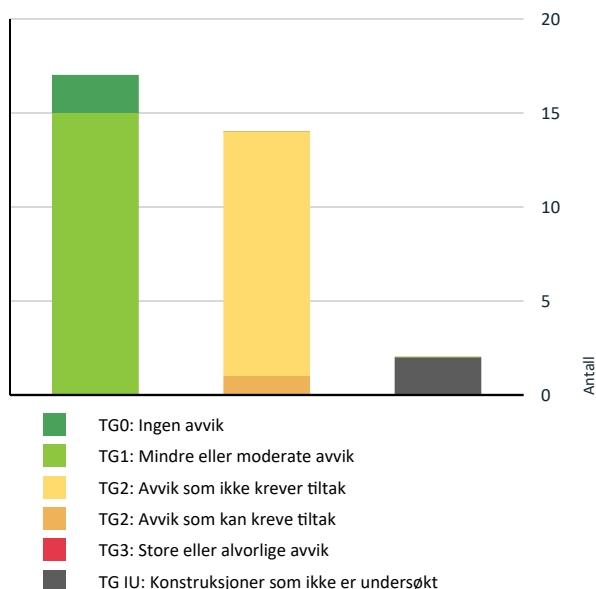
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

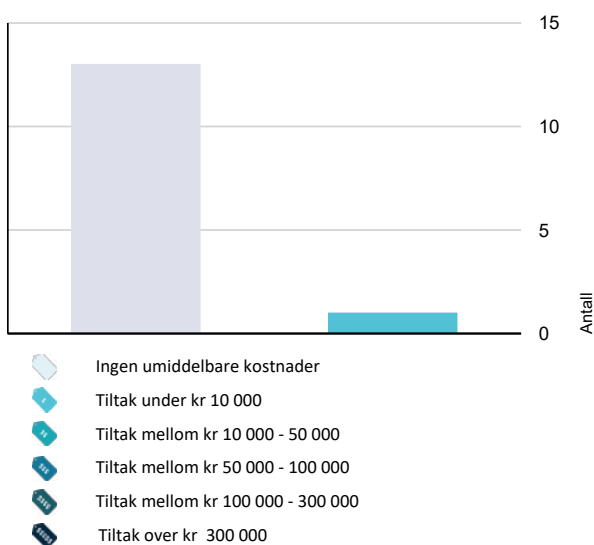
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig som brukes som fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG SOM BRUKES SOM FRITIDSBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar
Iflg selger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med korrugerte metallplater (Decra). Tak opplyses å være skiftet i perioden 2012 til 2017

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Det opplyses at kledning er skiftet i 1996 og det forutsettes at evt råteskader på primærkonstruksjon er reparert i forbindelse med dette. Det gjøres oppmerksom på at det med tanke på alder og byggemåte vil være påregnelig med noe råte i nedre deler av primærkonstruksjon vegg og i randsone av etasjeskiller.

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:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er på ett sted på vegg i soverom 2. etg fuktstriper på vegg. Årsak er ikke kjent

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt kan anbefales videre undersøkelser og om nødvendig forbedre lufting av takkonstruksjon, samt evt kontroll av takkonstruksjon der det er fuktstriper på vegg. Selger opplyser at disse stripene har vært der i lang tid og at dette ikke ser ut til å ha utviklet seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

En del vinduer er koblede glass i trerammer

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Dører

Ytterdør er malt dør med glassfelt.

Kjellerdør

Døren er plassbygd dør i malt tre

INNENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Det er foretatt målinger av flateavvik i stue og i kjøkken i 1 etg og i 2 soverom i 2. etg. Ingen vesentlige avvik registrert. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart ut fra type gulv og alder.

Radon

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Bygningen har en teglsteinspipe. Det er tilknyttet ett ildsted til pipa i stue. Pipa har sokkelbeslag mot taktekking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovkjeller under en del av bygningen med støpt gulv

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det sto på befaringsdagen vann på gulvet i kjeller etter forholdsvis store nedbørsmengder. Selger opplyser at dette har skjedd en gang tidligere i etter at de tok over eiendommen i 1996.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater i kjeller tåler vann, men dette legger neo begrensninger på hva kjelleren kan brukes til

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG IU Kryp kjeller

Det er krypkjeller under bygningen. Det gjøres oppmerksom på at dette generelt betegnes som risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader. Det er lagt plast på bakken inne i krypkjeller for å redusere avdampning fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

1 TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er bratt og har ikke rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverksløsning anbefales forbedret

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører er ulike typer dører fra ulike årstall.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg. Tak-ess plater i tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flis på gulv med varmekabler. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall er hovedsakelig i dusjsone

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig membran/slukmansjett ved inspeksjon av sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke synlige mansjetter i forbindelse med rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Evt kan vurderes å montere dusjkabinett for å forlenge brukstid på rommet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjplass med dusjvegg og vaskekar

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom og det måles 16-17 vektprosent fukt i treverk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det måles mellom 16 og 17 vektprosent fukt i treverk. Dette er verdi som er i grenseland med tanke på mulige fuktrelaterte skader. Det er ikke mulig å si om dette kommer fra krypkjeller eller om det skyldes utett baderom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt kan foretas videre undersøkelser. Det vises også til pkt sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har lakkert tregulv, malt panel på vegger og åpne malte bjelker i tak. Innredning har glatte laminat fronter. Benkeplater er i laminat. Det er montert nedfelt benkebeslag i rustfritt stål med en kum. Det er ikke montert avtrekkshette over stekesone.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke ventilering av kjøkken ut over mulighet for åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige trykkvannsrør i bygningen er kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i bygningen er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er vannpumpe for vannforsyning. Denne er montert i uthus

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 80 liter. Plassert under trapp i 1. etg

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 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.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kan skje ved samtidig bruk av flere utstyr
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra anleggets alder og at det ikke er opplysninger om at det er foretatt kontroll etter at det var nytt anbefales det en kontroll av anlegget fra autorisert elektriker. Kostnadsestimat gjelder kun

kontroll. 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.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 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.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslerer?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra terreng rundt bygningen er byggegrunn helt eller delvis fjell. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger eller andre negative forhold vedr byggegrunn.

1 TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Mur er sparebetong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🕒 TG 0 Terrengforhold

🕒 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyses at eiendommen har vannforsyning via privat brønn og vannpumpe. Det er ikke installert vannklosett. Det er avløp fra dusj og vasker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet

Avløp for gråvann fra dusj og vasker er ikke iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt kan vurderes å få dokumentert vannkvalitet.

Alder og type avløpsløsning gjør at det vil kunne være påregnelig at det kommer offentlige pålegg om oppgradering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Iflg selger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er punkt/søylefundamentert og har bjelkelag i tre. Vegger er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med korrugerte metallplater. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er punkt/søylefundamentert og har bjelkelag i tre. Vegger er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med korrugerte metallplater. Dører er plassbygde tredører. Bygningen er av eldre dato og noe reparasjon/utskifting vil være påregnelig. Bygningen er ikke undersøkt/tilstandsvurdert ut over dette da det ikke inngår i undersøkelse iht NS 3600. Kun enkel visuell besiktigelse og beskrivelse av bygningen er foretatt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Enebolig som brukes som fritidsbolig: 2 Gang, 2 Soverom, Kott, Stue, Kjøkken, Hall, Vindfang, Bad, Bod

Andre bygg: Anneks, Uthus

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger ved Vikan på Hitra og har en forholdsvis stor tomt (1203 kvm iflg Statens Kartverk). Tomten er bebygd med tidligere helårsbolig som benyttes som fritidsbolig, uthus og anneks. Tomten ligger uten sjøutsikt men det er forholdsvis kort avstand til sjøen. Nåværende eier har gjort omfattende utskiftninger på bygningen siden de overtok den i 1996. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i regionen. På grunnlag av dette vurderes markedsverdien som over

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig som brukes som fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig som brukes som fritidsbolig	Kr.	900 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 030 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

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

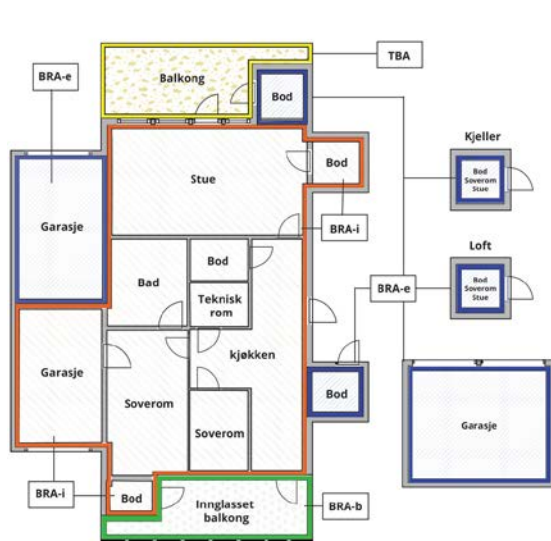
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig som brukes som fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	15			15		18	33
1 Etasje	41			41			41
Kjeller							
SUM	56					18	74
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Kott		
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Rom med servant, Gang , Vindfang , Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 2. etg har for lite lysmål til å kunne være rømningsveier iht dagens forskrifter.

Takhøyder er lavere enn dagens standard. I 2. etg er høyde delvis under 190 cm.

Anneks

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom , Mulldo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Uthus

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig som brukes som fritidsbolig	56	0
Anneks	0	0
Uthus	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Per Arne Gustad	Takstingeniør
	Bjørn Otto Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	13	11		0	1203.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyaveien 16

Hjemmelshaver

Haug Bjørn Otto

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
90 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2024		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

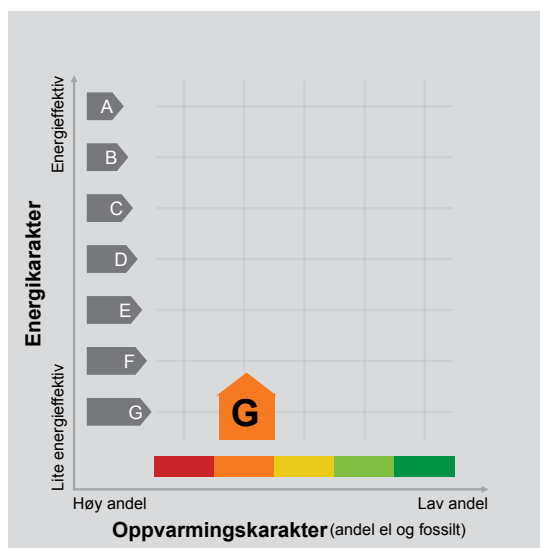
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP1565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Øyaveien 16
Postnummer	7250
Sted	MELANDSJØ
Kommunenavn	Hitra
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183254189
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22819
Dato	10.09.2024



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.

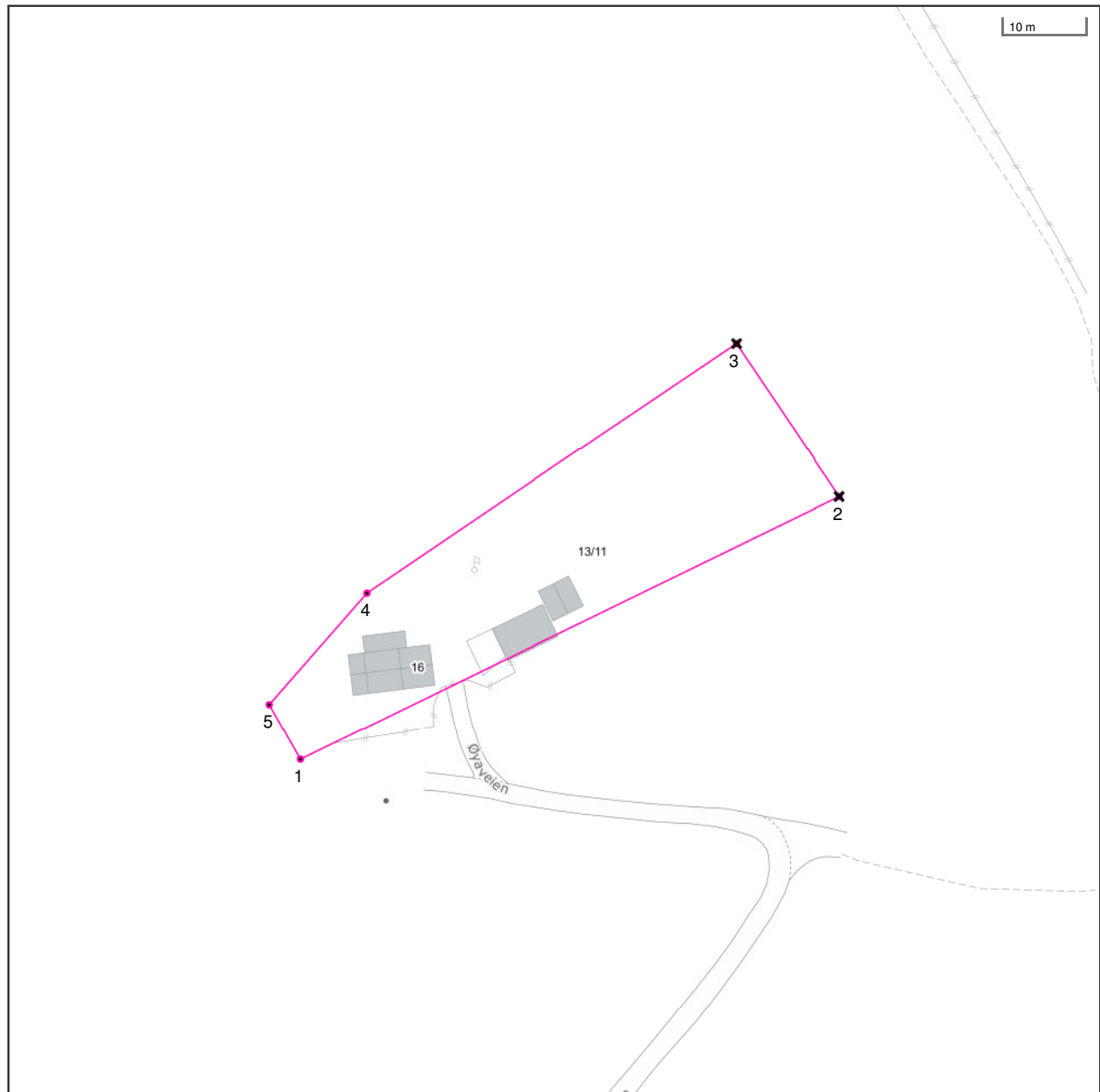
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eiendomskart for eiendom 5056 - 13/11//

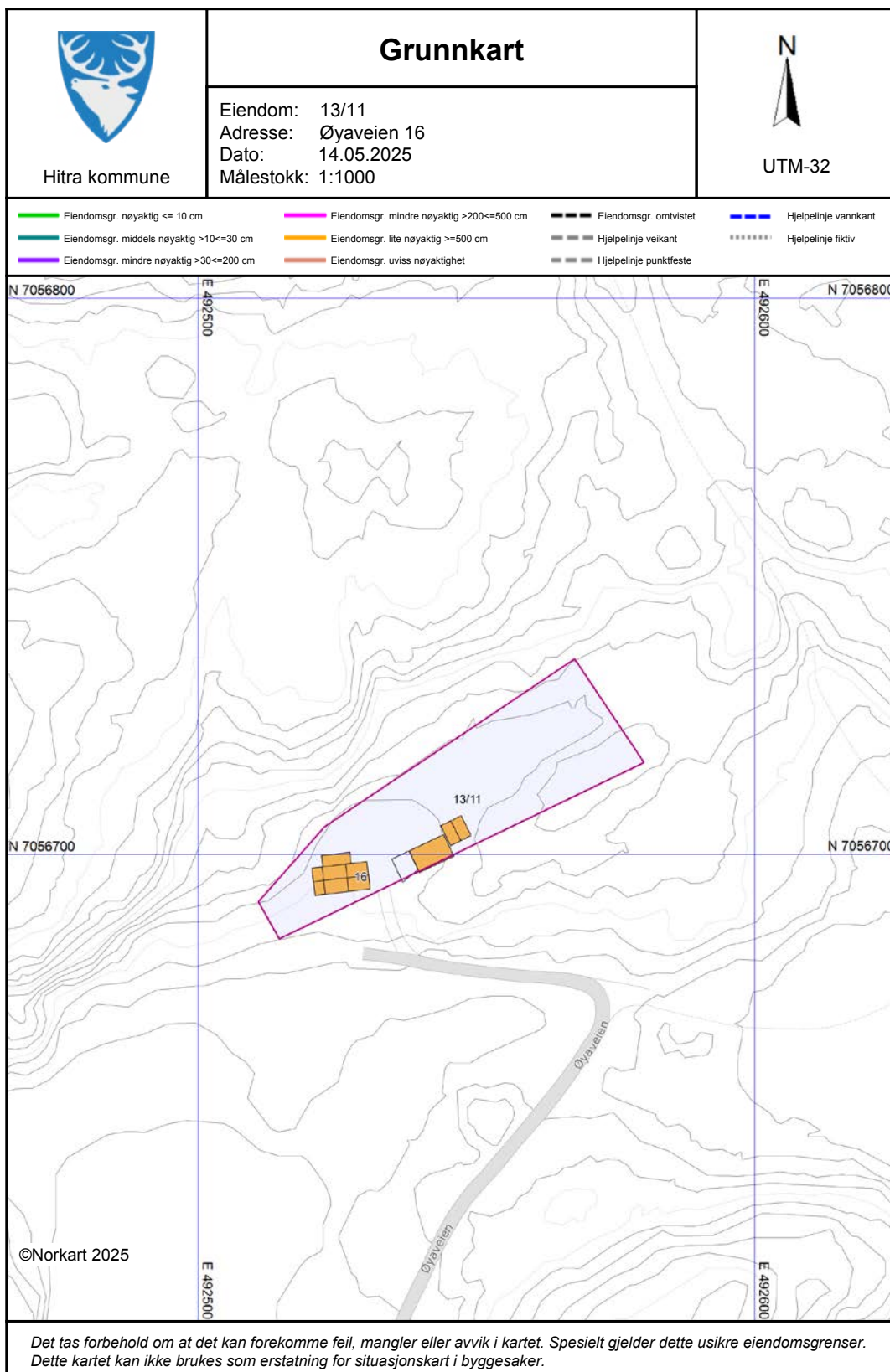


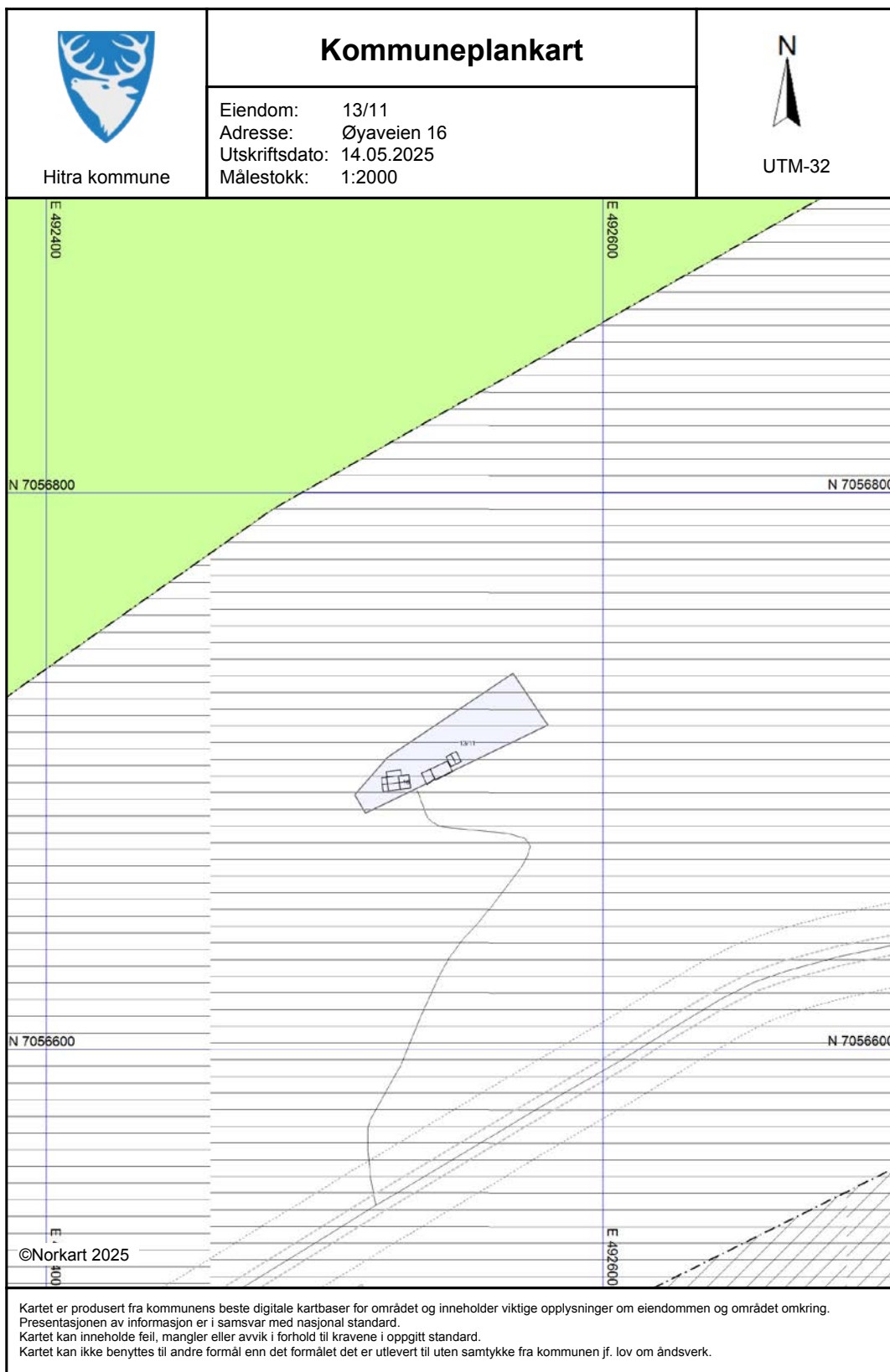
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 203,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7056712,38	Øst	492552,86
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7056684,81	492514,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,66			
2	7056716,49	492580,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	72,79			
3	7056735,13	492567,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	22,43			
4	7056704,94	492522,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,15			
5	7056691,48	492510,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,95			





Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Detaljeringgrense
 -  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
 -  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
 -  Byggegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Samleveg - nåværende
 -  Adkomstveg - nåværende



Hitra kommune

Adresse: Rådhusveien 1, 7240 Hitra

Telefon: 72 44 17 00

Utskriftsdato: 14.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hitra kommune

Kommunenr.	5056	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyaveien 16, 7250 MELANDSJØ								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202109		
Navn	Kommuneplan Hitra 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/2805/KPA-2022-Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 203 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201307
Navn	Honnes med Vikan

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5056/dokumenter/1367/5013-201307_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 203 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn BFR



Hitra
kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

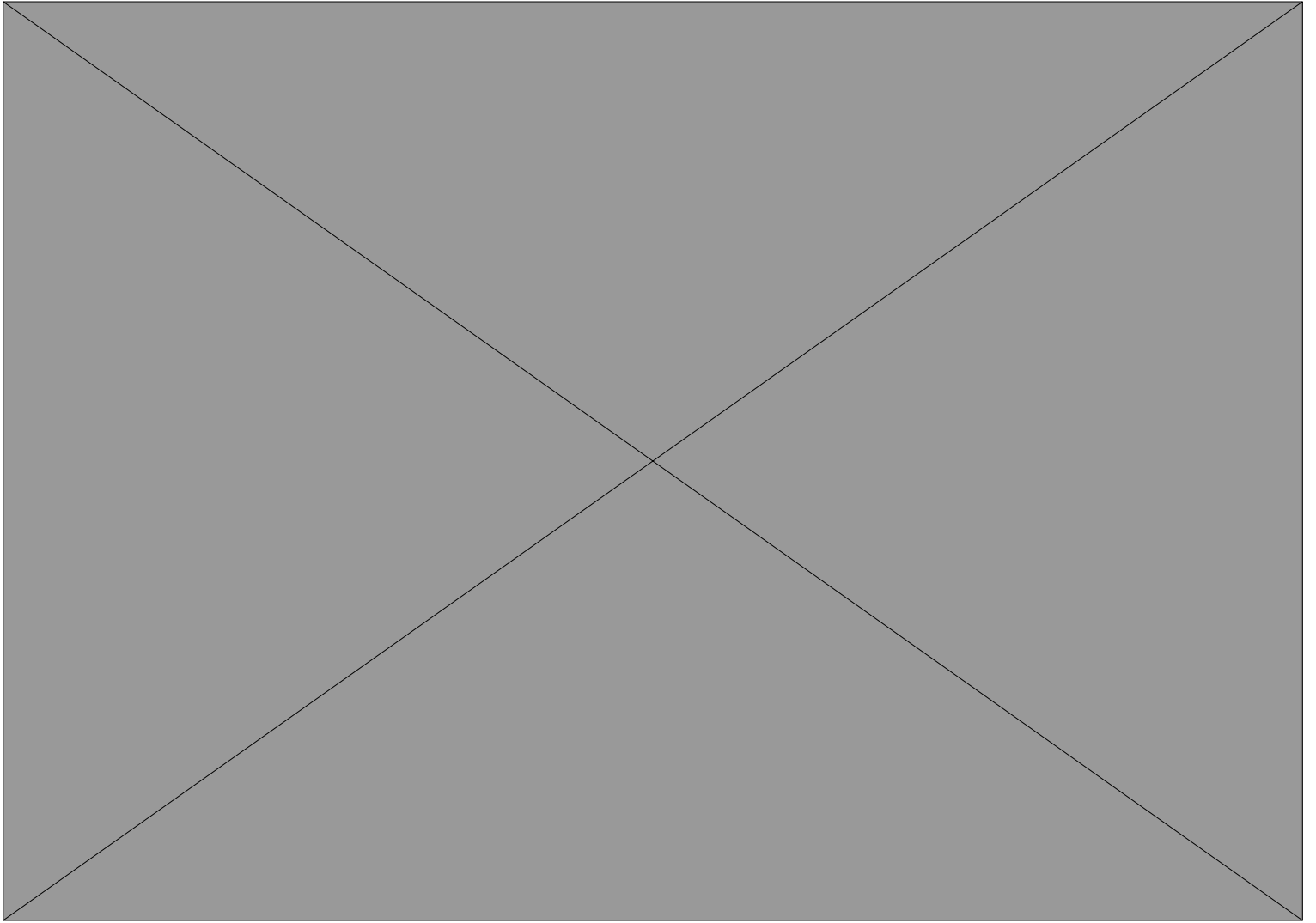
Kommuneplanens arealdel 2022-2034



Hitra
når du vil

SMÅKE

KPA2022
BR004



Innholdsfortegnelse

	Innledning	5
1	Generelle bestemmelser (PBL §11-9)	6
1.1	Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (PBL § 1.5)	6
1.2	Plankrav (PBL §11-9 nr.1)	6
1.3	Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)	7
1.4	Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2 jf. §17-2)	9
1.5	Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. (PBL §11-9 nr.3)	10
1.6	Løsninger for veg og transport (PBL § 11-9 nr. 3)	10
1.7	Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur	10
1.8	Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)	11
1.9	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL §11-9 nr.5)	11
1.10	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 3)	13
1.11	Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)	15
1.12	Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (PBL §11-9 nr.8)	16
1.13	Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig	18
1.14	Forholdet til jordloven	18
1.15	Forholdet til vannforskriften	18
2	Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)	20
2.1	Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr.1)	20
2.2	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)	24
2.3	Brunk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5)	27
2.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 OG §11-10)	31
3	Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)	32
3.1	Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)	32
3.2	Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)	33
3.3	Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)	34
3.4	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL §11-8, f)	34

Informasjon om publikasjonen

Produsert av:	Hitra kommune
Layout og design:	Hitra kommune
Utgivelsesår:	2023
Bilder:	Audun Norbotten (for- og bakside)

Tegnforklaring

Avsnitt i Planbestemmelser og definisjoner er stedvis markert med et farget bånd. Fargene representerer temaet som omhandles i avsnittet og er i tråd med farge/tegnforklaring i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#). Dette er gjort for å fremheve sammenhengen mellom plankart og bestemmelser, samt øke lesbarheten og lette manøvrering i dokumentet.

Noen eksempler:

	Boligbebyggelse, nåværende (overført fra foregående plan)
	Boligbebyggelse, fremtidig (ny fra og med denne planen)
	Fritidsbebyggelse, nåværende og fremtidig
	Kombinert bebyggelse, nåværende og fremtidig
	Teknisk infrastruktur, nåværende
	Landbruk-, natur- og fritidsformål (LNF(R)), nåværende og fremtidig
	LNF(R) med spredt bolig/næring/fritid, nåværende og fremtidig
	Byggegrense mot veg eller sjø / Hensynssone skytefelt

Innledning

Formålet med planen

Dette er den første kommuneplanens arealdel som utarbeides for nye Hitra kommune. Formålet for utarbeidelsen av planen er å legge til rette for en god utvikling og vekst på Hitra i tråd med vedtatte samfunnsplan, se ellers [planen i sin helhet på nett](#). Selv om samfunnsplanen er vedtatt i 2014, er målsettingene relevante. Det er i tillegg til planens målsettinger, viktig å implementere målsettingene i Strategi 2030. Kommuneplanens samfunnsdel gir overordnede føringer for arealdelen.

Den sier at Hitra kommune skal arbeide mot tre hovedmål:

- Hitra skal bli mer attraktiv som bosted
- Hitra skal bli mer attraktiv for bedrifter
- Hitra skal bli mer attraktiv for besøk



Generelt om innholdet i planen

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser vedtatt i sak 2/23 den 9. februar 2023 er rettslig bindende for all arealdisponering i Hitra kommune.

Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven, hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Alle lovhenvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Henvisninger til plan- og bygningsloven vises som PBL.

Planbestemmelsene er juridisk bindende. Det er også gitt retningslinjer som utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene er vist i skravur. Retningslinjer til bestemmelsene skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. Retningslinjene er vist i kursiv.

Plankartet viser hvert formål med sin farge. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller fremtidige (mørkere nyanse).

Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Detaljer i kartet er vist i [Hitra kommune sitt kartinnsyn](#).

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det henvises for øvrig til regjeringens veileder [Grad av utnyttning - Beregnings- og målereglar](#).

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- Bebygd areal (BYA)
- Bruttoareal (BRA)

1 Generelle bestemmelser (PBL §11-6)

1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer (PBL §1.5)

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel i Hitra kommune vedtatt 07.09.2017 og kommuneplanens arealdel vedtatt i Snillfjord kommune 27.09.2017.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 gjelder foran eksisterende detaljplaner med bestemmelser. Unntaket er i områder hvor det er lagt hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Se for øvrig pkt 3.4 i bestemmelsene

Nyere reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanen. Dersom et tema behandles i kommuneplan og reguleringsplan med ulike bestemmelser, er det kommuneplanen som gjelder.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, er markert med hensynssoner i plankartet til kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav (PBL §11-9 nr.1)

Tiltak, jf. PBL §1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens vurdering er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring. Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

- Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
- I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
- I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering kommer frem av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde jf. pkt. 2.
- Kommunen kan kreve reguleringsplan der tiltakets omfang og mulige virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige.

RETNINGSLINJER

Ved oppstart av reguleringsarbeid og større byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse/oppstartsmøte mellom planlegger/søker/tiltakshaver og Hitra kommune. Det er planlegger/søker/tiltakshaver sitt ansvar å bestille forhåndskonferanse/oppstartsmøte.

Grunneiendom er fast eiendom med eget gårdsnummer og bruksnummer. Grunneiendommer registreres i Matrikkelen, som er Norges offisielle eiendomsregister. Ny grunneiendom etableres gjennom oppmålingsforretning.

Kilde: [Store Norske leksikon](#)

Generelt: Intensjonen med bestemmelsene i 1.3 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.

Kulturminner: Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndigheten før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminnelovens §§3, 8 og 9.

1.3 Unntak fra plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter den til enhver tid gjeldende energilov, vannressurslov eller vassdragsreguleringslov.

Tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan unntas fra det generelle plankravet i pkt. 1.2 dersom det;

- a. er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende regulerings-/kommuneplan
- b. er på eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig (spredt bolig/ fritid i LNF(R)). Her kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- c. installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- d. Tiltettegging for allment friluftsliv i form av mindre parkeringsplasser, klatreområder, tursti og enkle lysløyper, gapahuk, brygger, toalett og badeplasser innenfor LNF(R)-områder, tillates uten krav om regulering.
- e. riving etter PBL §20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- f. ikke overstiger
 - 400 m2 nytt tillatt bruksareal (BRA) eller tre nye boenheter i boligområder

Det settes følgende vilkår:

- Det skal synliggjøres at tiltaket har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og er tilstrekkelig sikret mot fare og støy.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade eller ulemper for friluftsliv, landbruksinteresser.
- Tiltaket må ikke være i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold.
- Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
- Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.

Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivarettatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.

1.3.1 Spredt boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse utenfor regulerte områder, kan følgende tiltak unntas plankrav, forutsatt at bestemmelsene i pkt. 1.8, 1.9 og 1.10 overholdes:

- Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
- Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig
- Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
- Oppføring av garasje eller uthus
- For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m² BRA
- Endring av enebolig til tomannsbolig
- Utnyttelsesgrad settes til maks 40% BYA per eiendom.

1.3.2 Spredt fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse kan følgende tiltak unntas plankrav, forutsatt at bestemmelsene i pkt. 1.8, 1.9 og 1.10 overholdes:

- Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
- Oppføring av ett uthus på bebygd eiendom
- Utnyttelsesgrad settes til maks 40% BYA per eiendom.

Sekundærboenheter regnes som en del av total BRA for boligen.

Kartutsnittet under viser inntegnede bolig- og fritidsformål rundt eksisterende tiltak i LNF(R). Bestemmelsene i 1.3 skal sikre at det ikke oppstår plankrav på disse eiendommene.



Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling. Avtalen legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler må de ulike kriteriene som er opplistet tydeliggjøres og konkretiseres.

1.4 Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2 jf. §17-2)

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i PBL kap. 18.

Dette kan avtalen inneholde. Listen er ikke uttømmende:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg og parkering
- Gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr,
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Tiltakets arkitektur og estetikk
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, samt boligtype
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- Økonomiske bidrag
- ENØK-tiltak

1.5 Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. (PBL §11-9 nr.3)

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

- a. Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning, kreves tilkopling.
- b. Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger iht. standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.
- d. Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
- e. Ved etablering av private avløpsanlegg til sjø, skal det vurderes løsning i forhold til resipientens miljømessige tilstand.
- f. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.
- g. Før det gis tillatelse til byggetiltak skal det vurderes om det er dokumentert tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking.
- h. Vannforsyningskapasitet skal vurderes før utbygging.

1.6 Løsninger for veg og transport (PBL § 11-9 nr. 3)

- a. Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b. Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids krav fra Trøndelag fylkeskommune og kravene i Håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- c. Ved all utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt bør så langt det er mulig og formålstjenlig, følge kravene i Håndbok N100 Veg og gateutforming.

1.7 Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur

- a. Teknisk infrastruktur på, over og under bakken kan tillates uten reguleringsplan uavhengig av arealformål dersom:
 - Omfanget av tiltaket er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854)
 - Tiltaket ikke medfører vesentlig skade eller ulemper for friluftslivs- og landbruksinteresser.
 - Tiltaket ikke er i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
 - Tiltaket ikke kommer i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold.
- b. Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivarettatt før byggetillatelse gis.
- c. Det forutsettes at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.

Ved vedtak av hovedplan for avløp skal det vurderes inntak av bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel fra hovedplanen.

Med VAO-rammeplan menes plan for vann, avløp og overvann i et utbyggingsområde. Dette tilsvarer det som tidligere er benevnt VA-plan. Overvannsproblematikk vil måtte ha et vesentlig fokus i fremtidige planforslag, og begrepsendringen avspeiler dette.

I forbindelse med overvannshåndtering bør bl.a. kapasiteten til resipient, vurdering av faren for økt erosjon i resipienten som følge av økt påslipp av vann samt vurdering av egnet areal til flomveger og fordøyning vurderes. Det henvises til NVE sin veileder [Rettleier for håndtering av overvann i arealplaner](#) (NVE 4/2022).

Løsninger for slokkeanlegg må vurderes ut fra vannkapasitet i området tiltaket befinner seg. Løsninger kan innbefatte aktive brannslukningsanlegg tilknyttet vannforsyning eller bruk av bil.

Kravet til maks. stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det.

I hyttefelt skal det også tilstrebes å oppnå tilsvarende standard. Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal vegens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

Teknisk infrastruktur: Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg/fortau, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning med mer. Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.

Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:

- kommunens VA-norm
- Statens vegvesens vegnormaler

Krav til etablering av sosial infrastruktur kan settes i reguleringsplaner, eks som rekkefølgekrav eller i behandling av byggesak.

Sosial infrastruktur: Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester/-institusjoner med mer. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eksempelvis boligområder, er det viktig å sikre tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage før utbyggingen iverksettes.

Sosial boligpolitikk: I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares og ev. innarbeides. Dette omfatter å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og å bidra til utjevning av sosiale forskjeller.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet. Trasé for høgspent luftlinje/jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane. Kartutsnittet under viser inntegnet byggegrense mot sjø rundt eksisterende tiltak i strandsonen.



1.8 Rekkefølgekrav (PBL §11-9 nr.4)

1.8.1 Samfunnsservice

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig sosial infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

1.8.2 Teknisk infrastruktur

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav).

1.8.3 Område B14

Ved planlegging og utbygging av adkomstvei til område B14, skal det velges fysisk løsning som ivaretar sammenhengen i dyrka jord og beitemark i varetas, eks bro.

1.9 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL §11-9 nr.5)

1.9.1 Byggegrenser

- Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor byggegrense mot vei med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Byggegrense langs kommunal vei er 15 m. Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense, eller erstattes av byggegrenser som Trøndelag fylkeskommune vedtar for fylkesveger i Trøndelag.
- Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til friskt, eller plassering av bygning inntil 50 m² BYA eller BRA som ikke skal brukes til beboelse/varig opphold. Dette forutsetter at bygget plasseres som følger:
 - For plassering parallelt med veien: Minst 3 meter fra regulert veikant eller gjerdelinje.
 - For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter fra eiendomsgrense.
 - Bygningen må ikke sperre for nødvendig frisksiktone for vei, eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien.

Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser uavhengig av arealformål. Ved fylkesvei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket. Alle slike tiltak må meldes til kommunen.

Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt ved regulering.

- Byggegrense for bygning mot fulldyrket jordbruksareal skal være minst 30 meter. Byggegrense mot innmarksbeite/ overflatedyrka jord skal være minst 20 meter. I områder avsatt til LNF spredt/ kombinerte formål kan det aksepteres byggegrense ned mot 4 meter. Det skal foretas landbruksfaglig vurdering i hvert tilfelle.
- Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- For alle tiltak som medfører terrenginngrep gjelder byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares.
- Byggegrensen fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg (DSB). Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

1.9.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

- For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder PBL § 1-8 der ikke annen byggegrense kommer frem av planbestemmelser eller plankart. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates nedenfor byggegrense så lenge viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.
- Langs innsjøer og vassdrag gjelder 50 m byggeforbud. Det er ikke tillatt å stenge og fylle ut i vassdrag. Det skal opprettholdes en kantsone som ivaretar kantsonens funksjon, jf. NVEs veileder 2/2019 («Kantvegetasjon langs vassdrag»).
- Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er følgende byggegrenser satt utenom områder hvor 100-meters beltet er gjeldende og byggegrense ikke er inntegnet:
 - kombinerte formål for bebyggelse og anlegg er byggegrensen satt 19 meter fra sjø/vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 15 meter.
 - I formål for LNF-område med tillatelse til spredt bolig- og næringsbebyggelse er byggegrensen satt til 39 meter fra sjø/vassdrag. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 35 meter.
- Forbudet etter PBL § 1-8 gjelder ikke oppføring eller vedlikehold av nødvendige bygninger og anlegg, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsaktivitet som landbruk, fiske, akvakultur eller næringsrelatert ferdsel til sjøs jf. PBL § 11-11 nr. 4. Ny bebyggelse skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen, og ikke medføre negative konsekvenser for kulturminneverdier.

1.9.3 Universell utforming

- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.
- Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planrådets topografi, eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.
- Reguleringsplan skal detaljeres i utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.

1.9.4 Uteareal og lekeplasser

- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- Det skal vurderes miljøvennlig material for utstyr/ lekeapparat og falldekker. Det skal unngås material som kan medføre forsøpling av mikroplast.
- Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek.
- Det settes følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand:
Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skygge-diagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv og lukt.

Avstand fra sjø og vann måles fra middel høyvannstand, altså den til enhver tid gjeldende kystkontur i matrikelkartet. Med vassdrag menes i denne bestemmelsen alle elver, bekker, innsjøer og andre vannansamlinger som har stadig tilsig og som er registrert i den til enhver tid siste utgave av Norges kartverks kart og database i målestokk 1:50000. Annen byggegrense kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes. Ansvar for eventuelle ulemper som skyldes avvik fra standardiserte byggegrenser vil ikke kunne tillegges kommunen. Ved avvik fra byggegrense langs vassdrag skal geoteknisk rapport legges til grunn ved vurdering av naturfare.

Lekeplass skal løses innen reguleringsplan-avgrensningen og tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen, og ferdigstilles så tidlig som mulig i utbyggingen. Lekeplasser er et viktig attraktivitetsparameter for barnefamilier, og for å sikre tilflytting må vi etablere god praksis for tilrettelegging for denne gruppen. Lekeplasser med kvalitet er en av flere virkemidler.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Bestemmelsen gjelder avfallshåndtering for ferdig prosjekt eks. avfallsrom etc.

Hitra kommune skal jobbe for reduserte klimagass-utslipp gjennom energibesparing og økt bruk av fornybar energi jf. Hitra kommune sin energi- og klimaplan.

Eksempler på alternative energiløsninger: solenergi, geovarme, sjøvarme, ulike former for lokale nærvarmeanlegg, kombinasjoner av løsninger etc.

Klimagassregnskap skal baseres på anerkjente beregningsmodeller, i samsvar med NS3720 Norsk

1.9.5 Parkering

- a. Parkering skal opparbeides for ny bebyggelse, slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for ny bebyggelse, der ikke annet er angitt i reguleringsplan:

Kategori	Grunnlag for krav	Fillan sentrum	Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig*	Boenhet	Maks 2 plasser Minimum 1 plass	Minimum 1 plass for beboer Minimum 1 plass for gjest
Parkering for ansatte	100 m² BRA	Minimum 1 plass	Minimum 1 plass
Parkering for kunder/ besøkende	100 m² BRA	Minimum 2 plasser	Minimum 2 plasser
Fritidsbebyggelse	Fritidsbolig	-	Minimum 1

* Parkering ved bolig under gjesteplasser i Øvrige deler av kommunen; I større felt med mer enn 20 boenheter kan felles gjesteplasser vurderes. Dette utredes i hvert tilfelle.

- b. 1 parkeringsplass regnes som 18 m²
c. For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
d. Etablering av nye avkjørsler, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal omsøkes til vegmyndighet.
e. Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minimum 1 plass. For publikumsbygg skal det være minst 2 plasser. Ellers henvises det til teknisk forskrift.
f. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

1.9.6 Avfallshåndtering

Det skal redegjøres for avfallshåndtering for bebyggelsen ved regulering og i søknad om større tiltak. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikkssikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer for annen infrastruktur. Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting, og adkomstforhold må dimensjoneres etter avfallstransporten.

1.10 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 3)

1.10.1 Miljøvennlig energiforsyning

- a. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
b. I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
■ Tiltak for å redusere energibruk
■ Tiltak for å redusere klimagassutslipp
■ Valg av energiløsninger og byggematerialer
c. Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder:
■ Vesentlige naturinngrep
■ Nybygg større enn 1000 m² BRA
■ Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.
d. Grønne energiløsninger kan etableres på egen eiendom. Det kreves byggesøknad i hvert enkelt tilfelle som tar hensyn til konsekvenser for omgivelsene.

Bestemmelser og retningslinjer - Kommuneplanens arealdel 2022-2034

13

1.10.2 Byggeskikk og estetikk

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ifølge plan- og bygningslovens formål, ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak (PBL §1-1).

Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i grendene og i sentrum.

Nye tiltak skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Utforming og plassering skal sikre gode visuelle kvaliteter, lysforhold og bruksarealer. Ved behov kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt.

Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor områder som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

1.10.3 Landskap og natur

- All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og skal utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning av ny bebyggelse skal vurderes.
- Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/ konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer/fyllinger skal unngås.
- Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.
- Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal unngås og holdes til et minimum.
- Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen. Plan for bevaring/ gjenbruk av matjord skal vurdere hensyn til plantehelse.
- Det henvises til Hitra kommune sin Beitebruksplan for gjerdehold og ivaretagelse av beite.
- Ved tiltak i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.
- I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtelsesplaner.
- Kantvegetasjonen langs vassdrag skal beskyttes gjennom all planlegging etter plan- og bygningsloven. Kantvegetasjonen skal ivaretas i behandling av saker etter forskrift om nydyrking.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. I utvikling av planforslag bør det vektlegges god tilpassing til eksisterende terreng.

Naturmangfold

Biologisk mangfold er mangfoldet av økosystemer, arter og genetiske variasjoner innenfor artene, og de økologiske sammenhengene mellom disse. Det omfatter også naturtyper.

Landskapsmessig mangfold er mangfoldet av landskapstyper. En landskapstype er en ensartet type landskap med fellestrekk i innhold.

Geologisk mangfold er variasjonene i berggrunn, mineraler, løsmasser, landformer og prosessene som skaper dem. Det geologiske mangfoldet gir også grunnlag for biologisk og landskapsmessig mangfold.

Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:

www.kommunekart.com/proff/klient/hitra/byggesaksklient
www.naturbase.no
www.artsdatabanken.no

Kartlegging av kulturlandskap

Se følgende rapporter/veiledninger

- Kartlegging av jordbrukets kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap – www.naturbase.no
- Skog og landskap, 3Q-prosjekt
- Veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner av nasjonal og regional verdi og SEFRAK-registreringer, er viktige deler av kommunens beslutningsunderlag i plan- og byggesaksbehandlingen.



Hitra kommune sin plan for kulturminner kan brukes som støttedokument i vurdering av kulturminner. Planen finnes på [Hitra kommune sine hjemmesider](#).

Bestemmelsen i 1.11.1 gjelder eksempelvis ivaretagelse av gamle brygger/sjøhus, industribygg, fjøs og boliger.

1.10.4 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordna mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jmfør naturmangfoldlovens § 7.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- sikre naturtyper nevnt i rundskriv T-2/16 kapittel 3.6 Naturmangfold
- kartlegge naturen der det ikke er tilstrekkelig kartlagt, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter inkludert sensitive arter og økologiske funksjonsområder
- beskrive og kartfeste hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres

1.11 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Ingen områder i planen er endelig avklart ift. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker i samsvar med Kulturminneloven.

Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner være avklart med kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i sjø, både i planer og enkeltsoknader om tiltak, skal sendes NTNU Vitenskapsmuseet for uttalelse, jfr. Kulturminneloven §14. Saker av prinsipiell karakter (inkl. dispensasjonssaker) som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes regional kulturminneforvaltning for vurdering.

1.11.1 SEFRAK-registrerte bygg

For bygg som ikke er automatisk fredet, men er registrert i SEFRAK, kan det tillates endret bruk. Dette for å ivareta byggets funksjon som en del av et bygningsmiljø eller landskapsbilde. Bygningens fasadeuttrykk skal ivaretas.

1.12 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (PBL §11-9 nr.8)

1.12.1 Risiko og sårbarhet

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved regulering av nye områder, ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

1.12.2 Skredfare

- a. For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred jf. 1.12.1 skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b. I områder under marin grense (MG), må det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres en skredfaglig vurdering av geotekniker, som entydig konkluderer med at kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. §28-1 og TEK17 §7-3 er oppfylt, med mindre det i det aktuelle området åpenbart er grunt til berg. Dersom det viser seg å være behov for risikoreduserende tiltak, må disse tas inn i plankart og bestemmelser. Føringer i NVE sin veileder 1/2019 kapittel 2.8 («aktsomhet i strandsonen») skal legges til grunn ved tiltak som medfører terrenginngrep i sjø (tiltak som medfører behov for utfylling, graving og/eller mudring i sjø)

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse på utbyggingsområdene i planen. Det er søkt å legge nye utbyggingsområder utenom områder med kjent fare. Fare skal imidlertid alltid undersøkes, bl.a. siden disse dataene stadig ajourføres.

Skred kan omfatte snøskred, steinsprang, sørpeskred, jordskred, kvikkleireskred med mer. NB! Plankartet til arealdelen viser ingen faresoner. Disse er trukket ut i egne temakartlag i [den digitale kommuneplanklienten](#). Oppdatert informasjon om risiko og fare kan hentes i bl.a. følgende baser

- www.skrednett.no
- www.nve.no
- Rundskriv HS/18

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

Det vises også til veileder «[Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging](#)», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i 2016.

Støy, støv og annen forurensning. Jf.

- Forskrift om begrensnig av forurensning
- [MDs veileder til T-1442 \(utendørs støy\)](#)
- [MDs veileder til T-1520 \(luftkvalitet\)](#)
- TEK (innendørs støy)
- [MDs veileder om forurenset grunn](#)
- [Direktoratet for strålevern og atomikkerhet](#)

1.12.3 Flom, havnivåstigning og stormflo

- a. Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2.
- b. Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- c. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.
- d. Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det tillates ikke å etablere planeringshøyde lavere enn kote +3,0 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,0 meter, men da på eiers risiko.
- e. Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- f. Ved søknad om tiltak på eksisterende bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggt teknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.
- g. Ved kryssing av vassdrag, eksempelvis anleggelse av bru eller kulvert, må konstruksjoner legges slik at de ivaretar naturlig bekkebredde og bunn, med naturlig substrat som stein eller grus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for blant annet vannlevende arter, jf. vannforskriften § 4.

1.12.4 Støy, støv og forurensning

- a. Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal bl.a. legges til grunn for vurderingene.
- b. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf. også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.
- c. Støygrenser i T-1442/2021 tabell 2 skal overholdes. Ved etablering av bebyggelse i gul støyzone, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom bør plasseres. For boenheter i øvre del av gul støyzone (60-65 dB) stilles det krav om at alle boenheter skal ha stille side, og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støyzone.
- d. Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

1.12.5 Folkehelsevurderinger

- a. I alle detaljplaner skal folkehelsemessige konsekvenser av planforslaget beskrives. Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plan- og byggesaker. I planbeskrivelsen i detaljplanene skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt i planen. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle møteplasser der spesielt barns, ungdom og eldres interesser ivaretas.
- b. Arbeidet med et aldersvennlig samfunn innebærer å skape uteområder og møteplasser på tvers av generasjoner og funksjoner. Boligutviklingen fremover må også i større grad ta inn over seg den demografiske utviklingen og reflektere større mangfold, mer samarbeid på tvers, nye boformer og innovasjon.

1.13 Tilbakeføring fra fritidsbolig til bolig

Hus som er oppført som bolig og som senere er omgjort til fritidsbolig, kan ved søknad omgjøres til bolig igjen. I disse tilfeller skal TEK-krav som var gjeldende da de ble bygd, legges til grunn ved slik behandling. Dette gjelder hus som ble oppført som bolig, og ikke fritidsboliger som er oppført som fritidsbolig.

1.14 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jmfør jordlovens § 2).

1.15 Forholdet til vannforskriften

Ved etablering av ny virksomhet som kan ha negativ innvirkning på vannforekomster, skal det fremskaffes dokumentasjon og vurdering av tiltaket etter vannforskriften § 4,5 og 6. Kan ikke miljømålene i vannforskriftens §§ 4-7 nås, skal aktiviteten eller inngrepet behandles etter vannforskriftens §12.

Inngrep og aktiviteter som kan påvirke miljøtilstanden, må konsekvensutredes i forbindelse med søknad eller utarbeidelse av detaljplan. Konsekvensutredningen skal omhandle alle relevante problemstillinger knyttet til forholdet til vannforskriftens kapittel 2 om Miljømål. Konsekvensutredningen skal ikke være mer omfattende enn nødvendig. Fokus skal være å sikre økosystemene og vannkvaliteten i alt vann, inklusive sjøvann i kystnære farvann, slik at miljøtilstanden (kjemisk og økologisk) ikke forringes og økes der den ikke er god nok.

2 Bestemmelser til arealformål (PBL §11-7)

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

2.1.1 Boligbebyggelse

2.1.1.1 Boligbebyggelse - nåværende

- a. Innenfor områdene avsatt til nåværende bolig utenom Fillan sentrum, tillates fortetting til boligformål inntil maks 40% BYA per eiendom innenfor formålsgrensen og inntil 300m² BRA per boligbygg uten at det skal stilles krav om regulering. Kommunen kan, der tiltakets omfang og mulige virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, likevel kreve reguleringsplan.
- b. Eksisterende avkjørsler fra offentlig veg skal i størst mulig grad utnyttes, fremfor at nye etableres.
- c. I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 65m² BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Det kan tillates etablering av lettere næringsvirksomhet i garasje. Det tillates ikke etablering av virksomheter med flere ansatte.

2.1.1.2 Boligbebyggelse - fremtidig

- a. I fremtidige områder for boligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- b. Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke går frem av reguleringsplan.
- c. Områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel skal ikke omdisponeres til fritidsformål.
- d. Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder bør ikke overstige 1 daa.

2.1.2 Fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

- a. Ved fortetting og i fremtidige områder for fritidsboligbebyggelse, stilles det krav om utarbeiding av detaljregulering jf. planbestemmelsenes punkt 1.
- b. Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres, hvis dette ikke kommer frem av reguleringsplan.
- c. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA. Samlet areal for fritidsbolig inkludert uthus, anneks til beboelse, garasje og andre bygninger samt parkeringsareal, på den enkelte tomt settes til 200m² BRA dersom ikke annet er bestemt i detaljplan.
- d. Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- e. Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m.
- f. Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.

Den til enhver tid gjeldende [Veileder for grad av utnytting](#) skal legges til grunn for beregningen av utnyttingsgrad.

Lettere næringsvirksomhet

I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke skaper trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig omfang.

For all næringsvirksomhet i boligområder må støyretningslinjene i T-1442 følges.

Fritidsbebyggelse

Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks.

Med **fortetting** menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

2.1.2.1 Fritidsbebyggelse - definisjon anneks

- a. Et anneks er en frittliggende bygning ment for opphold.
- b. Et anneks er ikke en egen bruksenhet, og skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen boenhet, men kan i tillegg til oppholdsrom inneholde bad.
- c. Eiendommen må være bebygd med bolig/fritidsbolig før det kan oppføres anneks.
- d. Størrelsen på anneks kan være opp til 30 m² BYA, dersom det ikke fører til at samlet bebygd areal for eiendommen overstiger tillatt utnyttelsesgrad ifølge bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller reguleringsbestemmelser.
- e. Tiltaket er søknadspliktig iht. PBL §20-3, og evt. behov for dispensasjon må avklares før søknad.

2.1.3 Råstoffutvinning og massehåndtering - nåværende og fremtidig

- a. Innenfor formålet tillates det ikke utvidelse av uttak eller fradeling før området inngår i en detaljreguleringsplan. Detaljplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Langs den ytre avgrensningen av formålet, skal det reguleres inn buffersone.
- b. Nødvendige tillatelser etter mineralloven skal være innvilget før drift kan iverksettes. Det kan vurderes krav om ny kartlegging ved planlegging i områder der det er grunn til å anta at det kan finnes naturmangfold av stor verdi.
- c. Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse, samt et ethvert uttak av naturstein krever konsesjon jf. Minerallovens § 43. Førstnevnte tiltak krever også regulering jf. planbestemmelsenes pkt. 1.
- d. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
 - Uttaksområde
 - Rammer for ev. bebyggelse i området
 - Adkomst
 - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak.

2.1.4 Næringsbebyggelse - nåværende og fremtidig

- a. Nåværende og fremtidig næringsareal framgår av plankartet. Ved fortetting, vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål eller endret bruk, kreves detaljregulering.
- b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk eller hensyn som kommer av planbestemmelsenes pkt.1.

2.1.5 Idrettsanlegg – nåværende

- Idrettsanlegg er vist i plankartet. Tilrettelegging for aktivitet som fremmer formålet kan tillates uten krav til detaljregulering. Det tillates oppføring av enkle bygg og anlegg til aktivitetsformålet. Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.
- Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal kan det kreves detaljregulering.
- Innenfor områdene er trenings- og konkurranseformål tillatt for aktiviteten som anlegget er tilpasset.
- Det tillates ikke tiltak eller annen aktivitet i områdene som kan være til hinder for utøvelse av de aktiviteter som arealene er avsatt til.

2.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig

Eksisterende og framtidige områder hvor det tillates boligbebyggelse, forretning, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder samt grøntstruktur, alene eller i kombinasjon.

- Innenfor områdene skal jordloven fortsatt gjelde.
- I områder for kombinert bebyggelse tillates fradeling og oppføring av følgende i planperioden:
 - Ansnes – inntil 10 enheter i planperioden
 - Hemnskjela – inntil 5 enheter i planperioden
 - Kjerringvåg – inntil 15 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund nord – inntil 5 enheter i planperioden
 - Knarrlagsund sør – inntil 5 enheter i planperioden
 - Kvenvær – inntil 5 enheter i planperioden
 - Melandsjø – inntil 5 enheter i planperioden
 - Nordbotn – inntil 5 enheter i planperioden
 - Sandstad – inntil 10 enheter i planperioden
 - Ved søknad skal det gjøres en vurdering av pkt 1.9 – 1.12
- Dersom byggegrense ikke er inntegnet, gjelder at avstand fra tomtегrense til vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 15 meter og byggegrense mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 19 meter.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.

2.1.7 Fritids- og turismeformål – nåværende og fremtidig

Nåværende og framtidige områder for fritids- og turismeformål er vist i plankartet.

- Ved vesentlig utvidelse av driften, eller etablering av ny drift innenfor et område, kreves detaljregulering.
- Av trafiksikkerhetsmessige hensyn kan kommunen pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg (for eksempel ved oppsetting av gjerde).
- Plassering av campingvogner/campingbil/telt skal skje i henhold til [Forskrift om vedtekter for camping i Hitra kommune](#).
- Det tillates ikke seksjonering og fradeling av enheter innen formålet.

Utdrag fra Hitra kommune sin campingforskrift, § 3:

Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, større telt, tilbygg til campingvogner og lignende kan bare plasseres slik at de ikke hindrer allmen ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene, og som fastsatt i denne vedtekt gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 85.

Campingvogner og andre innretninger som har behov for motorkraft ved plassering, skal plasseres i umiddelbar nærhet til privat vei, hvor det er tillatt med motorisert ferdsel.

All parkering av campingvogner, telt etc. er forbudt på følgende områder:

- Nærmere enn 50 m fra c/c riksveg – jf. vegloven § 30.
- Nærmere enn 15 m fra c/c fylkesveger og kommunal veg – jf. vegloven § 30.
- Områder som i kommuneplaner har status som LNF-områder, og områder hvor parkering for øvrig er i strid med arealstatus i offentlige planer.
- Løngs vassdrag, vatn, innsjø – i en avstand mindre enn 50 m fra midlere flomvannstand.
- Offentlige områder ervervet opparbeidet som friluftsområder (parkeringsplasser, badeplasser etc.).
- På hyttetomter og fritidseiendommer for øvrig.
- Nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fritids- og turismeformål er blant annet utleiehytter, campingplasser og lignende.

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

Naust er en enkel bygning for oppbevaring av båter, båtutstyr, fiskeredskaper eller lignende, beliggende ved sjø eller vann. De fleste naust ligger noe tilbake-trukket fra vannet, med et mellomliggende, ryddet areal (båttø) som fungerer som landingsplass og glideflate for båter som trekkes inn eller ut av bygningen. Dette i motsetning til en sjøbod, som er plassert med fronten i vannkanten eller utover vannet.

Naustet er tradisjonelt et saltaksbygg med gavlen vendt mot sjøen og med stor dør, tilpasset båtens størrelse. Naustet har sjelden noen gulvkonstruksjon, idet dette utgjøres av strandflaten som er forlenget inn i bygget.

Kilde: [Store Norske leksikon](#)

2.1.8 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende og fremtidig

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

- Mindre utbyggingstiltak som fremmer driften krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.
- Vesentlig arbeid eller tiltak som krever større terrenginngrep, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- Innen delområde for offentlig tjenesteyting på Hjertåsen skal det ikke legges til rette for allmenn tilgjengelig parkering eller annen økt menneskelig bruk innenfor området.

2.1.9 Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig

- I arealkategori for allmenntillegte funksjoner gjelder følgende:
 - Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan underforutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.
 - Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan.
- I arealkategori vindkraftanlegg gjelder følgende:
 - For utbygging av vindkraft i området Eldsfjellet forutsettes utbygging å skje iht. konsesjon gitt etter energiloven.
 - Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene skal ikke gis.
 - Ved konsesjonens utgang går områdene tilbake til LNF(R)-formål.
 - Allmennheten må sikres best mulig tilgang inn til og i området med vindkraftanlegg.
- I arealkategori naust gjelder følgende:
 - Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og de bør plasseres slik at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
 - Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.
 - Det bør være mulig å ferdes foran naust og mellom naust.
 - Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet.
 - For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltstøknader der størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

2.1.10 Områder for grav- og urnelund - fremtidig

I arealkategori for grav- og urnelund gjelder følgende:

- Formålet grav- og urnelund omfatter nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap

2.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF(R)) (PBL §11-7 nr. 5)

2.2.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- I LNF(R)-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Arealplanens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a. utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene m.m. kommer imidlertid til anvendelse.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets felles veileder Garden som ressurs skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbruksstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
- Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt å oppføre nødvendige bygninger for næringsdriften på gårdsbrukene, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, inkludert naust.
- Det er ikke tillatt å utplassere mobile konstruksjoner så som hengere, campingvogner o.l. uten særskilt tillatelse.

2.2.2 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt bolig – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, med inntil 5 boliger for hvert område i planperioden.

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5:

- Boligbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Boligbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5 eller i beitebruksplan.
- Boligbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtегrense for boligbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for boligbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

Driftsveier i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

Ved praktisering av 35-metersregelen skal landskapsmessig tilpasning av boligen tillegges større vekt enn overholdelse av avstandsgrensene.

NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka.

2.2.3 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt fritidsbolig – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt fritidsbebyggelse. Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. PBL § 11-11 nr.2:

- LNF-områder med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse skal være små områder basert på eksisterende fritidsbebyggelse.
- Det tillates inntil 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden. All ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.2.4 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt næring – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt næringsbebyggelse. Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. PBL § 11-11 nr.2:

- Næringsbebyggelse skal så langt mulig lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Det tillates inntil 3 næringsbygg for hvert område i planperioden.
- Næringsbebyggelse skal ikke ligge på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5 eller i beitebruksplan.
- Næringsbebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra driftsbygning i landbruket.
- Avstand fra tomtengrense for næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal minst være 35 meter.
- Byggegrense for næringsbebyggelse mot vassdrag og sjø v/maks høyvannstand skal være minst 39 meter.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.2.5 LNF(R) – areal med tillatelse til spredt bolig-, næring- og fritidsbebyggelse – nåværende og fremtidig

Landbruks-, natur og friluftsområde der det kan tillates spredt bebyggelse.

Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jf. plan- og bygningslovens § 20-5:

- LNF(R)-områder med tillatelse til spredt bebyggelse hvor det tillates inntil 5 enheter for hvert område i planperioden. All ny bebyggelse skal lokaliseres utenfor 100-metersbeltet.
- Det skal ikke bygges på dyrkbar mark, dyrkamark eller innmarksbeite registrert i AR5.
- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med aktiv landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- Anleggs- og bygggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.
- Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
- Det tillates to mindre uthus per tomt. Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hovedhus 120 m², uthus 20 m², garasje 50 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 30 m².

2.2.6 Områder som viser statlig sikra friluftsområder

Dette er områder som forvaltes i tråd med MDs veileder (M-1985) [Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder](#).

Dette omfatter områdene:

- Terningssanden friluftsområde
- Terningsmyra friluftsområde
- Breivika friluftsområde
- Margretes Minde friluftsområde
- Aunøya friluftsområde
- Vågen friluftsområde
- Terningen med fyrstasjonsfredning
- Jamtøya friluftsområde

Alle tiltak / byggearbeider langs land og ut i sjøen (kaier, molo, ledninger med mer), må i tillegg til behandling etter plan og bygningsloven behandles etter Havne- og farvannsloven. Kommunen er myndighet i kommunens farvann, Kystverket er myndighet i hoved- og bileder, samt i statlige fiskerihavner. Sjøkabler omfatter elektrisitetsforsyning og vannforsyning. Disse er vist i sjøkartene til Statens kartverk og i kartgrunnlaget til plankartet.

Melandsvassdraget, Hauksjøvassdraget og Kaldklovvassdraget kan utnyttes til industrielle formål innenfor de rammer som gamle damanlegg setter. Ved eventuell utnyttelse kan de gamle damanleggene istandsettes og brukes i samråd med kulturminne-myndighetene (Trøndelag fylkeskommune) og NVE.

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjell-farmer og liknende. Jf. Akvakulturloven. Søknader om tiltak/inngrep på områdene legges fram for Hitra kommune for uttalelse, før vedtak fattes av fylkeskommunen. Akvakultur kan etableres i områder avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel, så lenge det er gitt konsesjon etter akvakulturloven, tillatelse etter forurensningsloven og tillatelse etter havne og farvannsloven.

Ved endring av eksisterende, eller ved etablering av nye akvakulturanlegg skal arealet som blir benyttet til fortøyninger dokumenteres med koordinater og rapporteres til kommunen og Kystverket. Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en sone fra land.

Fortøyninger som legges i flerbruksområde, dokumenteres i søknad.

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §11-7 nr. 5 6)

- Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven.
- Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.
- Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm og telenett med mer, som ikke er til ulempe for formålet.
- Det er tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø. Dette er uavhengig av underformål.
- Fysiske tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer, skal avklares/ omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder ikke hvis tiltaket krever konsesjon etter vannressursloven.

2.3.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

- Akvakultur tillates innenfor områdene merket VA på plankartet. I disse områdene tillates ikke tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturvirksomhet.
- Hele anlegget, inkludert fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.
- Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det så langt som mulig er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.
- I tilknytning til eksisterende slakterier og serviceanlegg kan det gis tillatelse til etablering av serviceområder i sjø for reparasjoner og korttidslagring av merdeutstyr.
- I områder innenfor hvit lyktesektor tillates ikke installasjoner høyere i vannsøylen enn - 25 m. Hensynet til farleden har forrang i hvit lyktesektor, selv om arealet er avsatt til akvakultur.

2.3.2 Områder avsatt til ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv (FFANF)

- I disse områdene er det åpent for å søke om tillatelse til akvakulturvirksomhet. Se ellers bestemmelser for akvakulturanlegg i pkt. 2.3.1.
- Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringssvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom de prosedyrer og regler som kreves i henhold til akvakulturloven.
- Det skal ikke legges opp til tiltak som kan skjermes for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne og farvannsloven. Det skal ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- Fortøyninger for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområdet.

2.3.3 Områder avsatt til ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)

- I området tillates det ikke utført tiltak jf. PBL §1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Forbudet gjelder også etablering av sandstrand.
- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi, kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Lokalisering av eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg tillates ikke i disse områdene, med mindre det foreligger en nærmere og positivt avklarende konsekvensutredning.
- Det kan settes krav til utredning av naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/ i vassdraget. NTNU Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner. Tiltak i sjø må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

2.3.4 Områder avsatt til fiske (F)

- I området merket FP/FA på plankartet er hovedformålet fiskeområde.
- Tiltak som kan hindre fisket, skal ikke tillates på eller i nærheten av områdene.
- Fiskeområdene kan benyttes til ferdsel og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for fiskerivirksomheten.

Fiskeområdene omfatter arealer i samsvar med Fiskeridirektoratets kystnære fiskeridata, herunder gyte- og oppvekstområder, låssettingsplasser, områder for aktive og passive redskap, samt gytefelt for torsk verifisert av Havforskningsinstituttet.

Data om områdene er samlet inn av Fiskeridirektoratet basert på intervju med i hovedsak fiskere. I fiskeområder og gyteområder har fiske prioritet. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærheten av områdene skal legges fram for Fiskeridirektoratet for uttalelse før vedtak blir fattet.

2.3.5 Områder avsatt til råstoffutvinning i sjø

- a. Masseuttak i sjø, skjellsanduttak, kan bare utføres i samsvar med gitt konsesjon.
- b. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.6 Områder for havn (H)

- a. I områder avsatt til havn kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.
- b. Havneutbygging skal særlig ta hensyn til naturgitte forhold og landskapskvaliteter i området.
- c. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk.
- d. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- e. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.7 Områder for fiskerihavn (H)

- a. I område avsatt til fiskerihavn, har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

2.3.8 Områder for småbåthavn

- I formålsområde for småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet. Adkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust kan tillates på landdelen av formålsområdet
- For alle nye småbåthavner skal det utarbeides situasjonsplan som viser full utnyttelse av området. Det skal vektlegges fortetting så man får flest mulig båtplasser innenfor de avsatte områdene. Nødvendige utredninger skal leveres sammen med byggesøknad.
- For vesentlig større anlegg med flere enn 15 båtplasser skal det utarbeides reguleringsplan.
- Reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper samt mindre vesentlig utdyping, er tillatt uten at det kreves ytterligere plan. Det forutsettes at forholdet til annet lovverk er ivarettatt.
- Ikke reversible tiltak som for eksempel molo med steinmasser, samt vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.
- I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften må ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet ellers.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse jf. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen – Hitra kommune
- I tilknytning til arealkategori småbåthavn kan det tillates utvikling av sjøtilknytt turistanlegg inkludert atkomstvei med parkeringsplasser og lagerboder i naust på land. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt. Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides. Sjøtilknytt reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.
- Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak.

2.3.9 Særskilt om naust utenfor detaljplan

- Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
- Naust skal brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskeredskap eller lignende. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene og det er ikke tillatt å omdisponere naust som fritidsbolig eller bolig.
- Områdene rundt naustene regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv.
- Naust skal fortrinnsvis bygges der terrenget foran naustet er egnet til å dra båt ut og inn av naustet.
- For endring av eksisterende naust, naust i småbåthavn, ved regulering av nye naust og ved enkeltsøknader der størrelse og utforming ikke er fastlagt i plan, henvises det til «Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen». Det kan gis avvikende utforming på bakgrunn av helhetlig vurdering av estetikk og landskapstilpasning.

For utforming av sjøtilknyttet bebyggelse henvises det til Hitra kommune sine retningslinjer «[Byggeskikk og tradisjoner. Retningslinjer for byggetiltak og bruksendring i kystsonen](#)».

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust. Tomt til naust bør ikke overstige 100m².

Tillatelse til oppføring forutsettes behandlet særskilt etter søknad om dispensasjon eller gjennom reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at etablering av enkeltstående naust som det ikke er eksplisitt åpnet for gjennom plan, krever innvilgelse av dispensasjon fra kommuneplanen. Dette gjelder også etablering av naust i LNF(R)-områder hvor det er åpnet for spredt bebyggelse. Behov for reguleringsplan vurderes i den enkelte sak.



Naturverdier har prioritet innenfor dette området. Området har viktige naturtyper for det biologiske mangfoldet. Kartutsnittet viser avgrensingen av naturområde i sjø.

Havne- og farvannsloven har fastsatt egen forskrift som inndeler farleder i hovedled og biled, eller eventuelt annet farledskategori. De viktigste farledene og innseilingen til viktige havner, inkludert fergetoaier, er satt av til farled. Farled og ferdselsområde i sjø vises i kartutsnitt under.



2.3.10 Naturområde i sjø og vassdrag – fremtidig

- I område for naturområde i sjø tillates det ikke inngrep og aktivitet som kan være til skade for naturmangfoldet.
- Det tillates ikke fiske og taretråling i området.

2.3.11 Farleder

- Tiltak som kan være til ulempe for sjøtrafikk i hoved- og biledene er ikke tillatt.
- Farledene kan benyttes til annen ferdsel, fiske og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikken.
- Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet.
- Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjærer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

2.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR 2 og §11-10)

- Nåværende og fremtidige områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er vist i plankartet. Det kan stilles krav om detaljregulering i alle fremtidige områder satt av til dette formålet, jf. bestemmelsenes punkt 1.2.
- Midlertidig bygge- og deleforbud kan bli innført inntil endelig trasé er bestemt dersom delingen eller tiltaket kan vanskeliggjøre planarbeidet, jf. PBL §13-1.

3 Bestemmelser til hensynssoner (PBL §11-8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

3.1.1 Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

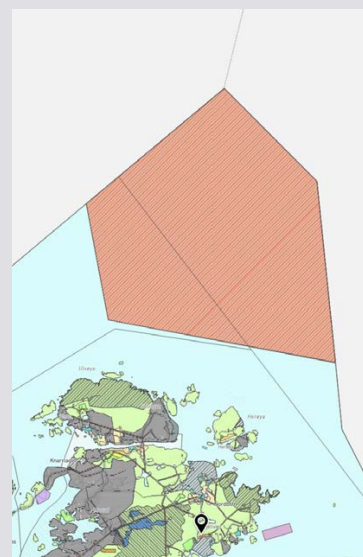
- Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone i plankart.
- Nedslagsfeltene har vern etter Vannressursforskriften § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.
- Innenfor sikringssonen er tiltak etter Plan- og bygningslovens §1-6 ikke tillatt. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder samt den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann.
- Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannmyndigheten. Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser.
- I områder som pr. i dag er dyrkamark kan en fortsette driften. På dyrka områder tillates bare forsiktig bruk av kunstgjødsel, og da minimum 50 meter fra vannkant drikkevannskilde. Tillatt mengde kunstgjødsel skal avklares med vannmyndigheten i kommunen. Naturgjødsel tillates ikke.
- Husdyrbeiting tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
- Normal skogsdrift kan tillates. Bruk av maskinelt utstyr annet enn motorsag tillates ikke nærmere drikkevannskilden enn 50 meter.
- Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.
- Tiltak i reguleringsplan Neverlia skal hensynta sikringssone for drikkevannskilden Stiksdalsvatnet. Dette ved å sikre at avrenning rettes vekk fra drikkevannskilden.

3.1.2 Sone for militær virksomhet

- Området som på plankartet har formål sone for militær virksomhet, benyttes som øvingsfelt for forsvaret.
- Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak

3.1.3 Faresone skytefelt

- Området markerer faresone ved skytebane.
- Innenfor sonen er skyting til trenings- og konkurranseformål tillatt og det kan ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.



Bestemmelsen er normalt ikke til hinder for fiske, ferdsel og annen bruk av sjøområdene. Forsvaret varsler aktuelle interessenter når de båndlegger sjøarealene for øvelser. Kartutsnittet under viser område avsatt til militær virksomhet og øvingsfelt.

For området Kvenværsøyene bør det utarbeides flerbruksplan. Dette med utgangspunkt i viktige kulturhistoriske og biologiske verdier som er framkommet gjennom århundrers menneskelig aktivitet og bruk av naturen.

3.2 Soner med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)

3.2.1 Hensynssone spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier

I disse hensynssonene foreligger spesielt viktige landskaps-, natur-, friluftsliv og kulturverdier. I disse sonene skal følgende vektlegges:

- Kulturlandskapsverdier inkludert byggeskikk skal gis sterk vektlegging.
- Tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv kan vurderes. Der det er viktig å skjerme naturkvaliteter, bør det legges opp til å kanalisere ferdsel.
- Strengere forvaltningspraksis enn i vanlig LNF(R).
- For virksomheter i sjø innen ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsliv gjelder arealdisponeringen for sjøområdene.

3.2.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

- a. I området er det registrert spesielt viktige naturtyper, arter og viltforekomster. Det tillates ikke aktivitet som virker skadelig på naturmangfoldet.
- b. I hensynssone i sjø er det ikke tillatt med fiske eller taretråling.
- c. Innenfor hensynssone sjøvannsbrønn skal vannressursen ivaretas for å kunne brukes inn mot nærliggende næringsområder.

3.2.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø

- a. Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- b. Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt. Normal ferdsel og bruk av områdene til friluftsliv er også tillatt.
- c. Innenfor områder angitt med hensynet Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes kulturminnemyndigheten for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.

3.3 Soner med båndlegging (PBL § 11-8 c)

3.3.1 Båndlagte områder – naturvern

- a. Områdene er vernet etter «Lov om forvaltning av naturmangfold». Forvaltning skjer etter gjeldende verneforskrift.
- b. Områdene dette gjelder:
 - Havmyran naturreservat
 - Helgebostadøya naturreservat
 - Grytelva naturreservat
 - Sjømyråsen naturreservat

Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

3.3.2 Båndlagte områder – kulturmiljø

- a. Områdene er vernet etter «Lov om kulturminner». Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.
- b. Områdene dette gjelder:
 - Dolm middelalderkirke og kirkested
 - Undås middelalderkirkested
 - Kvenvær (Hakkbuan) middelalderkirkested
 - Ulvan middelalderkirkested

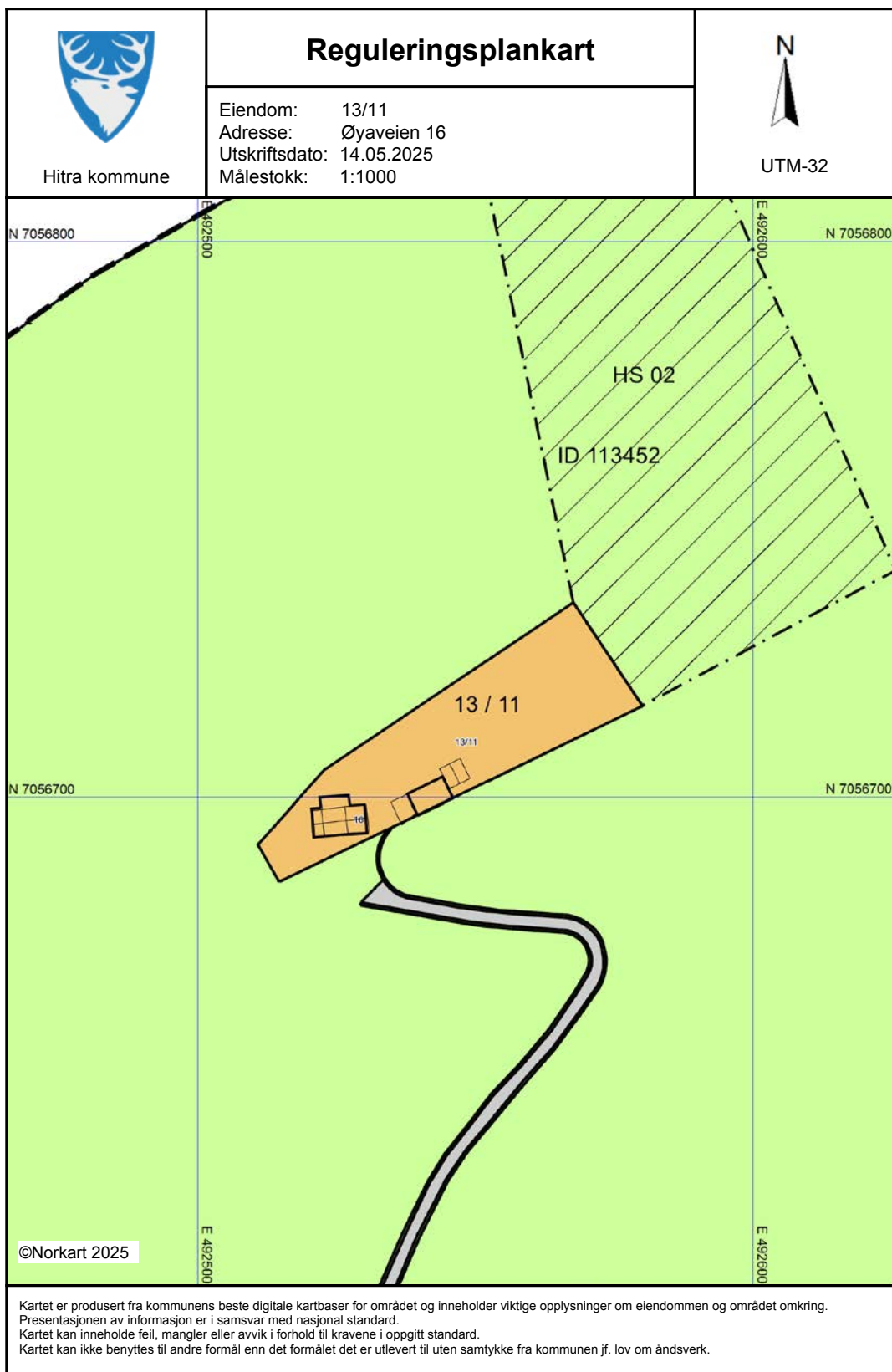
3.4 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

- a. Innenfor områdene gjelder vedtatt reguleringsplan.
- b. For alle planer innen hensynssonen tillates fortetting inntil 40% BYA innen formålsgrensene. Garasje, carport, bod mm. skal være underordnet boligen og er inkludert i BYA. Det skal vurderes om det er behov for undersøkelser jf. bestemmelsenes pkt. 1.12 ved etablering av nye tiltak. Hvis eksisterende reguleringsplan har satt høyere utnyttingsgrad er det denne som gjelder.



Hitra
kommune

Besøksadresse Nettsted/Kontakt
Rådhusveien 1 www.hitra.kommune.no
7240 Hitra postmottak@hitra.kommune.no



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Landbruksformål
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**BESTEMMELSER HONNES MED VIKAN GNR 13 BNR 1
I HITRA KOMMUNE
Plan ID 201307**

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert xx.xx.20xx

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENAVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

Pbl § 12, 5.pkt 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG
Pbl § 12,5.pkt 2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Pbl § 12,5.pkt 3	GRØNNSTRUKTUR
Pbl § 12,5.pkt 4	LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
Pbl § 12,6.pkt 5	HENSYNSSONER

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.0. Boligbebyggelse (1110)

1.1.1. Felles for alle boliger

- Det er tillatt å bygge hovedhus med sokkel, garasje og uthus / anneks.
- Maks. utnyttelsesgrad på tomt skal være BYA 40 %
- Maks takvinkel 27 grader
- Bygningenes fargeskala skal være innenfor begrepet jordfarger.
- Bygningenes tak skal være i mørk farge og blanke skinnende tak er ikke tillatt
- Tilplanting er tillatt kun med stedegen vegetasjon
- Parkering på egen tomt

1.1.2. Høyder

Maks mønehøyder er gitt pr. tomt i kote m.o.h.

Tomt nr	Planert nivå kote	Maks mønehøyde kote
B01	19	23,5
B02	24	28,5
B03	24	28,5
B04	22	26,5
B05	18	22,5
B06	20	24,5

1.1.3. Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Hovedbygningens plassering
- Ev. fremtidige garasje
- Ev. andre uthus.
- Parkeringsareal
- Eiendomsgrense,
- Byggegrense
- Tilkobling til vann/avløp
- Hvordan kravene til universell utforming blir oppfylt.

1.2.0 Fritidsbebyggelse (1120)

1.2.1 Felles for all fritidsbebyggelse

- Det er tillatt å bygge hovedhus og uthus / anneks.
- Maks. utnyttelsesgrad på tomt skal være BYA 30 %
- Maks takvinkel 27 grader

BESTEMMELSER HONNES MED VIKAN GNR 13 BNR 1 I HITRA KOMMUNE Plan ID 201307

- Bygningenes fargeskala skal være innenfor begrepet jordfarger
- Bygningenes tak skal være i mørk farge og blanke skinnende tak er ikke tillatt
- Tilplanting er tillatt kun med stedegen vegetasjon
- Felles avfallskontainer
- Parkering på felles parkeringsplass

1.2.2 Høyder

- Maks mønehøyde på fritidsbolig settes til 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

1.2.3 Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Hovedbygningens plassering
- Ev. andre uthus.
- Eiendomsgrense,
- Byggegrense
- Tilkobling til vann/avløp.
- Universell utforming.
- For FB 01 – vises parkeringsareal

1.3.0. Lekeplass (1610)

1.3.1 L 01

Eableres som en nærekeplass for mindre barn.

Rekkefølgekrav:

L 01 etableres når 3 boliger i området er bygget.

Nærekeplasser defineres og klargjøres for bruk.

1.4.0 Bolig/forretning/kontor (1802)

1.4.1 Felles for all bebyggelse innenfor området.

- Gårdstunet og handelsstedet skal ivaretas som en helhetlig struktur og med tradisjonelt uttrykk.
- Utnyttelsesgrad 60% BYA
- Ny bebyggelse skal ikke dominere hverken i dimensjoner eller i plassering.
- Bygningenes tak skal være i mørk farge og blanke skinnende tak er ikke tillatt.
- Materialbruk skal tilpasses trøndersk byggetradisjoner på gårdsbruk eller handelssted.
- Fargesetting på ny bebyggelse er 2-delt etter funksjon.
 - Ny bebyggelse som er en del av strukturen i gårdstunet eller handelsstedet skal farge settes tradisjonelt i hvitt eller rødt
 - Ny bebyggelse som ligger utenfor strukturen i gårdstunet eller handelsstedet skal farge settes innenfor skalaen for jordfarger.
- Tilplanting er tillatt kun med stedegen vegetasjon.

1.4.2. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Byggets plassering
- Parkeringsareal,
- Tilkobling til vann/avløp.
- Avkjørsel
- Plassering avfall
- Universell utforming.

1.5.0. Forretning / kontor / tjenesteytning (1811)

BESTEMMELSER HONNES MED VIKAN GNR 13 BNR 1 I HITRA KOMMUNE Plan ID 201307

1.5.1. Felles for NKT 01 og NKT 02

- Det skal ikke tillates virksomheter med risiko for ukontrollerbare miljøforurensende aktiviteter som utslipp eller støy.
- Utnyttelsesgrad BYA 80 %
- Resterende ikke utnyttet areal skal ivaretas.
- Tilplanting er tillatt kun med stedegen vegetasjon

1.5.2. Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise:

- Hovedbygningens plassering
- Ev. Fremtidige garasje og uthus eller andre nødvendige hus.
- Parkeringsareal,
- Eiendomsgrense,
- Byggegrense
- Tilkobling til vann/avløp.
- Plassering avfall
- Avkjørsel
- Universell utforming.

1.5.3 Før tillatelse til tiltak innenfor område NKI 02 blir gitt:

- Det gjennomføres en dokumentert vurdering / analyse av sikringsbehov og miljøbelastninger både for midlertidige og permanente tiltak

1.6.0 Før det kan gis byggetillatelse i området skal det foreligge en skred- og flomfaglig vurdering.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1.0.Kjøreveg (2011)

Eksisterende kjøreveg inn i området skal være 4.0 m veibredde.

Sideveiene inn i bolig, fritids- og nærings områder skal være 3,0 m veibredde.

2.2.0. Annen velgrunn – grøntareal (2019)

Dette er nødvendige områder for skjæring/fylling i tilknytning til kjøreveg. Disse skal gis et tiltalende utseende, om nødvendig tildekkes og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.3.0. Parkeringsplasser (2080)

P 01 – skal være til allmenn bruk.

P 02 – skal være til allmenn bruk.

Rekkefølgekrav:

Parkeringsplassene P 01 og P 02 skal etableres når 3 av boligene er etablert.

P 02 – skal tilhøre FB 02 og FB 04 + 13 / 37 og 13 / 32

2.4.0 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg fra planområdet til Barman skole skal utarbeides før utbygging av boligene kan starte.

§ 3 GRØNNSTRUKTUR

**BESTEMMELSER HONNES MED VIKAN GNR 13 BNR 1
I HITRA KOMMUNE
Plan ID 201307**

3.1.0 Turvel (3031)

- Det tillates opparbeidet turvei i området der det er avmerket i kartet.
- Det tillates oppført mindre reversible konstruksjoner langs turveien for å lette tilgjengeligheten der den ikke går igjennom hensynssoner
- Bredden min. 1 m maks. 2 m.

§ 4 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1.0 LNF-område(5110)

- Innenfor dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe området som landbruksområde.
- Området som er regulert til «landbruk» skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk.
- I disse områdene kan det bare gjøres tiltak som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring, eks jordbruksvei. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt, unntatt i forbindelse med gårdstunet. Ny bebyggelse i forbindelse med tunet skal følge pkt 1.4.1.
- Anlegg av private veger som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdrift, vil være forbudt.
- Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven.
- Mulige ulemper som følge av landbruksdrift i form av gjødselspredning, lukt, husdyr, fluer, rauting, maskinstøy, faremomenter for barn etc. må påregnes på enkelte tomter i området, særlig tomter som grenser opp mot landbruksområder.
- Gjerde for å skjerme mot beitedyr rundt boliger/ fritidsboliger kan settes opp og skal bekostes eieren av tomten. Gjerde skal utformes på en slik måte at de holder beitedyr ute. Gjerdehøyde kan være inntil 1,50 meter høyt. Det henvises ellers til gjerdeloven. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse legges på steder der de ikke virker skjemmende.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1.0 Bruk av vern av sjø og vassdrag (6001)

Kan ikke drive med aktiviteter som gir inngripen på havbunnen eller forringer området som fiske, natur og friluftsområde

5.2.0. Havneområde i sjø (6220)

Før inngripen i sjøbunnen i området skal NTNU – Vitenskapsmuseet tilskrives for eventuell uttalelse.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1.0 Kulturminner – Stenalderboplasser.

Innenfor området for LNFR med hensynssone C – vern av kulturmiljø, kan jordbruksdrift fortsette på samme måte som tidligere.

Uten tillatelse fra kulturmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere. (jf. Kulturminnelovens § 3) Eventuelle mindre tiltak innen hensynssonene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmyndighet (fylkeskommunen)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øyaveien 16
7250 MELANDSJØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre