



aktiv.

Sittermoveien 42, 7777 NORD-STATLAND

**Sitter - Romslig hytte (2005) |
Bilveg | Strøm | Vann |
Varmepumpe | Stort naust på 38
kvm | Lun og skjermet beliggenhet**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Jan Tore Persgård
Gunn Anita Persgård

Sandvik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 78/81 kvm
Tomtstr.: 997.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1706250084

Din nye hytte?

Velkommen til Sittermovegen 42.

Romslig familiehytte oppført i 2005 på ca. 81 kvm BRA.

Hytta har en lun og skjermet beliggenhet. Avstand ned til sjø er ca. 250 m.

Noen kvaliteter:

- Bilveg
- Vann
- Strøm
- Varmepumpe
- Stort naust på ca. 38 kvm.
- Mange soveplasser
- Fine turområder i nærheten.
- God planløsning og flere lagerrom.
- Kort veg til flotte fiskeplasser
- Eiet tomt
- Mobilt bredbånd

Er du på jakt etter en fin plass å samle familien, vil jeg anbefale deg å komme å se på denne.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	72
Tinglyst veirett	74
Ferdigattest	77
Tegninger mottatt fra kommunen	78
Søknad oppføring av naust	81
Tegning av naust	83
Matrikkelbrev	84
Opplysninger fra Tensio	91
Reguleringskart	92
Reguleringsbestemmelser	93
Budskjema	104

Sittermovegen 42

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m²

2. etasje

BRA-i: 38 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

2. etasje

5 m²

Ikke målbare arealer

Loft:

GUA (gulvareal) 30 kvm.

BRA (målbart areal) 0 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 30 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann 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 takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

997.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 997 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Hytte beliggende på Sitter, med kort veg ut til storhavet. Hytten ligger lunt og skjermet til ca. 200-250 m fra sjøen i et mindre hyttefelt med ca. 4 hytter. Bilveg helt frem.

Adkomst

Enkel adkomst. Bilveg helt frem.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av mindre hytteområdet med 4 hytter, ellers består Sitter av spredt boligbebyggelse, hytter og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i tre etasjer. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Uthus:

Bak boligen er det etablert uthus med 2 rom. Pga. lav takhøyde er ikke areal i boden målbart. Bodens gulvareal på ca 8,5 m²

Naust:

Boligen har naust ved sjøkanten. Naustet er ca 38 m².

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:

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det er ikke montert beslag over vinduer og dører.

Eventuelt vann som kommer bak vannbord vil renne på utsiden av vindu.

Enkelte vinduer med påstiftet myggnetting med rustet stifter.

Verandadør og ytterdør har noe værslitasje og fuktskader i overflater.

Ytterdør henger noe og tar i karm.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Registerer spor av mus i kottrom.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Ved stikkprøver ble det ikke registrert dampsperre i etasjeskille i kottrom.

Anbefalte tiltak:

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Ytterligere undersøkelser med tanke på mus anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Takkonstruksjon over stue nedre del.

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres for å avdekke tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Stedvis høy slitasjegrad på vannbord på vindskier.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på taktekking med tilbehør over tid.

Trapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm på trapp til loft.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering:

Noe manglende ferdigstilling av anlegget.

Anbefalte tiltak:

Pga at det ikke er utført kontroll av anlegget i senere år, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering:

Det er ikke foretatt service siste 2 år.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Boligen ligger i skrånende terreng.

Ved store nedbørsmengder vil vann renne under og forbi boligen.

Muligheter for noe vannansamlinger mot murer. (TG 3)

Grunnmursplast mangler topplst, men begrenset mulighet for vann bak grunnmursplast.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lukke avvikene.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament. (TG 3)

Stedvis råteskade i trevirke på veranda.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Boligen har flere utvendige trapper som mangler rekkverk. (TG 3)

Anbefalte tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Hyttebad

Oppsummering:

Badet i boligen har snurredo, servantskap og dusjkabinett.

Badet er ikke oppbygget som våtrom. Manglende tettesjikt på gulv og vegg. Det er ikke etablert sluk i rommet.

Servant av trevirke.

Det er en sprekk i servanten.

Registrerer noe lukt fra snurredo.

Anbefalte tiltak:

Badet må brukes med forsiktighet, med tanke på vannsøl.

Det bør utføres tiltak på tettesjikt og sluk.

Bedre ventilasjon i rommet må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft.

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Brannslukker er over 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 05.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje:

Stue, kjøkken.

2. etasje:

Vindfang, gang, 2 soverom, bad. Bod, utvendig bod.

Loft:

Loft: Loftstue, soverom.

Standard

1. etasje:

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Varmepumpe, panelovn og vedovn.

Utgang til veranda.

Kjøkken: Tregulv, panelplater og panel på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

2. etasje:

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett, wc og servantskap.

Bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utvendig bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Loft:

Loftstue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 05.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2015 - Varmepumpe montert i 2015/2016

TV/Internett/Bredbånd

Montert signalforsterker og router fra Telenor. Telenor mobilt bredbånd.

Parkering

Bilveg helt frem.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

132901325

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

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 1 890 000

Kommunale avgifter

Kr 4 412

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 328 625

Formuesverdi primær 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.

Info vannavgift

Megler har mottatt følgende informasjon:

Hyttefeltet er pr. i dag tilknyttet en privat brønn. Dette er et fellesanlegg og brukerne er i fellesskap ansvarlig for utbedringer av dette.

Ut over dette er det ingen betaling for vannet slik det er i dag.

Det er planlagt utbygging av nytt vann og avløpsanlegg. Det er ikke ferdig finansiert ennå, men vi håper det ikke drar ut så veldig i tid.

Når det blir klart, vil eiendommen få mulighet til å knytte seg til, da mot en tilknytningsavgift og en årlig avgift.

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.

Sameiet

Sameienavn

Geving

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 46 i Flatanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5049/11/46:

14.09.1867 - Dokumentnr: 900045 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Vedk. Sitter og Knotten

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1879 - Dokumentnr: 900047 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Vedk. Sittermoen

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1914 - Dokumentnr: 900137 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Voldgiftskjennelse

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1943 - Dokumentnr: 839 - Vilkår i kjøpekontrakt

Vedk. skogteig i Grovafjeldet

Rettighetshaver OTTAR OLSEN KVERNHUSMO

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1943 - Dokumentnr: 1468 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:2

Enerett til laksvall

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1943 - Dokumentnr: 1469 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:2

Vedk. sagbruk i Fossen

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1948 - Dokumentnr: 1345 - Erklæring/avtale
Vedtak om ikke å drive kornmølle uten samtykke fra
Statens Kornforretning
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1961 - Dokumentnr: 247 - Erklæring/avtale
Felles sjølenning mellom 11/1 og 11/23
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1962 - Dokumentnr: 724 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1962 - Dokumentnr: 725 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1962 - Dokumentnr: 1073 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:8
Vedk. rettighet i Yttermarken
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1967 - Dokumentnr: 471 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1972 - Dokumentnr: 4357 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:28
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1976 - Dokumentnr: 1883 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:27
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1983 - Dokumentnr: 6495 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:26
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1990 - Dokumentnr: 3605 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1990 - Dokumentnr: 3606 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1991 - Dokumentnr: 1829 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1 Fnr:5
Rett til tomt for sjøhus
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2001 - Dokumentnr: 507 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2017 - Dokumentnr: 1390536 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Tn AS. Org.nr: 988 807 648
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2017 - Dokumentnr: 1449606 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Tn AS. Org.nr: 988 807 648
Avtale om rettigheter og plikter for kabelanlegg
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2018 - Dokumentnr: 1597873 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:40
Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2018 - Dokumentnr: 1597873 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:40

Overført fra: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2025 - Dokumentnr: 821817 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254500 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1 Fnr:12

17.12.2019 - Dokumentnr: 1514903 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

17.12.2019 - Dokumentnr: 1514903 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:5049 Gnr:11 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2007.
Det er gitt tillatelse til oppføring av naust datert 10.06.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det er privat vann og avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sittermoen kan sees hos megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (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 48 640

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 4 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

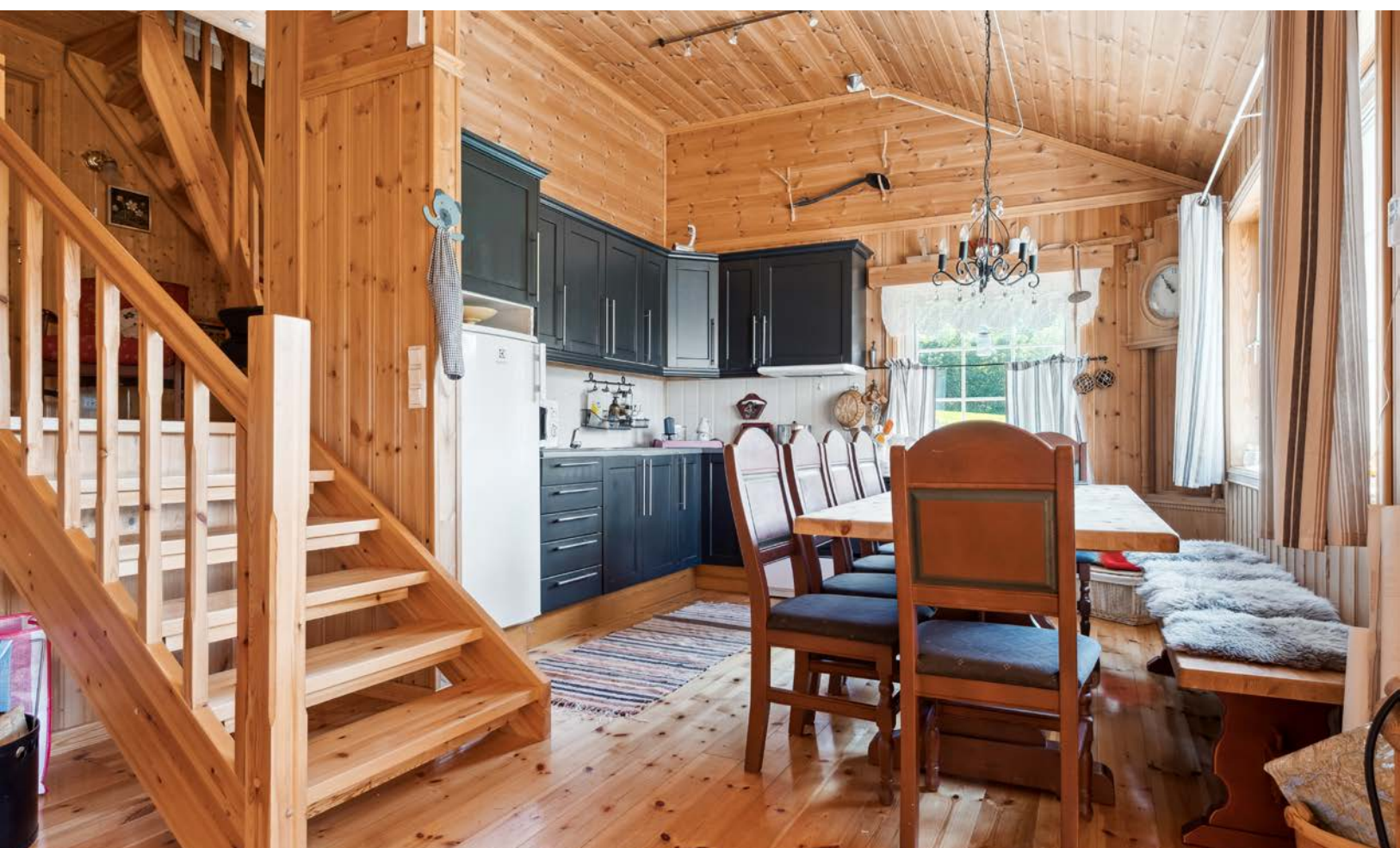
Salgsoppgavedato

07.01.2026





























Sittermoveien 42

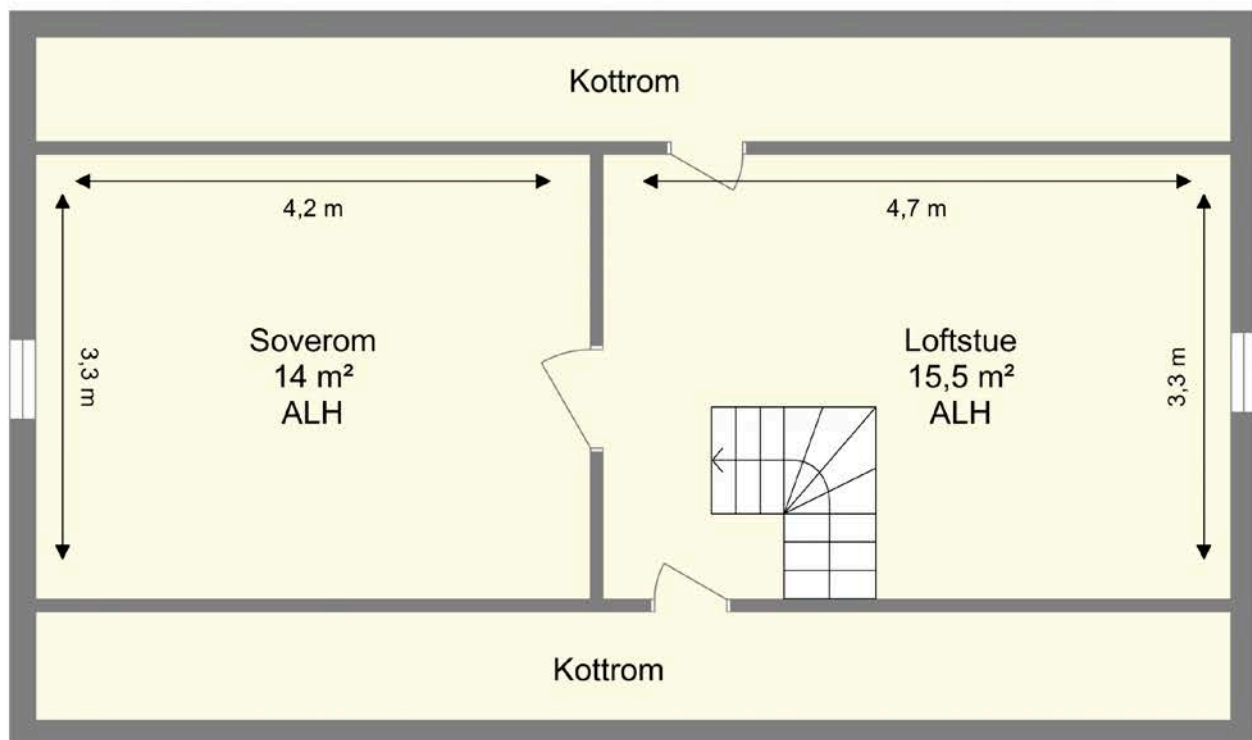
1 og 2 etasje.



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sittermoveien 42

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Sittermoveien 42

7777 NORD-STATLAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 81 m²

BRA-i: 78 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

8

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33788>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligen ligger i skrånende terreng.
Ved store nedbørmengder vil vann renne under og forbi boligen.
Muligheter for noe vannansamlinger mot mur. (TG 3)

Grunnmursplast mangler topplist, men begrenset mulighet for vann bak grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lukke avvikene.
Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament. (TG 3)

Stedvis råteskade i trevirke på veranda.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Boligen har flere utvendige trapper som mangler rekkverk. (TG 3)

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Hyttebad

Oppsummering

Badet i boligen har snurredo, servantskap og dusjkabinett. Badet er ikke oppbygget som våtrom. Manglende tettesjikt på gulv og vegg. Det er ikke etablert sluk i rommet.

Servant av trevirke.
Det er en sprekke i servanten.

Registrerer noe lukt fra snurredo.

Anbefalte tiltak

Badet må brukes med forsiktighet, med tanke på vannsøl.

Det bør utføres tiltak på tettesjikt og sluk.

Bedre ventilasjon i rommet må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ikke montert beslag over vinduer og dører.
Eventuelt vann som kommer bak vannbord vil renne på utsiden av vindu.

Enkelte vinduer med påstiftet myggenetting med rustet stifter.

Verandadør og ytterdør har noe værsitasje og fuktskader i overflater.

Ytterdør henger noe og tar i karm.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registerer spor av mus i kottrom.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Ved stikkprøver ble det ikke registrert dampsperre i etasjeskille i kottrom.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.
Ytterligere undersøkelser med tanke på mus anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjon over stue nedre del.
Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres for å avdekke tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Stedvis høy slitasjegrad på vannbord på vindskier.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på taktekking med tilbehør over tid.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm på trapp til loft.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Noe manglende ferdigstillelse av anlegget.

Anbefalte tiltak

Pga at det ikke er utført kontroll av anlegget i senere år, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke foretatt service siste 2 år.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft.

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2025

Rapportdato
11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Tore Persgård og Gunn Anita Persgård Sandvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti**

Telefon: **91645125**

Firma: **Takst-forum Trøndelag**

Epost: **lars@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Sittermoveien 42, 7777 Nord-statland**

Kommunenr: **5049**

Gårdsnr: **11**

Bruksnr: **46**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - Tatt i bruk 2005. Ferdigattest datert 03.02.07.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i 2,5 etasjer. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Bak boligen er det etablert uthus med 2 rom.
Pga lav takhøyde er ikke areal i boden målbart.
Boden har et gulvareal på ca 8,5 m²

Naust.
Boligen har naust ved sjøkanten.
Naustet er ca 38 m².

Tilleggsbygning er ikke vurdert og videre omtalt i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2015	Varmepumpe montert i 2015/2016

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40	0	0	47
2. etasje	41	38	3	0	5
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	81	78	3	0	52

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	30	0	30
Totalt m²	30	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	40	0	Stue, kjøkken.	
2. etasje	41	34	7	Vindfang, gang, 2 soverom, bad.	Bod, utvendig bod.
Totalt m²	81	74	7		

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Boligen er oppført på pilarer og grunnmur av lettklinkerblokker.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Boligen ligger i skrånende terreng. Ved store nedbørsmengder vil vann renne under og forbi boligen. Muligheter for noe vannansamlinger mot mur. (TG 3) Grunnmursplast mangler topplst, men begrenset mulighet for vann bak grunnmursplast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lukke avvikene. Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament. (TG 3) Stedvis råteskade i trevirke på veranda. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Boligen har flere utvendige trapper som mangler rekkverk. (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør/boddør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ikke montert beslag over vinduer og dører. Eventuelt vann som kommer bak vannbord vil renne på utsiden av vindu. Enkelte vinduer med påstiftet myggnetting med rustet stifter. Verandadør og ytterdør har noe værslitasje og fuktskader i overflater. Ytterdør henger noe og tar i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Registerer spor av mus i kottrom. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Ved stikkprøver ble det ikke registrert dampspørre i etasjeskille i kottrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres. Ytterligere undersøkelser med tanke på mus anbefales.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Takkonstruksjon over stue nedre del. Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres for å avdekke tilstand.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner og nedløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Stedvis høy slitasjegrad på vannbord på vindskier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak på taktekking med tilbehør over tid.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Noe rust på vedovn.

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med enkel løsning på vann. Vann fra dunk i skap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Mekanisk avtrekk med avtrekk ut.
Avtrekk fungerer ved papirtest.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft.

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukker er over 10 år.

6.16 Toalettrom: Hyttebad

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Badet i boligen har snurredo, servantskap og dusjkabinett. Badet er ikke oppbygget som våtrom. Manglende tettesjikt på gulv og vegg. Det er ikke etablert sluk i rommet. Servant av trevirke. Det er en sprekk i servanten. Registrerer noe lukt fra snurredo.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Badet må brukes med forsiktighet, med tanke på vannsøl. Det bør utføres tiltak på tettesjikt og sluk. Bedre ventilasjon i rommet må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper er åpne tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm på trapp til loft.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert varmepumpe i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Noe manglende ferdigstillelse av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga at det ikke er utført kontroll av anlegget i senere år, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke foretatt service siste 2 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken. Ingen avvik registrert.	

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn Anita Persgård Sandvik	Jan Tore Persgård
Gateadresse	
Sittermoveien 42	
Poststed	Postnr
NORD-STATLAND	7777
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	klp
Polise/avtalnr.	132901325

Document reference: 1706250084

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1706250084

Tilleggskommentar

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: 1706250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Anita Persgård Sandvik	9954709aa24af18a361236 164fb57eea3fa35da1	16.07.2025 09:45:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Tore Persgård	849fccb16db223d45ed10 0ad48f38a94f6ccd963	16.07.2025 09:41:40 UTC	Signer authenticated by One time code

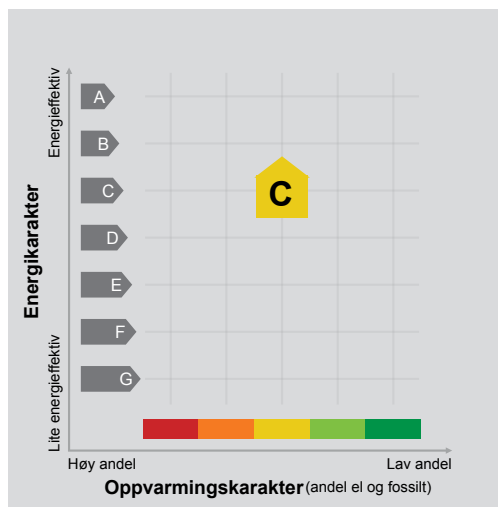
Document reference: 1706250084

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Sittermoveien 42
Postnummer	7777
Sted	NORD-STATLAND
Kommunenavn	Flatanger
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20654015
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151656
Dato	06.08.2025



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

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

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

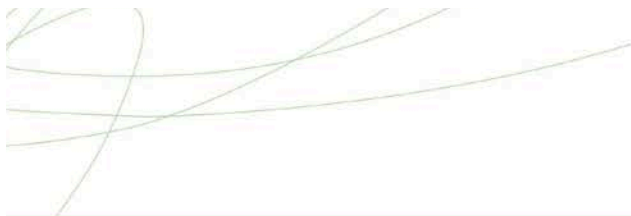
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 2 283 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 283 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Luft kort og effektivt

- Bruk varmtvann fornuftig

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

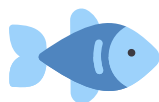
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Sittermoveien 42

Avstand til sjø

263 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn 1 t 7 min 🚗

Avstand til byer

Namsos 1 t 8 min 🚗

Steinkjer 1 t 23 min 🚗

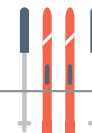
Trondheim 3 t 10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Enecharge AS Utordveien 6 min 🚗

Vintersport

Langrenn



Sport

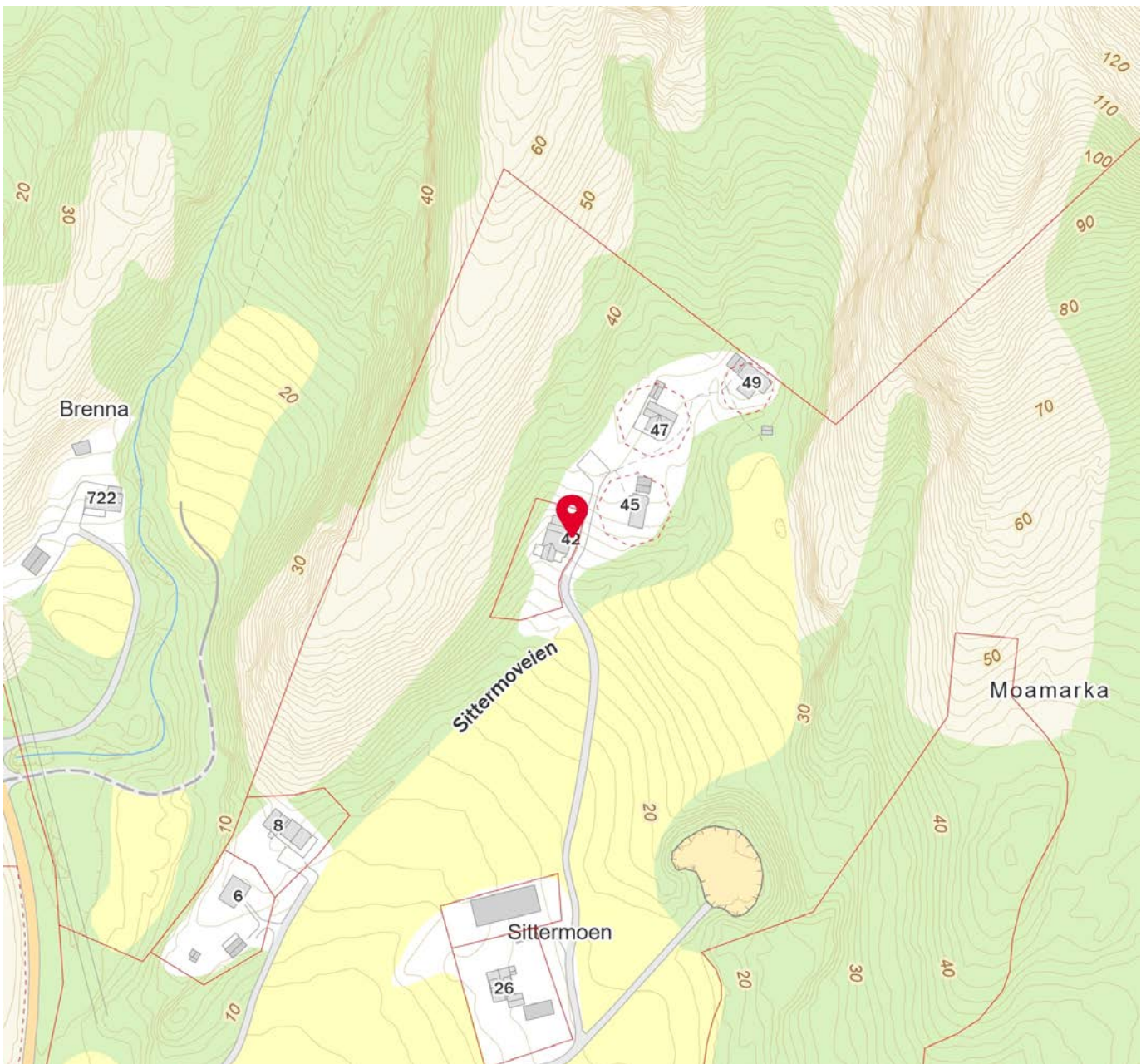
⚽ Utvorda 6 min 🚗
Ballspill, fotball 8.1 km

⚽ Sørli stadion 18 min 🚗
Fotball 22.7 km

Dagligvare

Matkroken Statland 20 min 🚗
PostNord 23.3 km

Nærbutikken 20 min 🚗



Skjøte¹⁾

Innsenders navn Alf Gunnar Persgård		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1514903 Tinglyst: 17.12.2019 STATENS KARTVERK
Adresse Moloveien 13		
Postnr. 7714	Poststed Steinkjer	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	11	46			
5049	Flatanger					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei	☒ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets		☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg				
Bruk av grunn		☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings- kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig		☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet				

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 250.000		☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samarbeid ☐ 8 Annet		

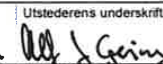
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

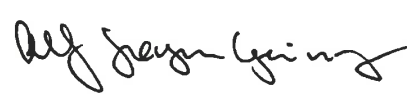
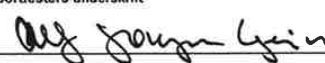
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 250.000

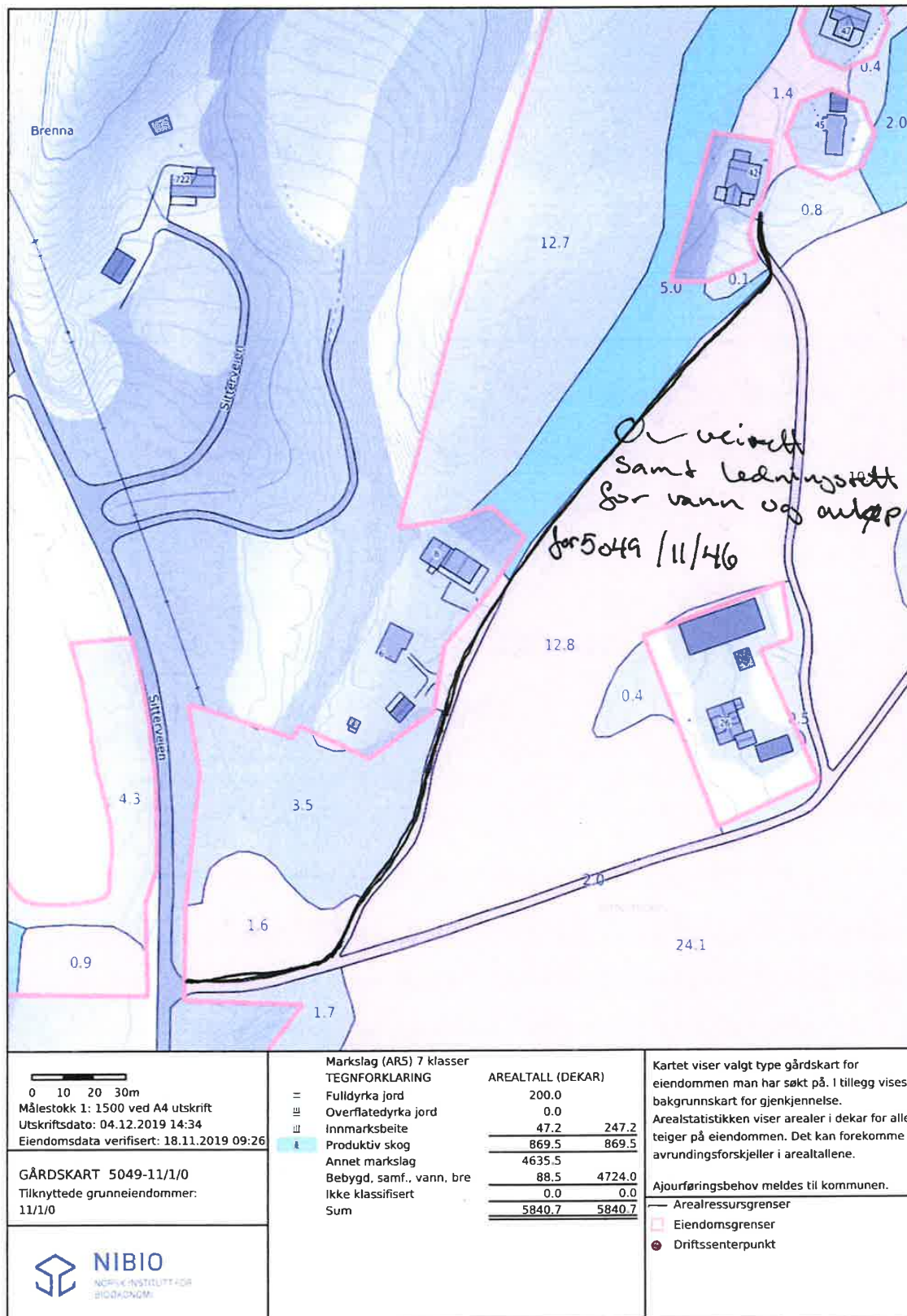
4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	1/1
	Alf Jørgen Gaving	

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	☒ Ja ☐ Nei	1/2
	Björg Mildrid Persgård	☒ Ja ☐ Nei	1/2
	Alf Gunnar Persgård	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Bnr 46 gis veirett etter eksisterende vei over gnr 11, bnr 1. Det gis også ledningsrett for vann og avløp og tilhørende vedlikehold over gnr 1, bnr 1. Undertegnende hjemmelshavere til eiendomsrett og festerett begjærer festeretten for gnr 11, bnr 1, fnr 12 slettet. Vi erklærer at en sletting av festekontrakten ikke berører tredjeparts rettigheter.

Dato	Utstederens underskrift
11/12-19	  
GA-5400 B Godkj. (42.07) Elektronisk utgave	Skjøte

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato: 11/12-19 Sted: Sitter	
Utstедers underskrift ⁷⁾ 	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver Alf Jørgen Geving	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjenta med blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift 	
Gjenta med blokkbokstaver GUNNAR KVALØSÆTER	
Adresse Spjørlien 6, 7770 Flatanger	
2. Vitnes underskrift 	
Gjenta med blokkbokstaver MORTEN KRISTIANSEN	
Adresse Lauvsneshaugen 89, 7770 Flatanger	
Bortfesterens underskrift 	
Gjenta med blokkbokstaver Alf Jørgen Geving	
Dato Utstederens underskrift	





Flatanger kommune

Næring, miljø og teknisk

Overhalla Industrier AS

Skogmo
7863 Overhalla

Deres ref:

Vår ref:

2007/10945-2

Saksbehandler:

Gunnar Kvaløseter

Dato:

03.12.2007

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

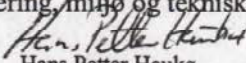
Byggested:	Sittermoen	Gnr/Bnr:	11/3-27
Tiltakshaver:	Kjeld Erik Sandbakken	Adresse:	Ture Nermanns v. 5 7800 Namsos
Ansvarlig søker:	Overhalla Industrier AS	Adresse:	Skogmo, 7863 Overhalla
Tiltakets art:	Fritidsbolig og uthus/bod.	Bruksareal:	89 kvm.

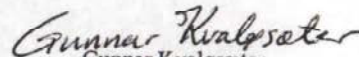
Ferdigattesten gis i henhold til mottatt ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet 29.11.2007. Meldingen er mottatt og behandlet ved næring, miljø og teknisk avdeling, Flatanger kommune den 3.12.2007.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2007/10945.

Flatanger kommune
Næring, miljø og teknisk

Hans Petter Haukø
Teknisk sjef


Gunnar Kvaløseter

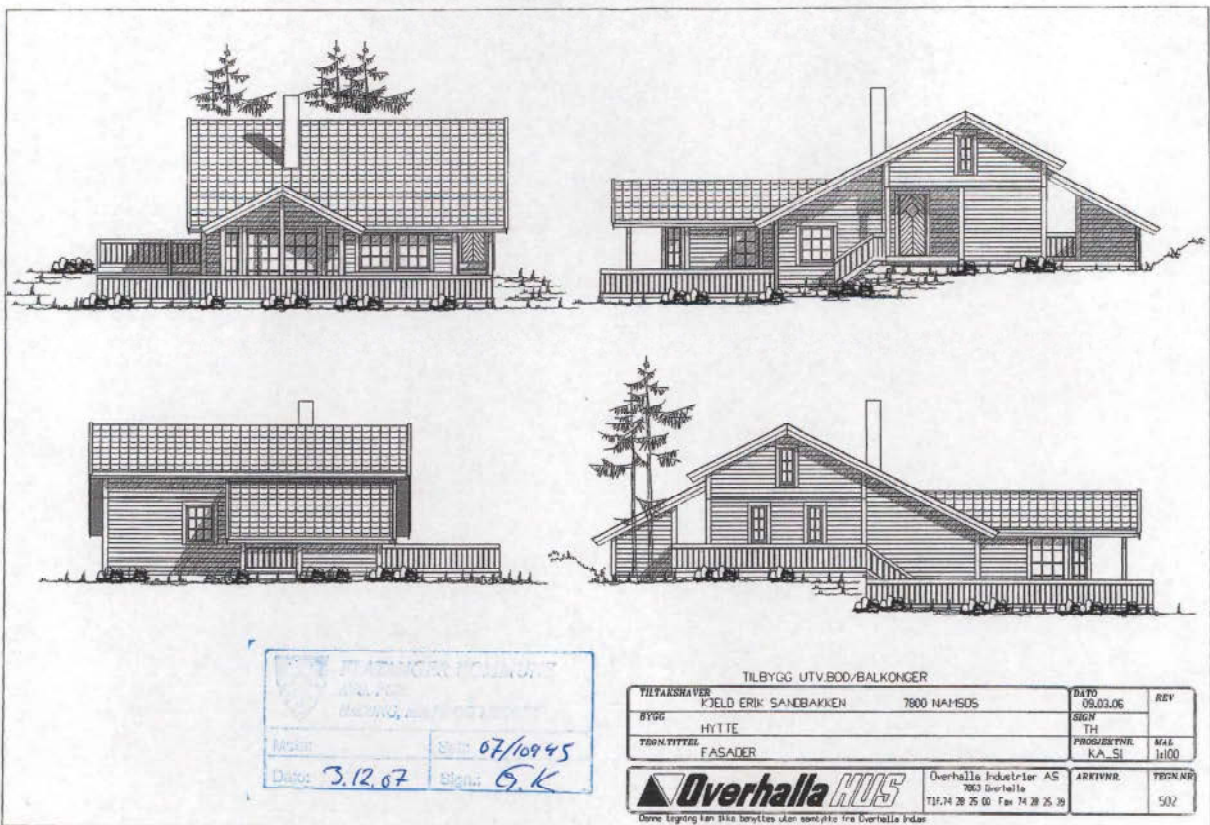
Kopi:
Kjeld Erik Sandbakken Ture Nermanns v. 5 7800 Namsos

Postadresse
Postboks 24
7770 Flatanger
E-post:
postmottak@flatanger.kommune.no

Besøksadresse
Miljøbygget

Telefon
74 22 11 00
Telefaks
74 22 11 80

Kontonr
Bank: 5081.05.48719
Skatt: 78550517492
Org.nr

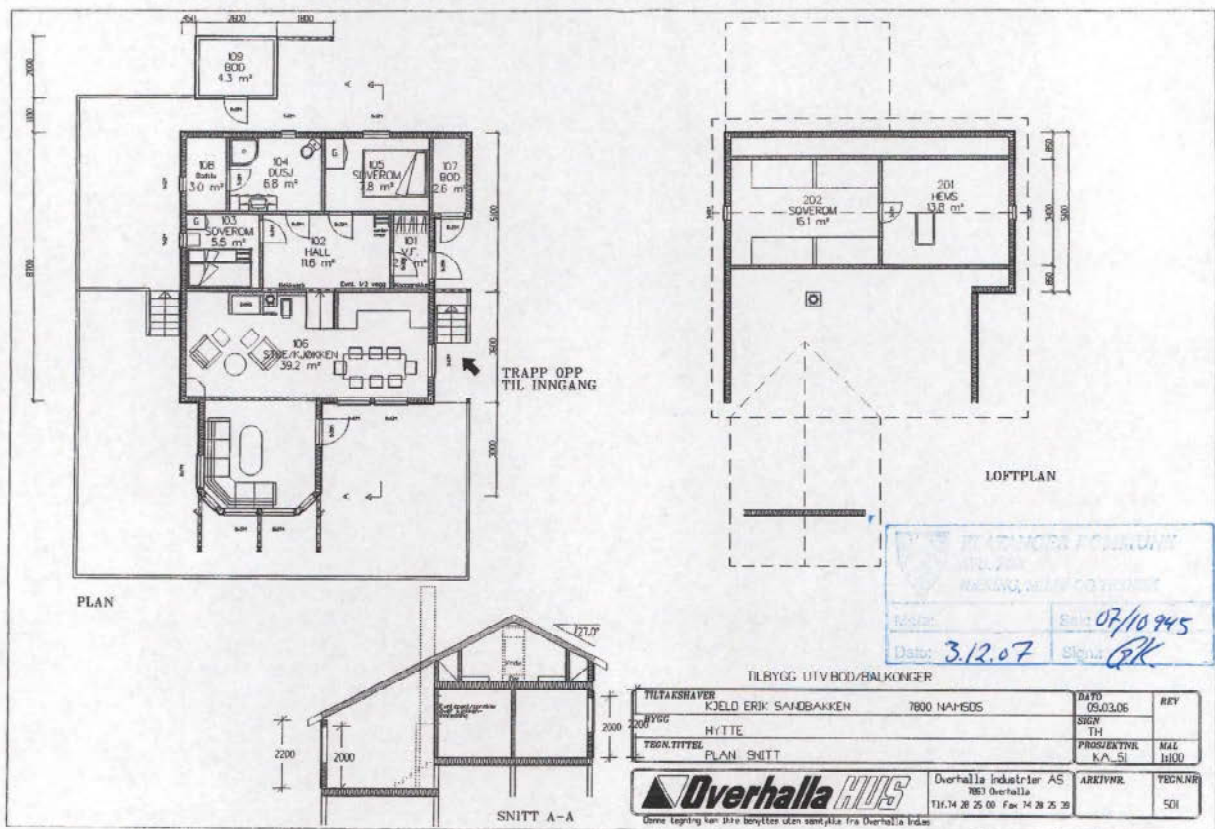


PLANNING & DESIGN
ARCHITECTS
BANGS, LARSEN & ASSOCIATES

Notat: 07/10945
Date: 3.12.07 Sign: G.K.

TILBYGG UTV.BOO/BALKONER			
TILTAKEHVER	KJELD ERIK SANDBAKKEN	7800 NÅHSDS	BYTT 09.03.06
BYGG	HYTTE		SEKOP TH
TIDEN/TYPE	FASADER		PROSJEKTERE K.A.-SI
			MAL 1:100
Overhalla		Overhalla Industri AS 7803 Overhalla Tlf: 74 28 25 00 Fax: 74 28 25 29	ARKIVNR. 502

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Indus





Vår saksbehandler
Morten Kristiansen

Direkte innvalg tlf.
74 22 11 43

Vår dato
07.04.2004
Deres dato

Vår referanse
MKR/04/00205-4/L33
Deres referanse

Vedtak nr

Kjeld Erik Sandbakken

Blåklukkeveien 4
7800 NAMSOS

Søknad om byggetillatelse for fritidshus for Kjeld Erik Sandbakken, gnr 11, bnr 3, fnr. 27

Viser til Deres søknad mottatt 11.03.04 om tillatelse til tiltak for oppføring av hytte og uthus/vedbod på festet tomt med gnr. 11 bnr. 3 fnr. 27, Sittermoen.

Hytta bygges i 1 og 1/2 etasje og har et bruksareal på 89 kvm og er i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Uthus/vedbod er på 30 m².

Tiltakshaver er Kjeld Erik Sandbakken, men som ansvarlig søker er Overhalla industrier AS. Bygget er utstukket i terrenget.

Det vises for øvrig til vedlagt om byggetillatelse med faktiske opplysninger. Nabovarsel er gitt og det er ikke innkommet merknader. Det er ingen merknader til hyttas plassering og form som er i henhold til reguleringsplanens bestemmelser for Sittermoen, gnr 11 bnr 3.

Bygget ble utstukket den 09.02.04. Hytta ble flyttet sørover og ned i terrenget ca. 8 m fra pæl, noe som også gir sikt og innsynsfordeler alle naboene. Men det må gjøres tiltak for at pilarhøyden i forkant, slik at de blir innenfor reguleringsplanens krav; dvs. 80 cm. Det kan gjøres ved terrengtilpassing, senking av verandaen foran hytta m.m.

Det søkes om uthus/vedbu. Det er inntegnet på situasjonsplanen.

Teknisk sjefs vedtak:

I medhold til plan- og bygningslovens § 95 b gir Flatanger kommune tillatelse for oppføring av hytte som omsøkt under følgende forutsetninger:

1. Bygget skal stikkes ut av kommunal oppmåler. Krav til tiltak for å få riktige pilarhøyder i.h.t. reguleringsplan, skal følges.
2. Kontrollplan for alle arbeider skal legges ut på byggeplassen, og skal være i samsvar med framdriften
3. Ved ferdigstilling av arbeidene skal det leveres kvittert kontrollplan for utførelse til kommunen ved saksbehandler.
4. Røykrør og ildsted skal besiktiges av kommunal feier før den tas i bruk
5. Røykvarsler og slokkeutstyr skal være montert før hytta tas i bruk.
6. Tegninger for uthus
7. Gebyrer er betalt

Postadr: Postboks 24
7770 Flatanger
Kontoradr.: Miljøbygget, Lauvsnes
Epost: postmottak@flatanger.kommune.no

Telefon: 74 22 11 00
Telefax: 74 22 11 80

Bankgiro: 7874 06 69892
Skattekonto: 7855 05 17492
Bankgiro: 4409 07 00089
<http://www.flatanger.kommune.no>



Flatanger kommune

Næring, miljø og teknisk Flatanger

Alf Persgård

Molovn. 13
7725 STEINKJER

Deres ref:

Vår ref:
2011/2594-4

Saksbehandler:
Gunnar Kvaløseter

Dato:
10.06.2011

Svar på søknad om tiltak uten ansvarsrett

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 20-2

Saksnr:
46/11

Behandlet i:
Flatanger Delebert Næring, miljø og teknisk

Byggested: Sitter
Tiltakshaver: Alf Persgård
Tiltakets art: Naust

Gnr/Bnr: 11/1,3,16
Adresse: Molovn. 13, 7714 Steinkjer
Bruksareal: 40 m²

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 godkjennes søknad om mindre byggearbeid på grunneiendom, mottatt næring, miljø og teknisk avdeling Flatanger kommune 27.04.2011. Tillatelsen gjelder oppføring av naust.

Det vises for øvrig til meldingens vedlagte tegninger og situasjonskart stemplet Flatanger kommune 10.06.11.

Dette på følgende vilkår:

1. Bygget oppføres i en avstand på 1,5 m fra nabonaust.
2. Behandlingsgebyr i følge vedlagt faktura skal være betalt før byggestart.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Postadresse
Postboks 24
7770 Flatanger
E-post:
postmottak@flatanger.kommune.no

Besøksadresse
Miljøbygget

Telefon
74 22 11 00
Telefaks
74 22 11 80

Kontonr
Bank: 5081.05.48719
Skatt: 78550517492
Org.nr

Oppstart av arbeid:

Ved oppstart av byggearbeidet må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i vårt saksregister.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig, må det også innsendes underretning til bygningsmyndighetene.

Reviderte planer:

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 20-9 første ledd.

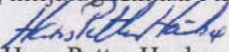
Klageadgang:

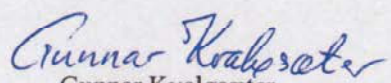
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

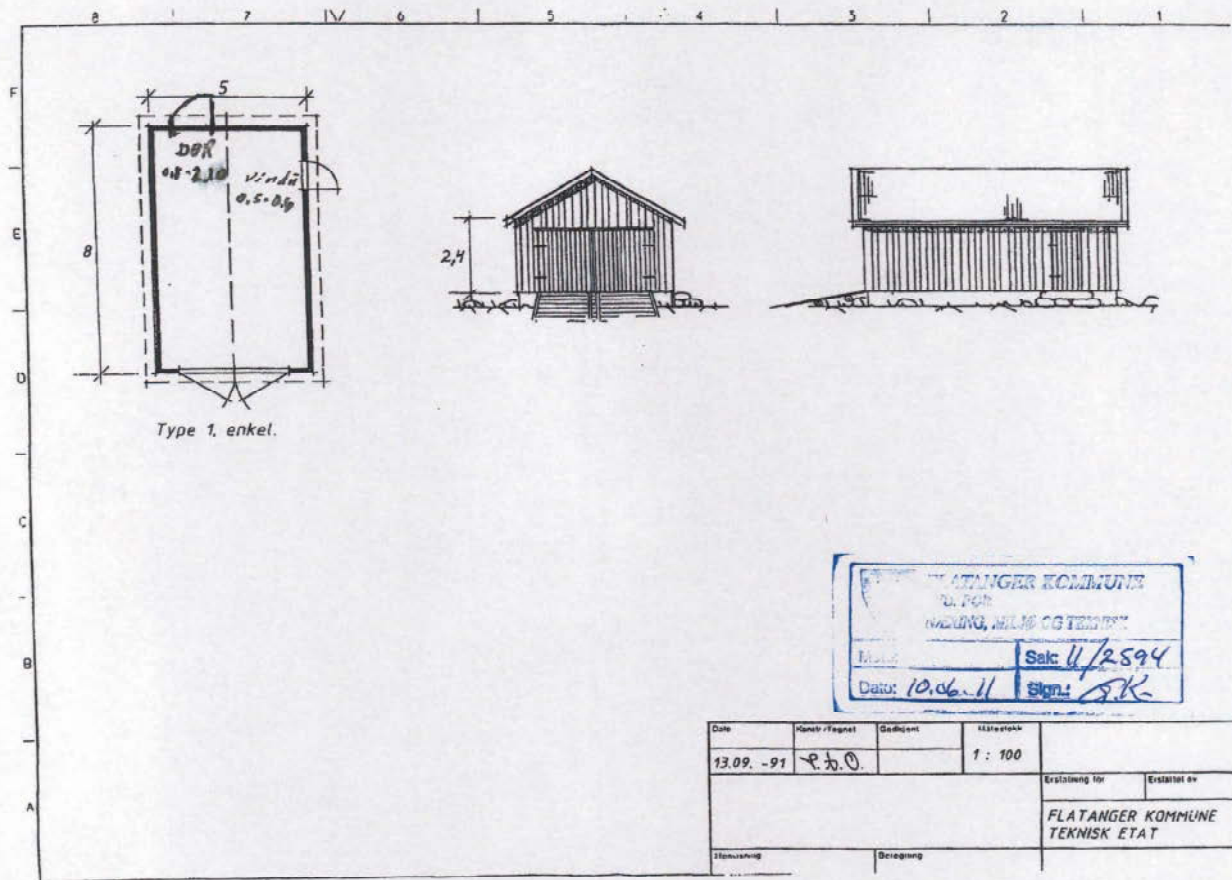
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, ved kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2011/2594.

Flatanger kommune
Næring, miljø og teknisk Flatanger

Hans Petter Haukø
Teknisk sjef


Gunnar Kvaløseter
Byggesaksbehandler





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenheten:

Kommune:	5049 - FLATANGER	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.07.2025 kl. 08:26
Gårdsnummer:	11	Produsert av:	Morten Kristiansen
Bruksnummer:	46	Attestert av:	Flatanger kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet										
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom								
Bruksnavn:										
Etableringsdato:		17.10.2019								
Skylid:		0								
Er tinglyst:		Ja								
Har festegrunner:		Nei								
Er seksjonert:		Nei								
Arealrapport										
Tekst		Areal Kommentar								
Beregna areal for 11 / 46		997,3 m2								
Eierforhold										
Tinglyste eierforhold										
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel		
Hjemmelshaver			PERSGÅRD JAN TORE					1 / 2		
Hjemmelshaver	4		SANDVIK GUNN A PERSGÅRD					1 / 2		
Oversikt over teiger										
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)		
1	Teig	Ja	7158415	595019		997,3 m2				
Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring	
							Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	Oppmålingsforretning		04.10.2019	2019-9211			Tinglyst	1749krm	17.10.2019	
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
							Avgiver	5049 - 11/1	-997,3	
							Mottaker	5049 - 11/46	997,3	
							Tidligere festegrunn	5049 - 11/1/12	0	
10.07.2025 08:26		Matrikkelbrev for 5049 - 11 / 46							Side 2 av 7	

Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
	Sittermoveien	49125	42	Grunnkrets	
				0102 Sitter	
				1 Utvorda	
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets:	
			7158407	Kirkesokn: 09110701 Flatanger	
				Postnr.område: 7777 NORD-STATLAND	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	20 654 015	Bebygd areal:	119	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	89	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt
	Nord: 7158407 Øst: 595021	Bruksareal totalt:	89		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	2		
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:	Annen oppvarming				

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig
L01	0	0	9	9	0
H01	0	0	80	80	0
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
49125 Sittermoveien 42	H0101	Fritidsbolig	89	4	Kjøkken
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.data/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		SANDBAKKEN KJELD ERIK			

Bygningsnr: 20 654 023
Løpenr:

Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7158426 Øst: 595026

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:
Bruksareal bolig:
Bruksareal annet:
Bruksareal totalt:
Bruttoareal bolig:
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt:
Alternativt areal:
Alternativt areal 2:

0
0
30
30
0
0
0
0
0

Ant. boliger:
Ant. etasjer:
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis:

0
1

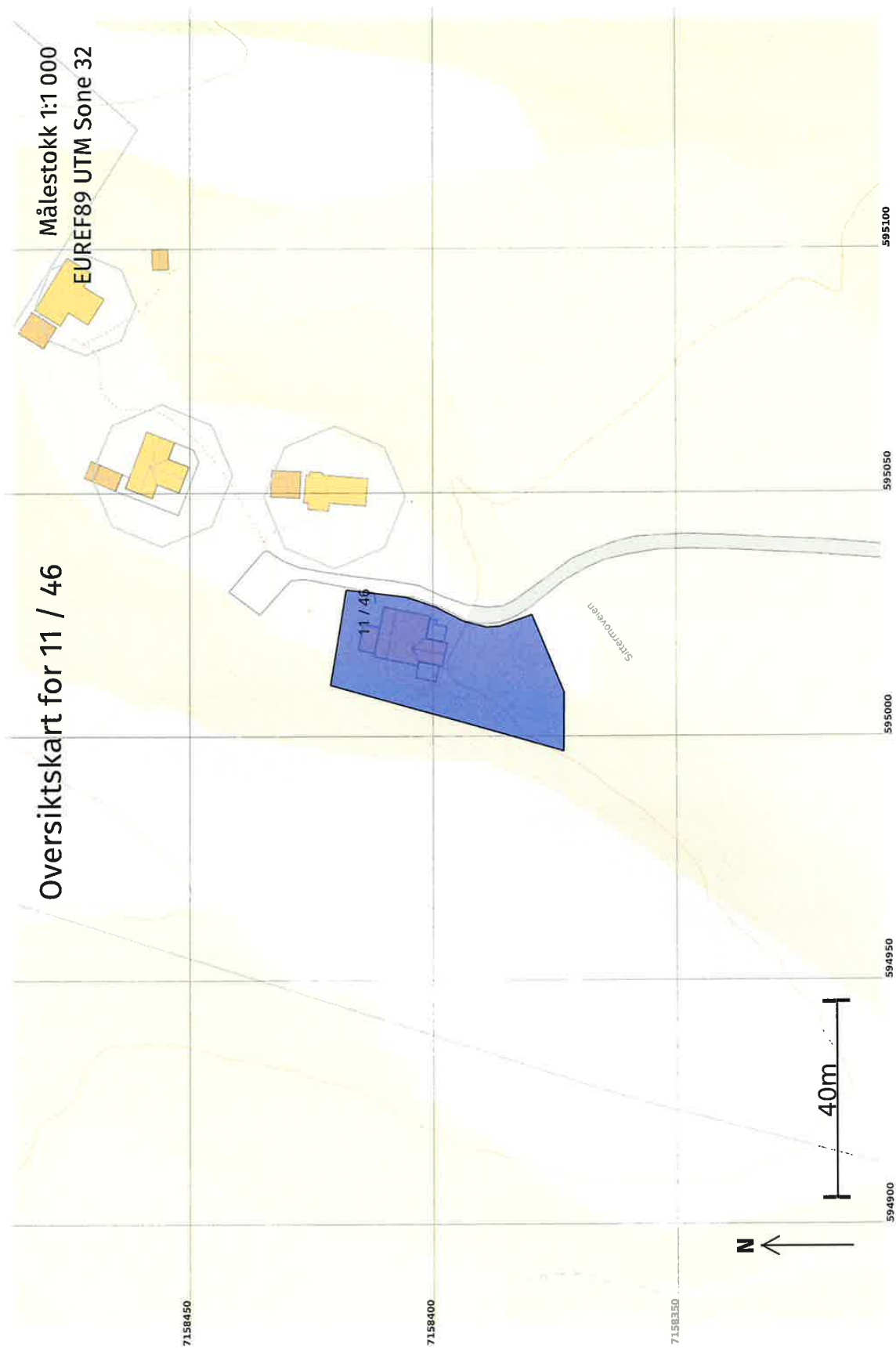
Nei

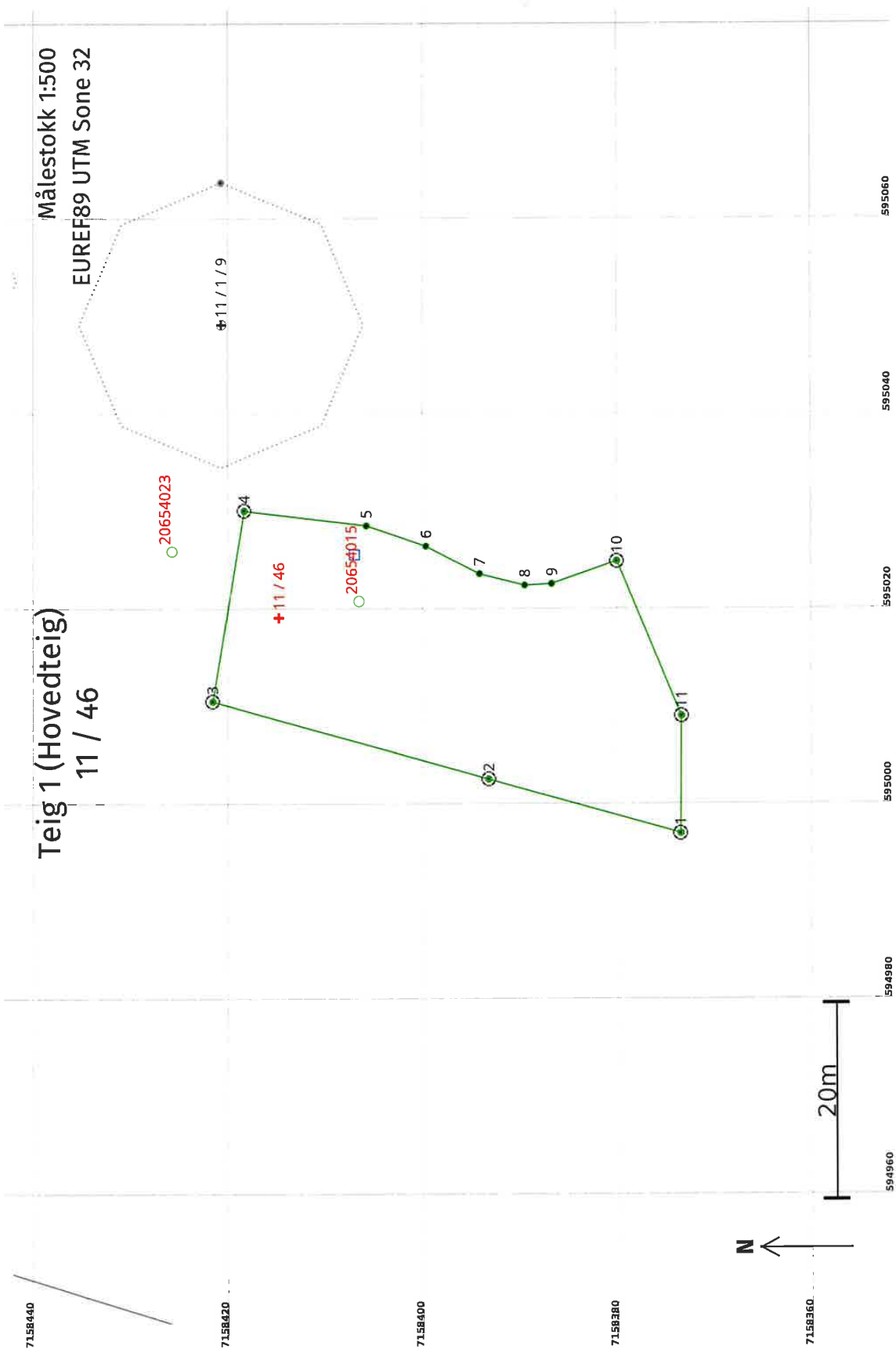
Datoer
Rammetillatelse: 07.04.2004
Igangsettingstillatelse: 15.05.2004
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer
Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2
H01 0 0 30 30 0 0 0 0 0

Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksenhet Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 11/46

Kontaktpersoner
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver SANDBAKKEN KJELD ERIK





Areal og koordinater

Areal: 997,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7158415 Øst: 595019

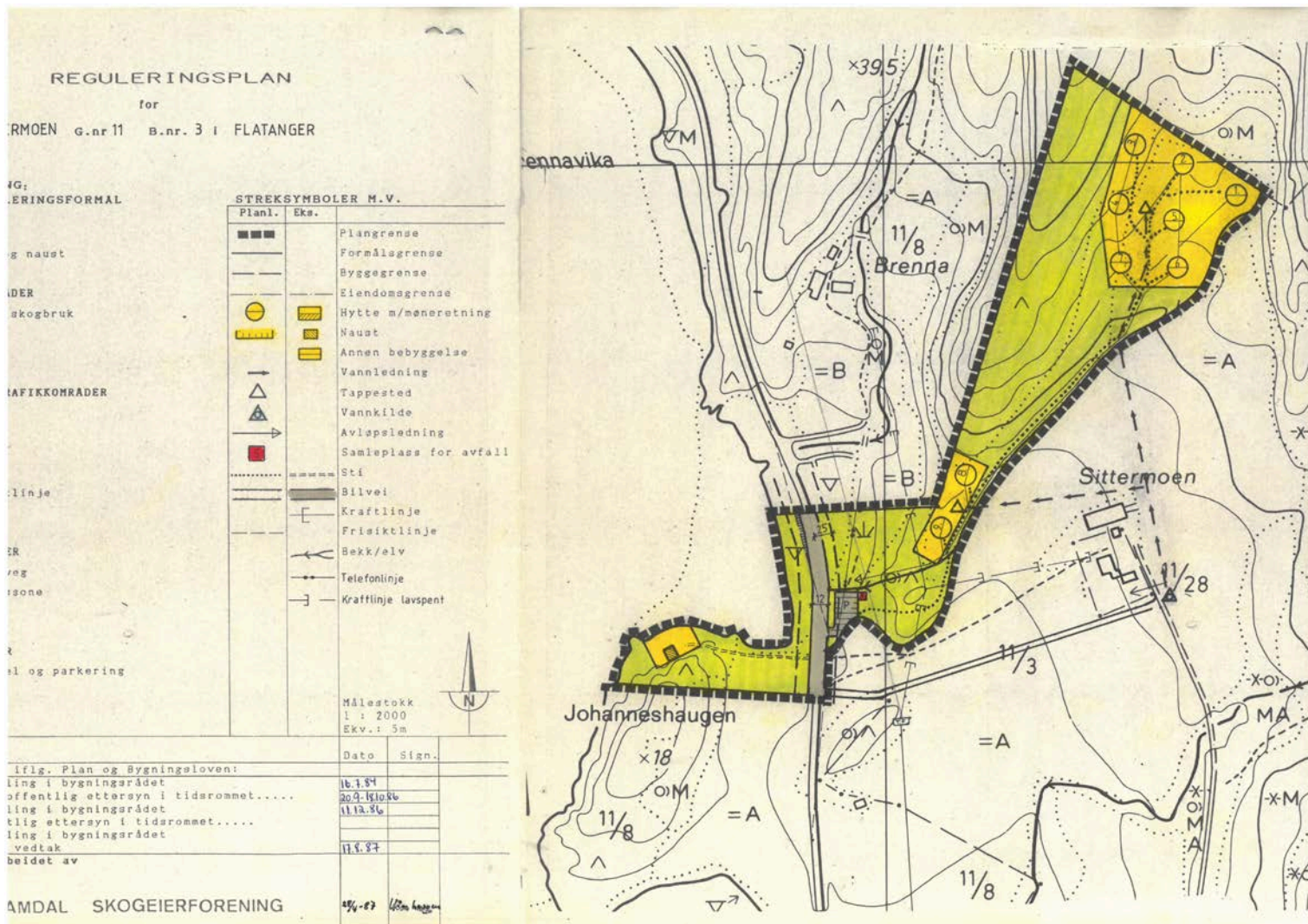
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nødvaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst								
1	7158373,93	594996,90	Fjell Offentlig godkjent grensemerke				20,44	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
2	7158393,60	595002,47	Fjell Offentlig godkjent grensemerke				29,44	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
3	7158421,94	595010,43	Jord Offentlig godkjent grensemerke				19,83	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
4	7158418,68	595029,99	Jord Offentlig godkjent grensemerke				12,58	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
5	7158406,19	595028,45	Umerket				6,47	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	3
6	7158400,07	595026,34	Umerket				6,23	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
7	7158394,52	595023,50	Umerket				4,79	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
8	7158389,88	595022,32	Umerket				2,74	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
9	7158387,14	595022,48	Umerket				7,07	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
10	7158380,46	595024,81	Jord Offentlig godkjent grensemerke				17,23	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2
11	7158373,83	595008,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke				12,01	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	2

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	11	Bruksnr:	46	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sittermoveien 42, 7777 NORD-STATLAND						
Dato:	09.07.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		



REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan datert 1984 for eiendommen Sittermoen
g.nr. 11 - br.nr. 3 i Flatanger.

Paragraf 1.

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2.

I byggeområder kan oppføres hytter i en etasje og naustbebyggelse. Hyttenes plassering er angitt med nummererte peiler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Pelens bredside angir møneretningen. Møneretningen er vist på planen.

Paragraf 3.

Byggverk skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pillarhøyde over terrengnivå er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skråterreng. Største tillatte innvendig høyde under raft er 210 cm for flat himling og 200 cm for åpen himling.

Paragraf 4.

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 22 1/2 grad. Tekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Paragraf 5.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en enkel, enhetlig og harmonisk utforming. Farge på hyttene skal godkjennes av bygningrådet. Det skal benyttes farger godkjent av Statens friluftsråd for bruk ved sjøen (merket med måke).

Paragraf 6.

Avkjørsel til fylkesvegen utformes og vedlikeholdes i samsvar med vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.

Paragraf 7.

Fellesområde for parkering skal dekke de hytter som omfattes av planen.

Paragraf 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner tilsier det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsvedtekter for Flatanger kommune.

INNHALDSFORTEGNELSE

I. <u>BESKRIVELSE AV OMRÅDET</u>	side 1
II. <u>MÅLSETTING</u>	" 1
III. <u>PLANEN</u>	
1.o. Arealdisponering	" 1
2.o. Adkomst - parkering	" 2
3.o. Bebyggelse	" 2
4.o. Vannforsyning	" 2
5.o. Sanitærtekniske anlegg	
5.1. Privet	" 2
5.2. Avløp	" 2
5.3. Renovasjon	" 3
6.o. Energiforsyning	" 3
7.o. Økonomi	
7.1. Kostnadsoverslag for grunnlags- investeringer	" 3
7.2. Finansiering	" 4

I. BESKRIVELSE AV OMRÅDET.

Sittermoen ligger ved Brennavika ca. 1 km nord for Sitter. Området har vegutløsning ved fylkesveg 215 til Sitter. Det foreligger planer om en videreføring av fylkesvegen til Knotten med bru over Knottfjorden til Vollan.

Med eksisterende veg er avstand til Namsos ca. 85 km og til Steinkjer ca. 95 km.

Eiendommens totalareal er ca. 3000 daa, herav ca. 70 daa innmark. Utmarksarealet består vesentlig av snaufjell og tresatt impediment. Den faste bosetting er opphørt og driften foregår nå sammen med eiendommen Sitter g.nr. 11, br.nr. 1. Driftsformen er melk og kjøttproduksjon. Byggeområdene ligger øst for fylkesvegen. Tomtene 1-7 ligger på produktiv skogmark med en tresetting av tett lauvskog, vesentlig bjørk og osp. Tomtene 8-10 ligger på lavproduktiv skogmark og skrapskogmark bevokst med krattskog av lauv. Spesielt tomtene 1-7 har et godt lokalklima, sørvendt og skjermet mot vind. Området gir gode muligheter for båtbruk og fiske.

II. MÅLSETTING.

1. Planen fremmes for å utnytte utmarksressursene og dermed styrke næringsgrunnlaget på eiendommen.
2. Utbyggingen skal lokaliseres slik at det ikke oppstår ulemper for landbruksdriften.

III. PLANEN.

Det henvises også til reguleringsbestemmelser og plankart.

1.0. Arealdisponering.

Arealdisponeringen omfatter to byggeområder for hytter og ett byggeområde for naust.

Det er videre disponert areal for adkomstveg, parkeringsplass og samleplass for avfall. Det øvrige utmarksareal innenfor planområdet er disponert til fellesareal for friluftsmål. Arealdisponeringen er foreslått ut fra en samlet vurdering av hensynet til følgende forhold:

- Landbruksdrift
- Adkomst
- Vannforsyning og avløpsanlegg
- Landskapsestetiske forhold
- Friluft- og rekreasjonsinteresser

2.0. Adkomst - parkering.

Det anlegges avkjørsel til planlagt parkeringsplass øst for fylkesvegen. Kapasiteten på parkeringsplassen skal være 1½ bil pr. hytte. Fra parkeringsplassen og frem til hyttene skal adkomsten skje til fots etter stier fastlagt i planen.

3.0. Bebyggelse.

Den planlagte utbygging omfatter 9 private hytter og naustbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene er utformet med sikte på å få en bebyggelse som naturlig og harmonisk vil gå inn i landskapsbildet.

Bygningsrådet skal behandle og godkjenne byggesøknader før byggearbeid settes igang.

4.0. Vannforsyning.

Vannforsyning skjer ved tilkopling til privat vassverk. Vannet føres i frostsikret ledning til tappesteder i byggeområdene.

Inntil godkjent kloakkanlegg er utbygd, er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

5.0. Sanitærtekniske anlegg.

5.1. Privet.

Som privetløsning skal benyttes biologisk komposteringsklosett. Grunneieren søker helseråd/bygningsråd om godkjenning av klosettype.

Omdannet privetavfall kan graves ned på tomten.

5.2. Avløp.

I hyttene kan anlegges utslagsvask for spillvann. Avløpet spres i løsmassene etter resorpsjonsprinsippet med spredegrøfter anlagt for hver hytte. Grøftene må legges

slik at de ikke blir til sjenanse for naboer eller friareal.

På plankartet er inntegnet traseer for et eventuelt fremtidig kloakkanlegg. Forutsatt spillvannskloakk med avløp fra kjøkken og bad vil et slikt anlegg kunne utbygges med slamavskilling og infiltrasjon i naturlige sand- og grusmasser.

Det må søkes om utslippstillatelse hvis det skal legges inn vann i hyttene.

5.3. Renovasjon.

Husholdningsavfall besørger hytteeierne levert til avfallsbeholdere som oppsettes ved parkeringsplassen. Utbyggingen tilknyttet den interkommunale renovasjonsordning som er etablert i området.

6.0. Energiforsyning.

Følgende energikilder er tillatt:

- El.forsyning
- Solcellepaneler
- Propan
- Fast brendsel
- Petroleum til belysning

7.0. Økonomi.

7.1. Kostnadsoverslag for grunninvesteringer.

Veg og Parkering

Avkjørsel	kr. 2.000,-	
Parkeringsplass	" 3.000,-	kr. 5.000,-

Vannforsyning

350 m vannledning m/tappeanordninger	"	10.000,-
---	---	----------

Renovasjon

4 stk. avfallsbeholdere i stativ	"	2.000,-
-------------------------------------	---	---------

Planlegging

Utarbeidelse av reguleringsplan	"	10.000,-
---------------------------------	---	----------

Kr. 27.000,-
=====

7.2. Finansiering.

Utbyggingskostnadene fordeles på antall tomter og innkreves som engangsinnbetaling.

Driftskostnader innkreves som årlige avgifter.

Planen er utarbeidet av NAMDAL SKOGEIERFORENING

Namsos, den



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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sittermoveien 42
7777 NORD-STATLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@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