

Velkommen til

Breistrandveien 382
9440 Evenskjer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breistrandveien 382
9440 Evenskjer

Landlig og idyllisk eiendom med nydelig havutsikt - Enebolig - Anneks - 2 garasjer - Stort redskapshus m/hobbyrom

EiendomsMegler 1 v/ Bente Norhild Larsen har gleden av å ønske velkommen til Breistrandveien 382 - en innholdsrik eiendom med naturskjønn beliggenhet. Her får du en oppgradert enebolig over to plan med lav slitasje sett i forhold til alder, romslig veranda, anneks, to garasjer (en for personbil og en større for bobil) og et stort redskapshus med mange bruksmuligheter. Boligen er betydelig oppgradert gjennom årene og byr på trivelige oppholdsrom, kjøkken montert etter 2012, bad med varmekabler samt to soverom på loftet. På eiendommen er det også klargjort med ringmur for fremtidig tilbygg. Den romslige tomten er opparbeidet med plen, terrasser, beplantning, gruset gårdsplass og gode parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger i rolige omgivelser med kort kjøretur til Evenskjer med skole, barnehage, butikker etc.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000
Omkostninger	kr	67 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340
BRA/BRA-i		192 m² / 56 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1950
Tomt		1 251 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breistrandveien 382, 9440 Evenskjer

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 55, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 733 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 66 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 67 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 219,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Det tilkommer en serviceavtale med August Norge AS på septikktanken. Den regningen var for 2025 på kr 3751.-. Det betales 1 gang i året.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. feiing av pipe/tilsyn/registrering hos kommunen, strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 56 m²
BRA - e: 136 m²
BRA totalt: 192 m²

TBA: 115 m²
GUA: 154 m²
ALH: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 15 m²,
1. etasje: 41 m²

Garasje
1. etasje: 70 m²

Redskapshus
1. etasje: 45 m²

Anneks
1. etasje: 21 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har gruset oppkjørsel og biloppstillingsplasser på egen tomt. I tillegg er det to frittstående garasjer; en for personbil med elektrisk portåpner, og en større garasje for bobil med grusgulv og innlagt strøm.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 251 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.
Grensen mot vest er nøyaktig oppmålt, mens de øvrige grensene er registrert med lavere nøyaktighet. Arealet kan derfor avvike noe fra det oppgitte.

Tomten er skrå og opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel og biloppstillingsplasser, treterrasser, trær og bed. På tomten er det en stor veranda med anneks, to frittstående garasjer og et større redskapshus.

Selger opplyser om at det er etablert en lang steinsatt avskjæringsgrøft ovenfor huset. Denne drenerer bort mye vann.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av ukjent alder. Det er synlig vortepapp på utsiden av grunnmuren på oversiden av boligen. Det er ikke utvendig tettesjikte på den eldre delen av grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på den eldre delen av boligen. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Tilbygg for stue er fundamentert på tresøyler med søylepunkter av støpt betong. Det er satt opp en ny grunnmur av lettklinkerblokker i bakkant/på baksiden av boligen for nytt tilbygg.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.

Terrengforhold:
Skrå tomt. Terrenget faller inn mot bygningen. Tomta er opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel og biloppstillingsplasser, treterrasser, trær, bedd mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger av ukjent type og alder. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Septiktanken er av glassfiber og er skiftet i senere tid, men det er ukjent årstall.

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er skifte i senere tid, men det er ukjent årstall.

Byggeår
Boligen i 1950 ifølge kommunen. Tilbygg til boligen har ferdigattest fra 2018. Det er gitt igangsettelsestillatelse for et tilbygg nr 2 til boligen, og her er ringmuren satt opp

Fjøs/redskapshuse har ukjent byggeår. Garasjene er bygget etter 2015, men vi vet ikke eksakt byggeår. Annekset er registrert i matrikkelen i 2021. Alt dette iht info fra kommunen.

Innhold
Eneboligen fra 1950 med nyere tilbygg går over to plan samt en krypkjeller, og består av følgende rom:
1. etasje
BRA-i 41 m²: Stue, kjøkken, stue nr. 2, gang, bad og bod

Loft
BRA-i 15 m²: Gang og 2 soverom.

Eiendommen har en stor veranda på ca. 115 m² i tilknytning til 1. etasje.

Det er flere frittstående tilleggsbygninger på eiendommen som utgjør eksternt bruksareal (BRA-e):
- Garasje for personbil: 21 m² (BRA-e).
- Større garasje for bobil: 49 m² (BRA-e).
- Redskapshus (renovert fjøs): 45 m² (BRA-e) som inneholder to boder i 1. etasje og bod i kjelleren.
- Anneks på verandaen: 21 m² (BRA-e) som inneholder stue og soverom(rommene er ikke søkt godkjent for varig opphold).

Boligen har arealer som ikke er måleverdige (ALH) på grunn av lav takhøyde. For eneboligen utgjør dette 11 m² ALH på loftet, samt 14 m² ALH i en innredet krypkjeller som fungerer som bod. I redskapshusets kjeller er det registrert 28 m² ALH.

Takstmannen bemerker at rommene i annekset (stue og soverom) inngår i tabellen for eksternt bruksareal, og at krypkjellerens rom henholdsvis regnes som i sin helhet ikke måleverdig.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Bolig, garasjene, redskapshuset/fjøsen og annekset:
Det foreligger ikke plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Eneboligen fra 1950 har god standard i forhold til alder, med et generelt behov for modernisering og oppgradering på enkelte punkter.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet ble montert etter 2012. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. En frittstående kjøkkenøy med skuffeseksjon gir ekstra arbeidsflate.

Bad:
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett med spylefunksjon og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket er av panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i stuer og soverom. Fliser på bad og i entré.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.
Himling: Trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp innvendig. Det er liten frihøyde i trappeløpet.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 50 ampere og 14 fordelingskurser. Det elektriske anlegget er oppgradert i senere tid, men årstall er ukjent.

Lagring:
Krypkjelleren er innredet med trepanel på vegger og tak samt støpt betonggulv, og har innlagt strøm. Det er en bod i første etasje og en bod i krypkjelleren. Eiendommen har to frittstående garasjer: en garasje for personbil oppført i leca mur og bindingsverkskonstruksjon med støpt gulvflate og garasjeport med elektrisk åpner, og en større garasje for bobil oppført i bindingsverkskonstruksjon med grusgulv og innlagt strøm. Redskapshuset har boder i første etasje og kjellerbod.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3:

- Utvendig - Dører: Det er påvist råteskade rundt vindu på ytterdør.

- Tomteforhold - Terrengforhold:
Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Enkelte nedløpsrør har skade.

- Utvendig - Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte steder går kledningen ned på grunnmuren og stenger for luftingen bak kledningen.

- Innvendig - Overflater:
Det mangler noen lister, herunder taklist og gulvlist.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Krypkjeller:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er en krypkjeller uten tilkomst som bør undersøkes nærmere.

- Innvendig - Innvendige trapper:
Det er liten frihøyde i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Krypkjeller mot terreng har ingen tilkomst og lot seg ikke inspisere.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noe sprekkdannelse i betong mellom naturstein.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Våtrom Etasje Bad - Overflater vegger og himling:
Det er ikke brukt vannbestandig materiale på vegg i våtsone.

- Våtrom Etasje Bad - Overflater Gulv:
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det foreligger ingen dokumentasjon på membransjiktet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og trapper: Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler rekkverk på innvendig trapp og på utvendige trapper. Det mangler

håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette etter dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Tilleggskommentar: Bakvegg mot nord-øst er delvis revet av ytterpanel som ledd i påbegynnelse av tilbygg. Ringmur er støpt. Panel på veggen samt én takplate er montert på igjen. Ringmuren er ikke revet, og ny eier kan selv bestemme om den skal benyttes. Vern for kabler til strøminntak skal monteres av elektriker da dette mangler.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen har blitt skiftet i senere tid.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Stor veranda på 115 m² oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre.

Utvendige trapper:
Det er utvendige trapper av trykkimpregnert treverk til veranda og hovedinngang, samt en trapp på terreng av leca blokker.

Garasje:
Garasje for personbil oppført i leca mur og bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av alu/stål plater og støpt gulvflate. Garasjeport med elektrisk åpner.

Garasje:
Større garasje for bobil oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av alu/stål plater. Grusgulv og innlagt strøm.

Redskapshus:
Renovert fjøs/utstyrshus med grunnmur av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av alu/stål plater. Det er innredet et rom inne i bygningen som hobbyrom eller lignende.

Anneks:
Anneks oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av stål/aluplater. Det er to rom i bygningen, der det ene rommet har vært benyttet som soverom. Ingen av rommene er søkt godkjent for varig opphold..

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Breistrandveien i Tjeldsund kommune, med en flott utsikt over Tjeldsundet og fjellandskapet. Her bor du i et område preget av spredt eneboligbebyggelse, omgitt av natur.

Nærområdet byr på et rikt friluftsliv. Her finner du et variert utvalg av turmuligheter, som Hårberget og Kvitnesvetten, begge med storslått utsikt. Kystlinjen gir gode forhold for både båtliv og fiske.

For den daglige logistikken er det en kort kjøretur til Evenskjer, hvor du finner dagligvarebutikker med posttjenester, treningssenter, barnehager og Skånland skole for 1. til 10. trinn
div. butikker, legekontor, Vinmonopol, bensinstasjon og øvrige andre tilbud som finnes i kommunesenteret.

Busstoppet Vårtun er kun et par minutters gange unna, og Harstad/Narvik lufthavn, Evenes, nås på under ti minutter med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen overtas delvis møblert og den blir ikke rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Deler av den ene garasjen står utenfor tomtegrensa iht kart i fra kommunen og en liten flik av taket på annekset går inn på naboeiendommen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tjeldsund kommune opplyser om at det ikke er registrert bruksenheter med fyringsanlegg på denne eiendommen i deres arkiv, og det betales ikke for feiing/inspeksjon i de kommunale

avgiftene pr i dag.

Megler har ikke befart eiendommen før visning.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Tilbygg (2018):
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til (fritids)bolig datert 30.04.2018. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg (2019):
Det er i matrikkelen registrert en igangsettingstillatelse datert 20.02.2019 for et ytterligere tilbygg. Det foreligger ikke ferdigattest for dette tiltaket, da det ikke er ferdigstilt.
Bakvegg mot nord-øst er delvis revet av ytterpanel som ledd i påbegynnelse av tilbygg. Ringmur er støpt. Panel på veggen samt én takplate er montert på igjen. Ringmuren er ikke revet, og ny eier kan selv bestemme om den skal benyttes for å ferdigstille påbygget.

Øvrige bygninger og tiltak:
En garasje for personbil er i matrikkelen registrert som fritatt for søknadsplikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på garasje for bobil, redskapshus og anneks. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisitet, samt elektriske varmekabler på bad.

Tjeldsund kommune opplyser om at det ikke er registrert bruksenheter med fyringsanlegg på denne eiendommen i deres arkiv, og det betales ikke for feiing/inspeksjon i de kommunale avgiftene pr i dag.
Det kan bli nødvendig med registrering av fyringsanlegget, tilsyn og evt. utbedringer. Dette kan medføre kostnader for ny eier. Kjøper overtar ansvaret og evnt. kostnader knyttet til dette.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Mobilt trådløs nett via wifi i boligen

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan KDP Breistrand (plan-ID 200802), vedtatt 07.02.2008. I planen er hele eiendommen på 1 252 m² avsatt til LNF-område (Landbruk, natur og friluftsliv).

Eiendommen omfattes også av forslag til Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503). Planen er under arbeid og er ikke endelig vedtatt.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I henhold til planbestemmelsene for KDP Breistrand kan bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Forbudet gjelder også deling av eiendom. Det finnes enkelte unntak fra forbudet for blant annet landbruk og alminnelig ferdsel.

Eiendommen ligger innenfor restriksjonsområdet for Harstad/Narvik lufthavn, Evenes (ENEV), under den koniske flaten. Dette kan medføre høydebegrensninger for bygninger og andre konstruksjoner.

Eiendommen ligger innenfor reinbeitedistrikt (distriktskode XG) og reinbeiteområde (områdekode X).

Ifølge støykartlegging fra Statens vegvesen (T-1442) er deler av eiendommen berørt av gul sone for veistøy.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Avløp er privat med en septiktank i glassfiber med overløp til grøft. Septiktanken ble skiftet i senere tid, men årstall er ukjent. Kommunen har tømmeordning for tanken og Det tilkommer en serviceavtale med August Norge AS på septikktanken. Den regningen var for 2025 på kr 3751.-. Det betales 1 gang i året.
Det er ikke kjent om det er utslippstillatelse/godkjenning fra kommunen. Kjøper må påregne usikkerhet knyttet til tilstand og levetid på anlegget, og ev. risiko for fremtidige kostnader til utbedring eller utskiftning.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 63 200,- for 2024

Notater


































Trivial
BANANAS




The
GENERAL
U.S. RAILROAD LOCOMOTIVE



Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Herleiv Jon Eystein Grøneng

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 400,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg

kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-06-2026 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst.
Enebolig
Arealet ble målt opp under befaringen.

Garasje
Arealet ble målt opp under befaringen.

Garasje
Arealet ble målt opp under befaringen.

Redskapshus
Arealet ble målt opp under befaringen.

Anneks
Arealet ble målt opp under befaringen.

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

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

tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 11.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 27.05.2026
Energiattest, datert 11.06.2026
Ferdigattest for tilbygg på bolig, datert 30.04.2018
Matrikkelrapport, datert 27.05.2026
Eiendomskart, datert 27.05.2026
Kommunedelplan KDP Breistrand, datert 07.02.2008
Nabolagsprofil og HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

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

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

Oppdragsansvarlig
Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler
Telefon: 468 40 935
Epost: bente.n.larsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

BREISTRANDVEIEN 382

OFFENTLIG TRANSPORT

Vårtun — 2 min
Linje 210, 213 — 0.2 km

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes — 8 min

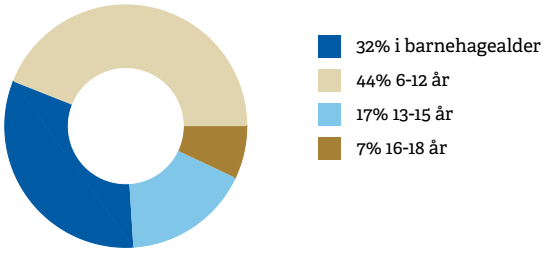
SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.) — 7 min
220 elever, 16 klasser — 6.9 km

Stangnes Rå videregående skole — 35 min
600 elever, 40 klasser — 35.8 km

Heggen videregående skole — 38 min
480 elever, 18 klasser — 37.4 km

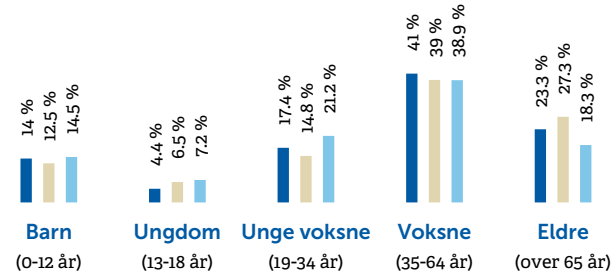
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Breistrand	325	163
Kommune: Dielddanuorri	4 201	2 227
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Evenskjer barnehage (1-5 år) — 7 min
57 barn — 6.7 km

Markomanak barnehage (1-5 år) — 8 min
19 barn — 6.4 km

Kanutten barnehage (2-5 år) — 7 min
15 barn — 7.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Evenskjer — 7 min
Post i butikk, PostNord — 7.3 km

Rema 1000 Evenskjer — 8 min

SPORT

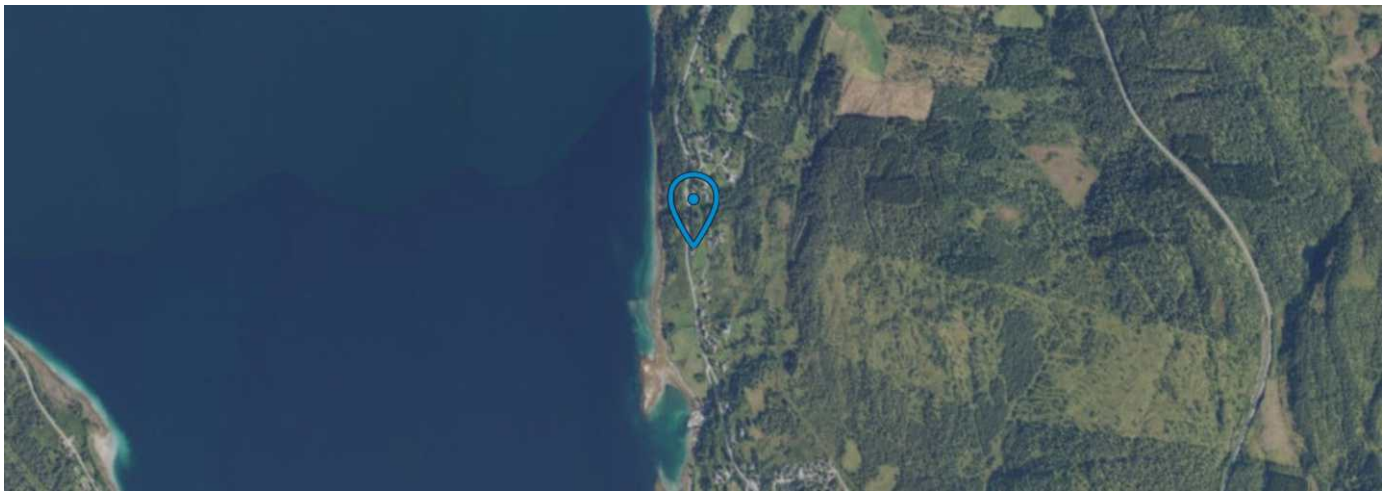
Breistrand grusbane — 13 min
Fotball — 1.2 km

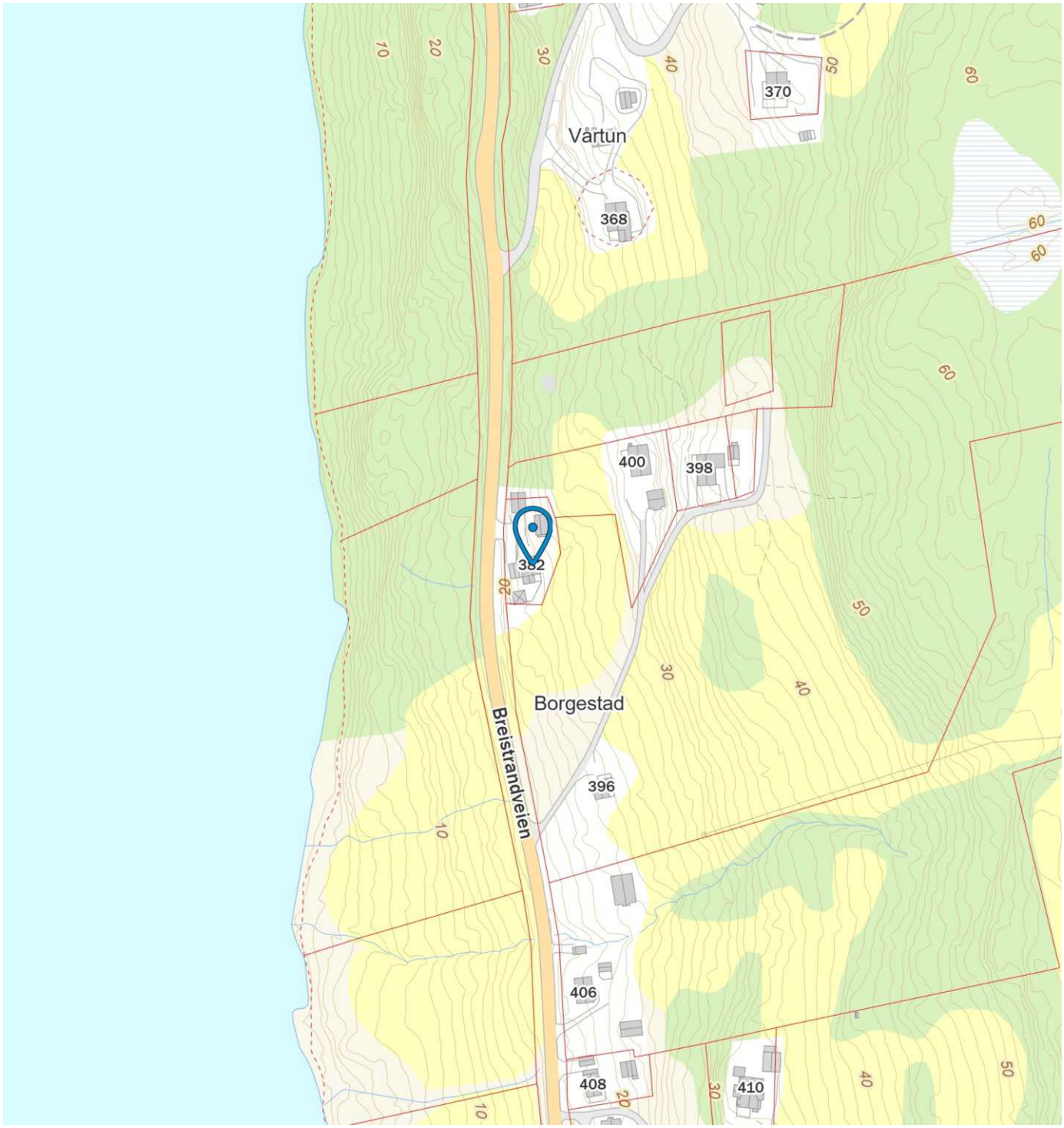
Trøssen fotballbane, gress — 4 min
Fotball — 3.5 km

Kondis Treningssenter Evenskjer — 7 min

Kondis treningssenter Bogen — 16 min

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
TJELDSUND kommune
gnr. 23, bnr. 55

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1458 **Eiendomsverdi ref nr:** SD8634

Autorisert foretak: Takstingeniør Tore Rekkedal AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Fredrik Eidissen

Norsk takst

G
ENERGIMERKE

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

Rekkedal takst

Rekkedal takst har hovedbase i Harstad og dekker sør Troms og nordre Nordland.
Vi dekker alle områder innen bolig, næring og landbruk og utfører alle typer verdivurdering og taksering innen verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

REKKEDAL TAKST

Rapportansvarlig



Pål Fredrik Eidissen
Uavhengig Takstingeniør
paal@rekkedaltakst.no
481 29 819

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, samt innredet kjellerrom med lav takhøyde. Det er 2 soverom på loft. Klargjort i bakkant av boligen med ringmur for tilbygg. Boligen har blitt betydelig oppgradert og innehar lav grad av slitasje i forhold til alder. Det er stor veranda med anneks, to frittstående garasjer og et større redskaphus på tomta. Under befaringen ble det avdekket enkelte avvik. Det bør påregnes noe kostnader til utbedring av disse avvikene.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen har blitt skiftet i senere tid.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkong/veranda:
Stor veranda oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre.

Utvendige trapper:
Det er trapper av trykkimpregnert treverk til veranda og hovedinngang. Trapp på terreng av leca blokker.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater har blitt pusset opp i perioden 2012 til i dag.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe/ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er innredet med trepanel på vegger og tak, samt støpt betonggulv. Det er innlagt strøm i kjeller. Det er krypkjeller under inngansparti og bad, men det er ingen tilkomst til denne krypkjelleren.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.20mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.20mm..
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett med spylefunksjon, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Målt i eksisterende hull i kjøkkenbenk. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Kjøkkenet ble montert etter 2012.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk:
Sikringsskap med automatsikeinger. Hovedsikring på 50amp og 14 fordeliongskurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av uken alder. Det er synlig vortepapp på utsiden av grunnmuren på oversiden av boligen. Det er ikke utvendig tettesjikte på den eldre delen av grunnmuren.

Grunnmur, forstøtningsmurer og tomteforhold:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på den eldre delen av boligen. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Tilbygg for stue er fundamentert på tresøyler med søylepunkter av støpt betong.
Det er satt opp grunnmur i bakkant av boligen for nytt tilbygg.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.
Skrå tomt.

Utvendige tilkoblinger til vann og avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent alder på stikkledninger.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Beskrivelse av eiendommen

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er skifte i senere tid, men det er ukjent årstall.

Andre tomteforhold:
Ny grunnmur av lettklinkerblokker er satt opp på baksiden av boligen.

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

HMS forhold:
Avvik er nærmere forklart lengre ut i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Redskapshus

• Det foreligger ikke tegninger

Anneks

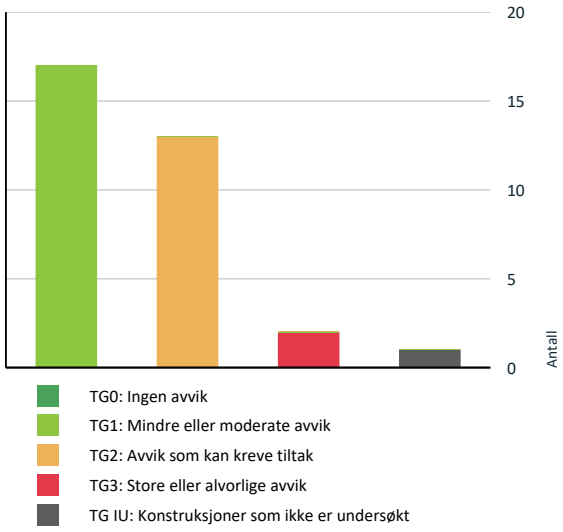
• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

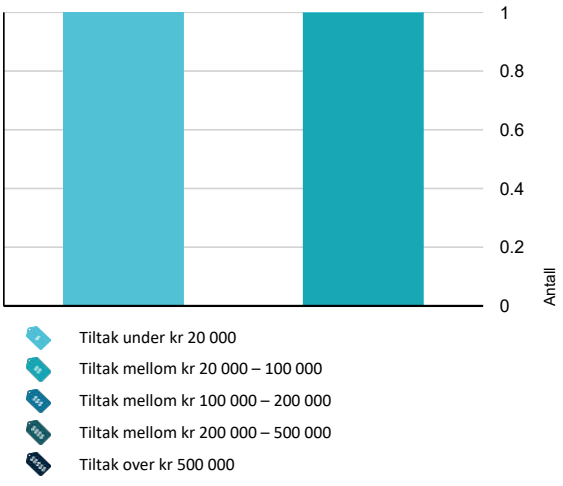
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

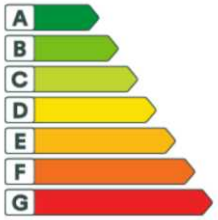
Beskrivelse

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.

Energimerke



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



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

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

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløpsrør har skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere der det mangler. Enkelte nedløpsrør bør skiftes.





Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen har blitt skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte steder går kledningen ned på grunnmuren, dette stenger for luftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

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





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport







TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskade rundt vindu på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterdør bør skiftes. Kjellerdør bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor veranda oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre.





Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper av trykkimpregnert treverk til veranda og hovedinngang. Trapp på terreng av leca blokker.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater har blitt pusset opp i perioden 2012 til i dag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler noen lister Taklist og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende listverk bør monteres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er innredet med trepanel på vegger og tak, samt støpt betonggulv. Det er innlagt strøm i kjeller. Det er krypkjeller under inngansparti og bad, men det er ingen tilkomst til denne krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående krypkjeller uten tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å øke frihøyde i trappen.

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke brukt vannbestandig materiale på vegg i våtson.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbestandig materiale på vegg der det mangler i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca.20mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca.20mm..

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dpkumentasjon på membransjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokuentasjon bør innhentes om mulig.

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett med spylefunksjon, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Målt i eksisterende hull i kjøkkenbenk. .



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Kjøkkenet ble montert etter 2012.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikeinger. Hovedsikring på 50amp og 14 fordeliongskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget har blitt renovert i senere tid, men det er ukjent årstall.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift og at dokumentasjon utarbeides.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering av uken alder. Det er synlig vortepapp på utsiden av grunnmuren på oversiden av boligen. Det er ikke utvendig tettesjikte på den eldre delen av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Under befaringen var det ingen synlige tegn til svikt på dreneringen. Men krypkjeller mot terreng har ingen tilkomst, slik at det ikke lot seg inspisere om det er eventuelt saltutslag på mur eller fukt på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør påregnes å etablere drenering der det mangler. Nærmere undersøkelser bør utføres.





Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur på den eldre delen av boligen. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Tilbygg for stue er fundamentert på tresøyler med søylepunkter av støpt betong. Det er satt opp grunnmur i bakkant av boligen for nytt tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekkdannelse i betong mellom naturstein.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent alder på stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er skifte i senere tid, men det er ukjent årstall.



TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Ny grunnmur av lettklinkerblokker er satt opp på baksiden av boligen.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS forhold:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

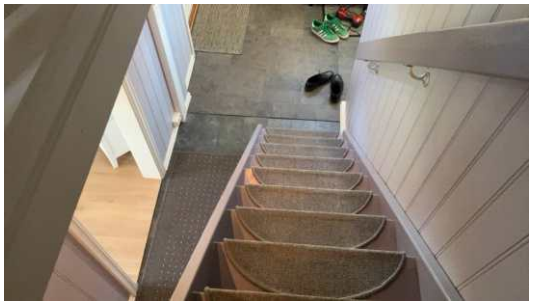
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport





Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bod, Bad

Andre bygg: Garasje, Garasje, Redskapshus, Anneks
Bruksareal andre bygg: 136 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 650 000**

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.
Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene og som gir innblikk i sannsynlig m2 pris for boligen ut fra eiendommens beliggenhet.
Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breistrandveien 296 ,9440 EVENSKJER 102 m² 1923 4 sov	24-10-2023	2 000 000	**1 850 000**		1 850 000	**18 137**
2	Breistrandveien 301 ,9440 EVENSKJER 184 m² 1980 4 sov	03-07-2023	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 848**
3	Breistrandhøgda 35 ,9440 EVENSKJER 187 m² 1987 3 sov	05-03-2023	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 578**
4	Breistrandveien 376 ,9440 EVENSKJER 156 m² 1981 3 sov	20-02-2018	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 026**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	10 371
Forsikring. Stipulert.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**30 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**

Redskapshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.		**800 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 890 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

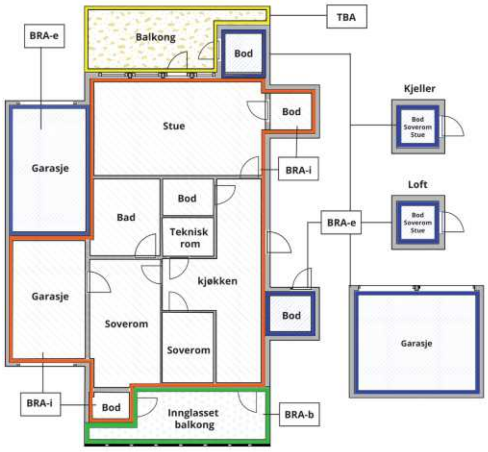
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	15			15		11	26
Etasje	41			41	115		41
Krypkjeller						14	14
SUM	**56**				**115**	**25**	**81**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Etasje	Stue, kjøkken, stue 2, gang, bod, bad		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		45		45			45
Kjeller						28	28
SUM		**45**				**28**	**73**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, soverom	

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Herleiv Jon Eystein Grøneng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	23	55		0	1251.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breistrandveien 382

Hjemmelshaver
Grøneng Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Breistrandveien i Tjeldsund kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 6,9 Km.
Barnehage: Ca. 6,9 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 7,3 Km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Regulering

Arealformål:
Arealbruk: LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.
Arealbrukstatus: Framtidig.
Beskrivelse: 0.
Områdenavn: LS9a.
Planidentifikasjon202503

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel og biloppstillingsplasser, treterrasser, trær, bedd mm.

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje for personbil oppført i leca mur og bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av alu/stål plater og støpt gulvflate. Garasjeport med elektrisk åpner. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Større garasje gor bobil oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av alu/stål plater. Grusgulv og innlagt strøm. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Renovert fjøs/utstyrshus med grunnmur av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning og taktekking av alu/stål plater. Det er innredet et rom inne i bygningen som hobbyrom eller lignende. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal stadard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Anneks oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Taktekking av stål/aluplater. Det er to rom i bygningen, der det ene rommet har vært benyttet som soverom. Store vinduer mot havet med gode utsiktsforhold. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	16.06.2026	
3	16.06.2026	
4	16.06.2026	
5	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breistrandveien 382 , 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 55
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Grøneng, Herleiv Jon Eystein
27.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Herleiv Jon Eystein Grøneng

Boligen

Breistrandveien 382
9440 Evenskjer

5512-23/55/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Bakvegg mot nord-øst delvis revet av ytterpanel som ledd i påbegynnelse av tilbygg. Ringmur støpt før tidligere eier døde. Panel på veggen samt èn takplate montert på igjen av undertegnede. Ringmur ikke revet da ny eier kan selv bestemme om den skal benyttes eller ikke. Vern for kabler til strøminntak skal monteres av elektriker da dette mangler pt. Dette er på den samme veggen

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tjeldsund kommune: Grunneiendom 5512-23/55

Norkart
Utskriftsdato: 27.05.2026 15:27

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKLUND	Beregnet areal	1251.8
Etablert dato	04.01.1932	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/55
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/55
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.11.2014 27.11.2014			23/1, 23/53, 23/54, 23/55, 23/85, 23/134, 23/142, 23/277, 23/285
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2014 27.11.2014		Tinglyst 03.12.2014	1913-23/286 (706,3), 23/54 (-706,3) 23/1, 23/53, 23/55, 23/85, 23/134, 23/142, 23/277, 23/285
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.11.2014 14.11.2014		Tinglyst 20.11.2014	23/54 (-492,9), 23/285 (492,9) 23/1, 23/53, 23/55, 23/85, 23/134, 23/142, 23/277
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	14.05.2010 14.05.2010			1913-Mnrmangler, 1913-23/20/1, 19/3, 19/86, 23/1, 23/2, 23/20, 23/21, 23/53, 23/54, 23/55, 23/66, 23/67, 23/75, 23/79, 23/85, 23/113, 23/117, 23/134, 23/137, 23/170, 23/229, 23/239, 23/241, 23/277
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	06.10.2008 30.11.2009			23/277 (13965,7) 1913-Mnrmangler, 1913-23/20/1, 19/3, 19/86, 23/1, 23/2, 23/20, 23/21, 23/53, 23/54, 23/55, 23/66, 23/75, 23/85, 23/113, 23/117, 23/134, 23/137, 23/229, 23/239, 23/241
Skylddeling Skylddeling	04.01.1932			23/54, 23/55

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7604701.94	566471.85	0	Ja	1251.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNENG BJØRN F250548*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tjeldsund kommune: Grunneiendom 5512-23/55

Norkart
Utskriftsdato: 27.05.2026 15:27

Vegadresse: Breistrandveien 382

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9440 EVENSKJER	Kirkesogn	11020601 Skånland
Grunnkrets	102 Breistrand	Tettsted	
Valgkrets	2 Skånland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191090853		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
2	191090853	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	30.04.2018
3	191090853	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	20.02.2019
4	300962850		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	15.09.2021
5	300209324		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
6	191090845		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191090853: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	56,5
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	16
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1950	12.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breistrandveien 382	H0101	23/55	56,5	2	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	41,5	0	41,5	0	0	0

2: Bygningsendring 191090853-1: Tilbygg, Ferdigattest 30.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.06.2016	22.11.2018	
Igangsettingstillatelse	16.06.2016	22.11.2018	
Ferdigattest	30.04.2018	22.11.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breistrandveien 382	H0101	23/55	14,5	2	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14,5	0	14,5	0	0	0

3: Bygningsendring 191090853-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 20.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.02.2019	19.06.2019	
Igangsettingstillatelse	20.02.2019	19.06.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breistrandveien 382	H0101	23/55	21,4	1	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21,4	0	21,4	0	0	0

4: Bygning 300962850: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 15.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44,3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	50
Vannforsyning		BTA Totalt	50
Avløp		Bebygd areal	49,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	15.09.2021	10.11.2021	Acos 21/2550

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Breistrandveien 382	-	23/55	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44,3	44,3	0	50	50

5: Bygning 300209324: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.03.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/55	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	7	7	0	0	0

6: Bygning 191090845: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

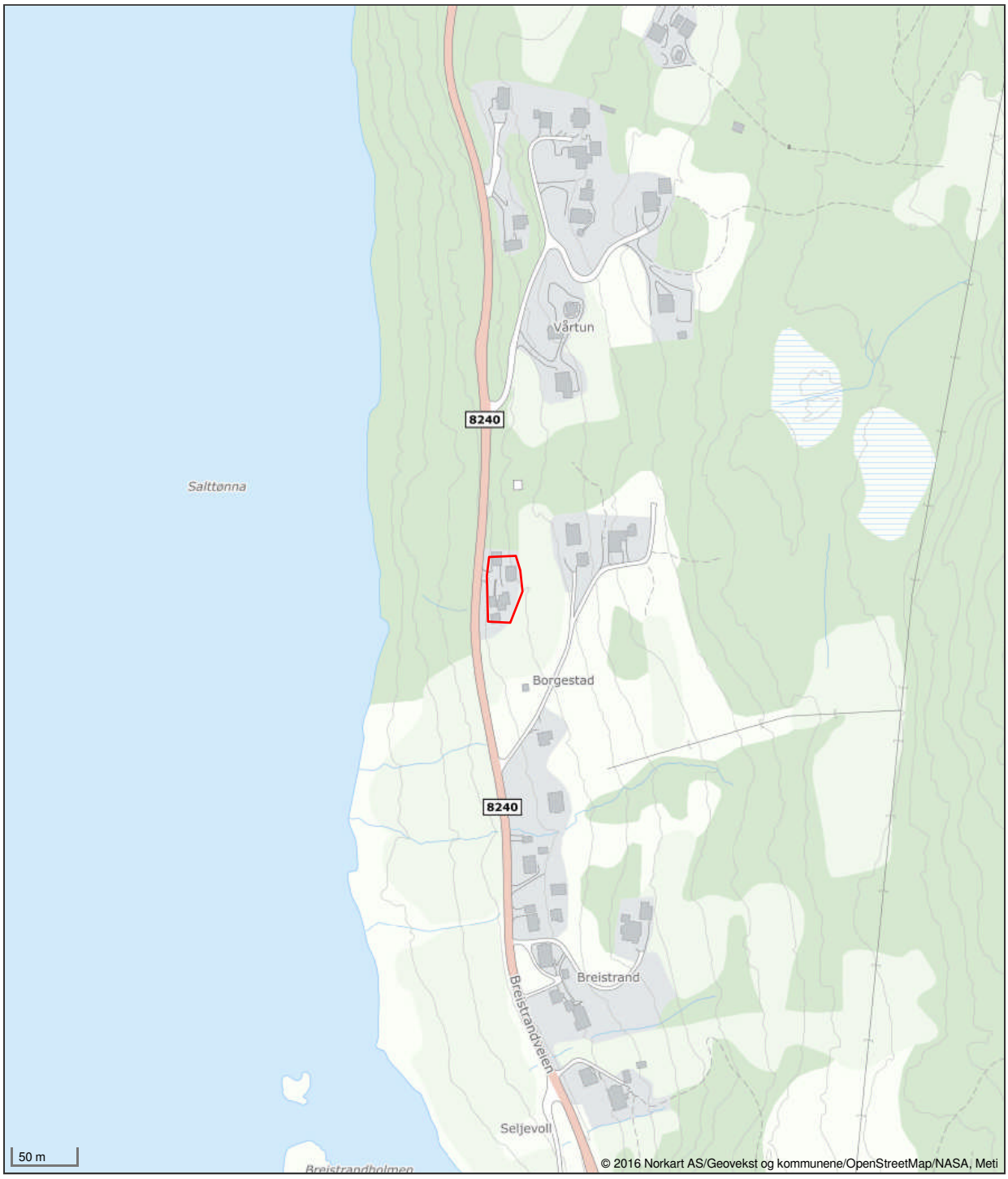
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/55	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 27.05.2026

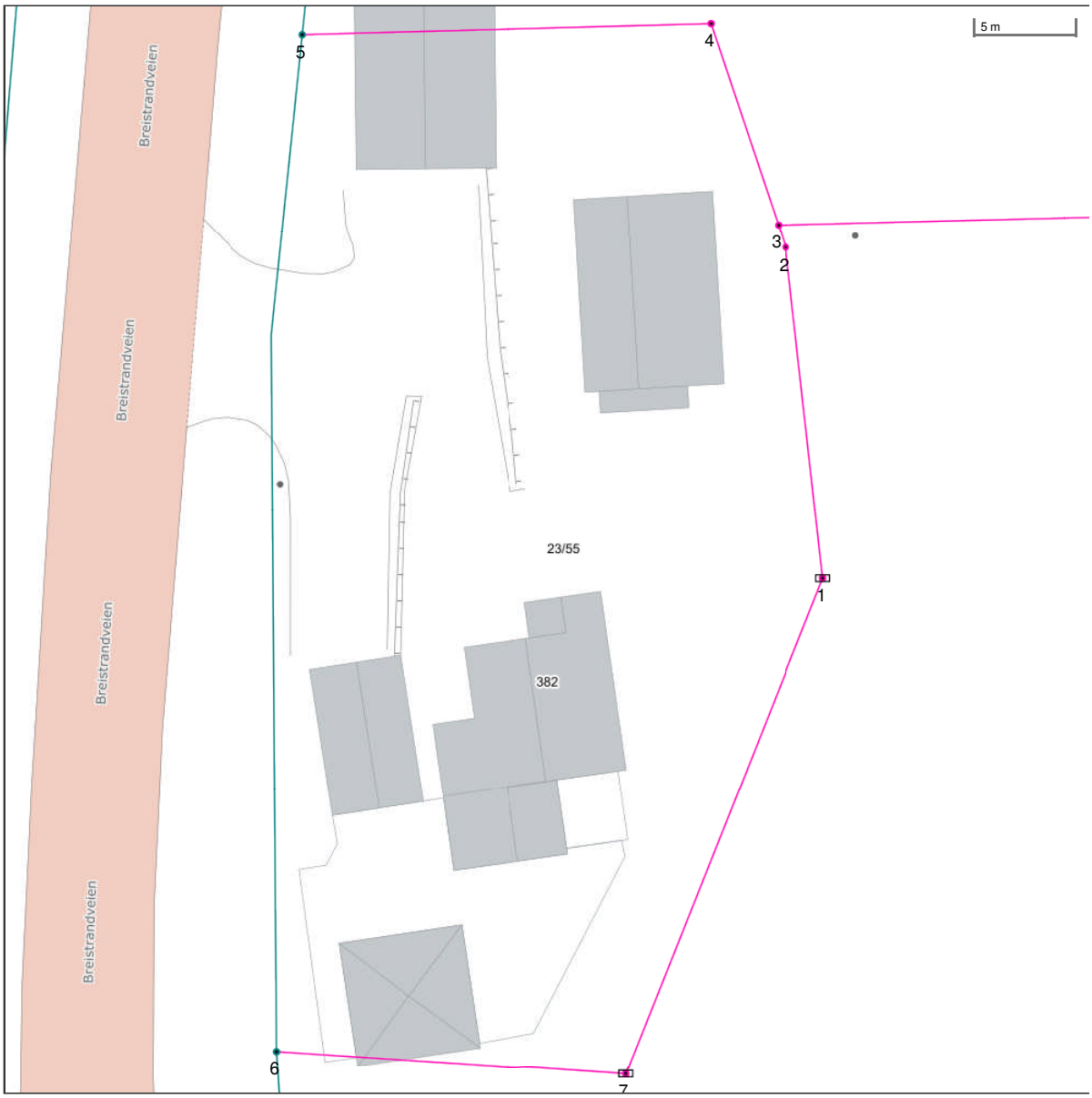
Oversiktskart for eiendom 5512 - 23/55//



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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5512 - 23/55//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 251,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7604701,94	**Øst**	566471,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7604695,13	566492,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	26,83	
2	7604711,71	566490,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,74	
3	7604712,83	566490,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,19	
4	7604722,83	566486,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,65	
5	7604721,73	566465,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,60	
6	7604670,65	566466,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,15	
7	7604669,96	566483,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	17,62	

Skånland kommune - Sammen for hverandre

Bjørn Grøneng og Nancy Thomassen
Breistrandveien 382
9440 Evenskjer

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GR/BR 23/55	16/623 - Hovind		30.04.2018

FERDIGATTEST
I gangsettingstillatelse er gitt 16.06.2016
Saken er behandlet som saksnr KST 29/16
Gjelder: *Tilbygg til fritidsbolig*
Byggested: *GNR 23 BNR 55, Skånland kommune*
Tiltakshaver: Bjørn Grøneng

Merknad:
I den fremlagte dokumentasjonen er det blitt bekreftet at alle krav og vilkår for tillatelsen, og som ellers følger de forutsetninger som er gitt iht pbl, er oppfylt.

Ferdigattesten er gitt etter søknad og mottatt 27.04.2018, jf. pbl § 21-10 og Forskrift om byggesak (SAK) §12.

Dette brevet er elektronisk godkjent og inneholder ikke signatur.

For Skånland kommune

Johan Hovind
Saksbehandler

Klagerett:
Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Postadresse:
Postboks 240
9439

Besøksadresse:
Skånlandsveien 72/76
Evenskjer

Telefon: 77089500
Telefaks: 77089501

Utskriftsdato: 27.05.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer
Telefon: +47 77089500

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breistrandveien 382, 9440 EVENSKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200802
Navn	KDP Breistrand
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/356/Breistrand.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 252 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** LNF

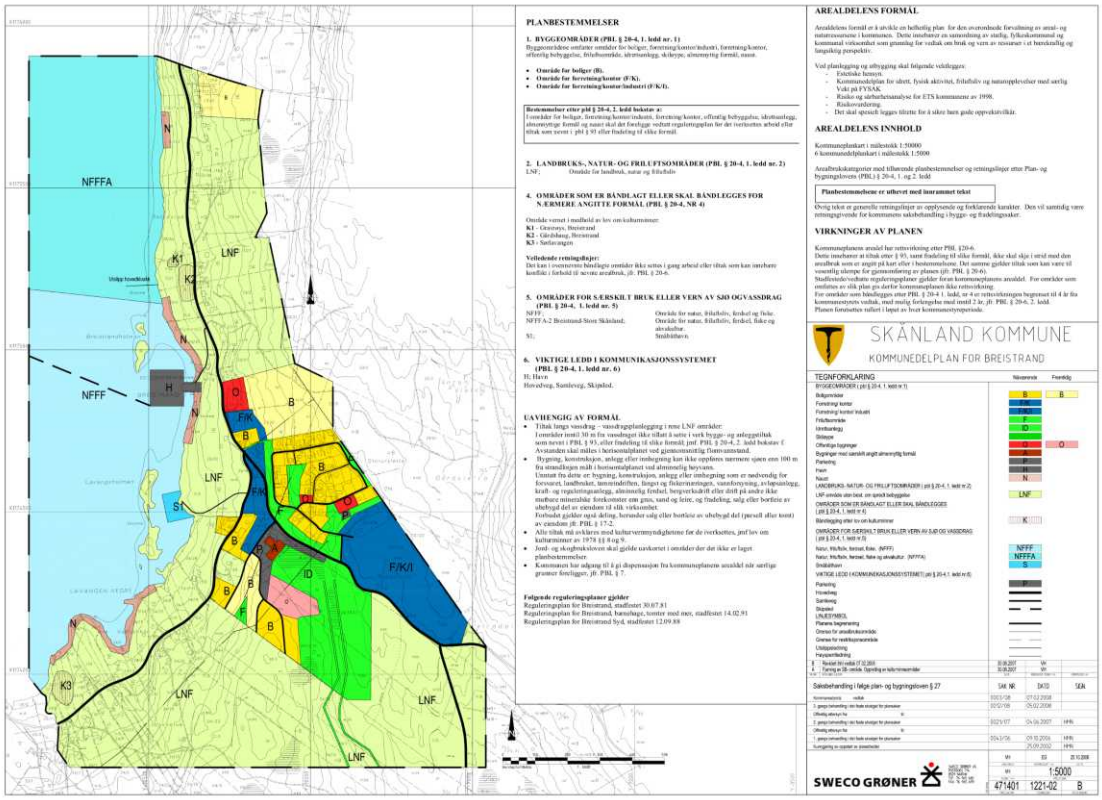
Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Vedlegg


PLANBESTEMMELSER
1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)
Byggeområdene omfatter områder for: bolig, næring/kontor/industri, næring/kontor, offentlig bebyggelse, fritidsbustadområde, idrettsanlegg, almennyttige formål og annet skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for det/de/områdene arbeid eller tiltak som nevnt i pbl § 93 eller fradeling til slike formål.
Område for boliger (B).
Område for næring/kontor (F/K).
Område for næring/kontor/industri (F/K/I).
Bestemmelser etter pbl § 20-4, 2. ledd bokstav a:
I områder for boliger, næring/kontor/industri, næring/kontor, offentlig bebyggelse, idrettsanlegg, almennyttige formål og annet skal det foreligge vedtatt reguleringsplan for det/de/områdene arbeid eller tiltak som nevnt i pbl § 93 eller fradeling til slike formål.
2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)
LNF: Område for landbruk, natur og friluftsliv
4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES FOR N.ÆRMERE ANGITTE FORMÅL (PBL § 20-4, NR 4)
Område vernet i medhold av lov om kulturminner:
K1 - Gravrøys, Breistrand
K2 - Gårdshaug, Breistrand
K3 - Sørlavangen
Veiledende retningslinjer:
Det kan i overnevnte båndlagte områder ikke settes i gang arbeid eller tiltak som kan innebære konflikt i forhold til nevnte arealbruk, jfr. PBL § 20-6.
5. OMRÅDER FOR S.ÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OGVASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)
NFFF: Område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.
NFFFA-2 Breistrand-Store Skånland, Område for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur.
S1: Småbåthavn
6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)
H: Havn
Hovedveg, Samleveg, Skipsled.
UAVHENGIG AV FORMÅL
Tiltak langs vassdrag – vassdragsanlegg i rene LNF områder:
I områder inntil 30 m fra vassdraget ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som nevnt i PBL § 93, eller fradeling til slike formål, jmf. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav f. Avstanden skal måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
Unntatt fra dette er: bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for forsvaret, landbruket, tannivendelsen, fanger og fiskerinæringen, vannforsyning, avløpsanlegg, kraft- og reguleringsanlegg, almennelig ferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke stedbunne mineralske forekomster enn grus, sand og leire, og fradeling, salg eller bortleie av ubebygd del av eiendom til slik virksomhet.
Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller teig) av eiendom jfr. PBL § 17-2.
Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene for de iverksettes, jmf lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.
Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet i områder der det ikke er lagt planbestemmelser.
Kommunen har adgang til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. PBL § 7.
Følgende reguleringsplaner gjelder
Reguleringsplan for Breistrand, stadfestet 30.07.81
Reguleringsplan for Breistrand, bærulhage, tomter med mer, stadfestet 14.02.91
Reguleringsplan for Breistrand Sy4, stadfestet 12.09.88
AREALDELENS FORMÅL
Arealdelens formål er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.
Ved planlegging og utbygging skal følgende veiledegges:
- Estetiske hensyn.
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og naturopplevelser med særlig Vekt på FYSAK.
- Risiko og sårbarhetsanalyse for ETS kommunene av 1998.
- Risikovurdering.
- Det skal spesielt legges tilrette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.
AREALDELENS INNHOLD
Kommuneplankart i målestokk 1:50000
6 kommunedelplankart i målestokk 1:5000
Arealbrukskategorier med tilhørende planbestemmelser og retningslinjer etter Plan- og bygningsloven (PBL) § 20-4, 1. og 2. ledd
Planbestemmelsene er utlevert med innrammet tekst
Øvrig tekst er generelle retningslinjer av opplysende og forklarende karakter. Den vil samtidig være retningsgivende for kommunens saksbehandling i bygge- og fradelingssaker.
VIRKNINGER AV PLANEN
Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter PBL §20-6.
Dette innebærer at tiltak etter § 93, samt fradeling til slike formål, ikke skal skje i strid med den arealbruk som er angitt på kart eller i bestemmelsene. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen (jfr. PBL § 20-6).
Stadfestede/vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. For områder som omfattes av slik plan gis derfor kommuneplanen ikke rettsvirkning.
For områder som båndlegges etter PBL § 20-4 1. ledd, nr 4 er rettsvirkningen begrenset til 4 år fra kommunestyrets vedtak, med mulig forlengelse med inntil 2 år, jfr. PBL § 20-6, 2. ledd.
Planen forutsettes nullett i løpet av hvert kommunestyreperiode.
SKÅNLAND KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR BREISTRAND
TEGNFORKLARING
Nåværende
Fremtidig
BYGGEOMRÅDER (pbl § 20-4, 1. ledd nr 1)
Boligområder
Fornetning/ kontor
Fornetning/ kontor/ Industri
Fritidsbustadområde
Idrettsanlegg
Skiløype
Offentlige bygninger
Bygninger med samlet angitt almennyttig formål
Parkering
Havn
Naust
LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 20-4, 1. ledd nr 2)
LNF-områder som bare tillater bestemte tiltak
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (pbl § 20-4, 1. ledd nr 4)
Båndlegging etter lov om kulturminner
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 20-4, 1. ledd nr 5)
Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske. (NFFF)
Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur. (NFFFA)
Småbåthavn
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 20-4, 1. ledd nr 6)
Parkering
Hovedveg
Samleveg
Skipsled
LINJEFORMER:
Planens begrensning
Grense for arealbrukområde
Grense for reguleringsområde
Utstrekningsretning
Fergeparkeringsområde
E Revidert iht vedtak 27.02.2008 20.08.2007 VH
A Tilføring av 2B- vedtak. Tilpasning av kyst-/vannområder 30.08.2007 VH
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven § 27
SAK NR
DATO
SIGN
Kommunestyrets vedtak 03/03/08 07.02.2008
1. gangs behandling i det fylke strategi for planvalget 07/2/08 25.02.2008
Offentlig ettersyn fra til
2. gangs behandling i det fylke strategi for planvalget 052/1/07 04.06.2007 HHN
Offentlig ettersyn fra til
1. gangs behandling i det fylke strategi for planvalget 004/2/06 09.10.2006 HHN
Kunngjøring av oppstart av arbeidsfelt 25.09.2002 HHN
VH 03 20.10.2008
SWECO GRØNER
MÅLESTOKK 1:5000
471401 1221-02 B

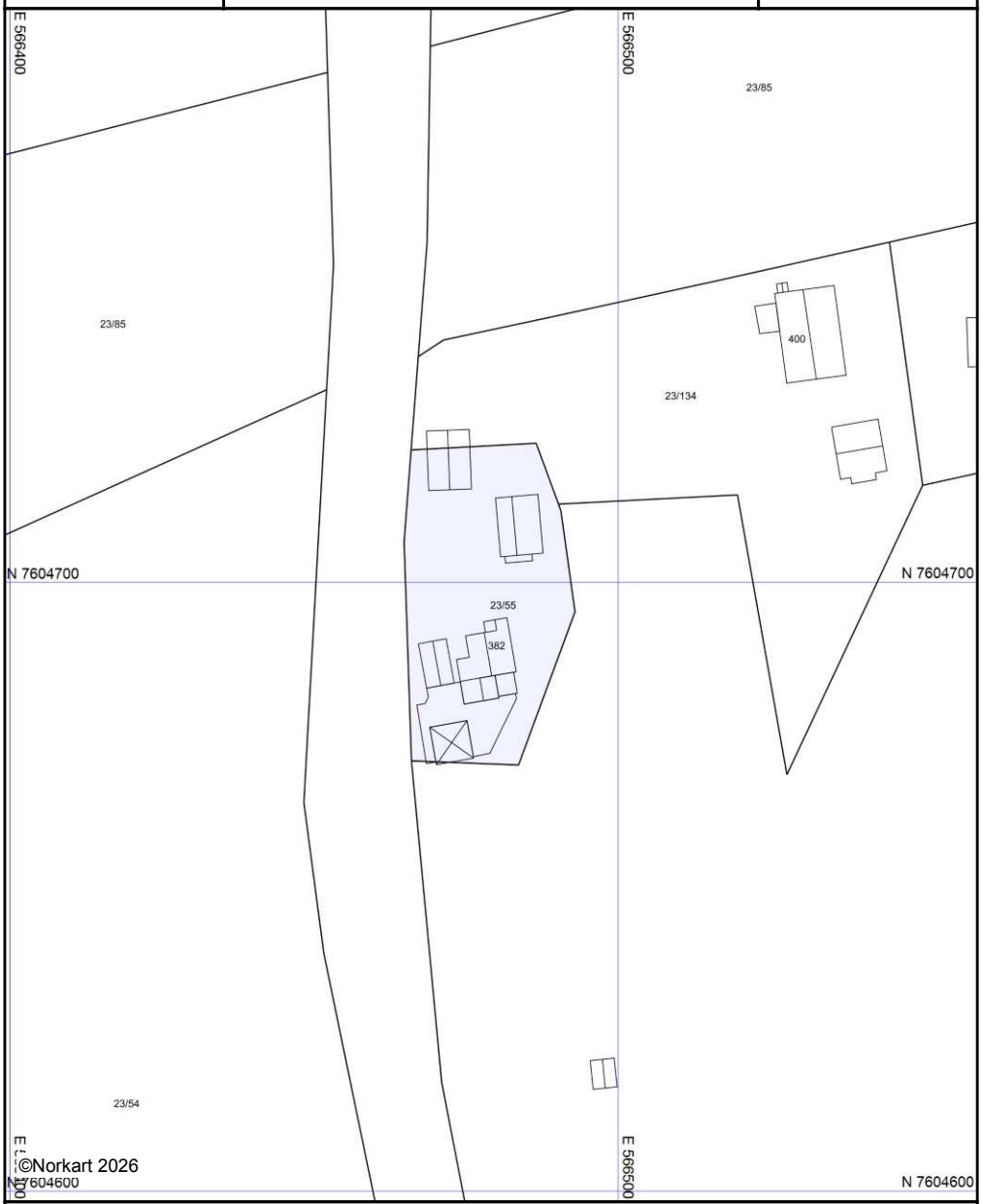
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/55
Adresse: Breistrandveien 382
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

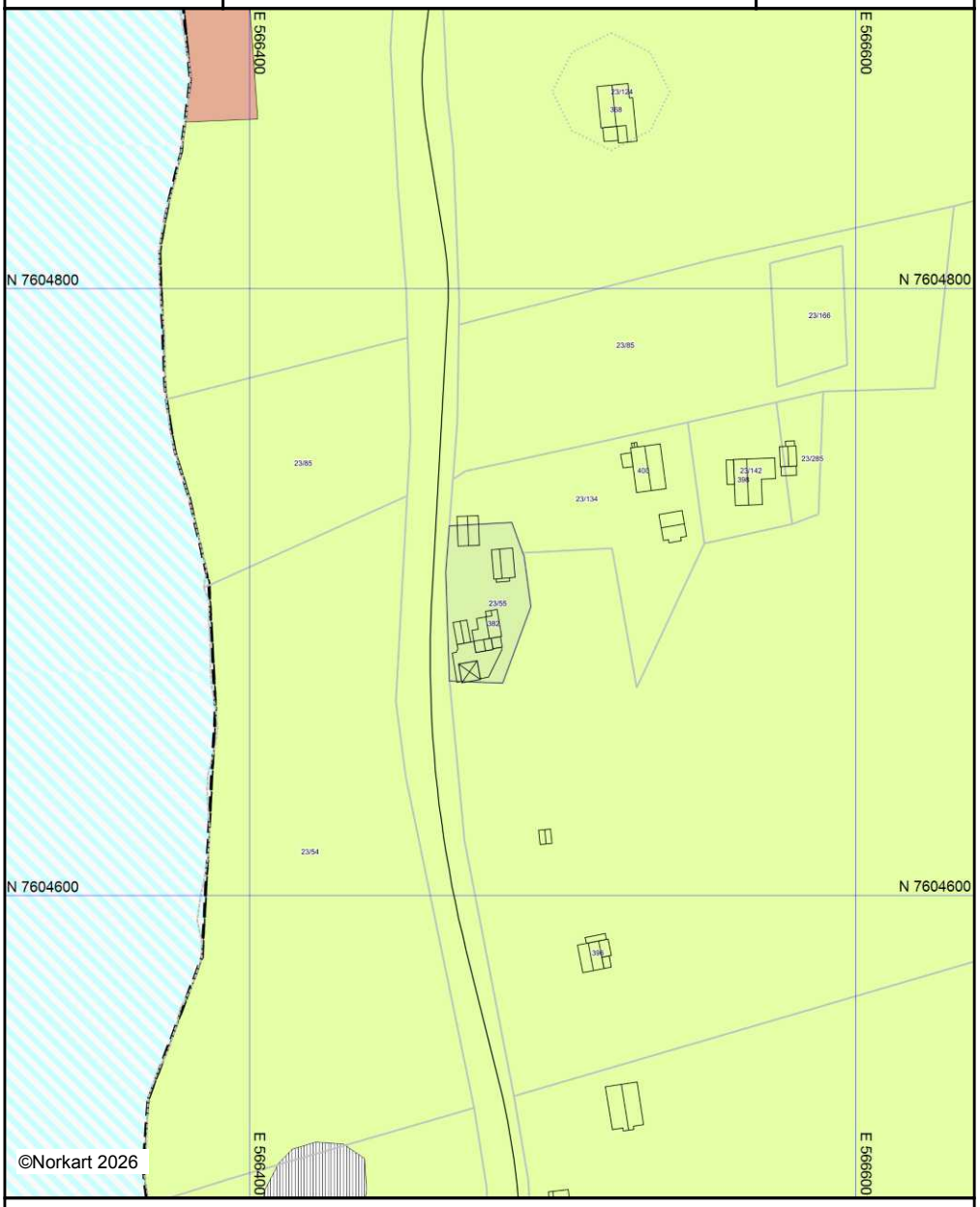
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/55
Adresse: Breistrandveien 382
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

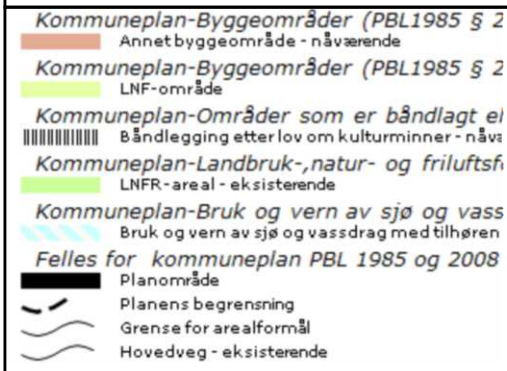
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.05.2026

Tjeldsund kommune

Adresse: Skånlandsveien 72/76, 9439 Evenskjer

Telefon: +47 77089500

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tjeldsund kommune

Kommunenr.	5512	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

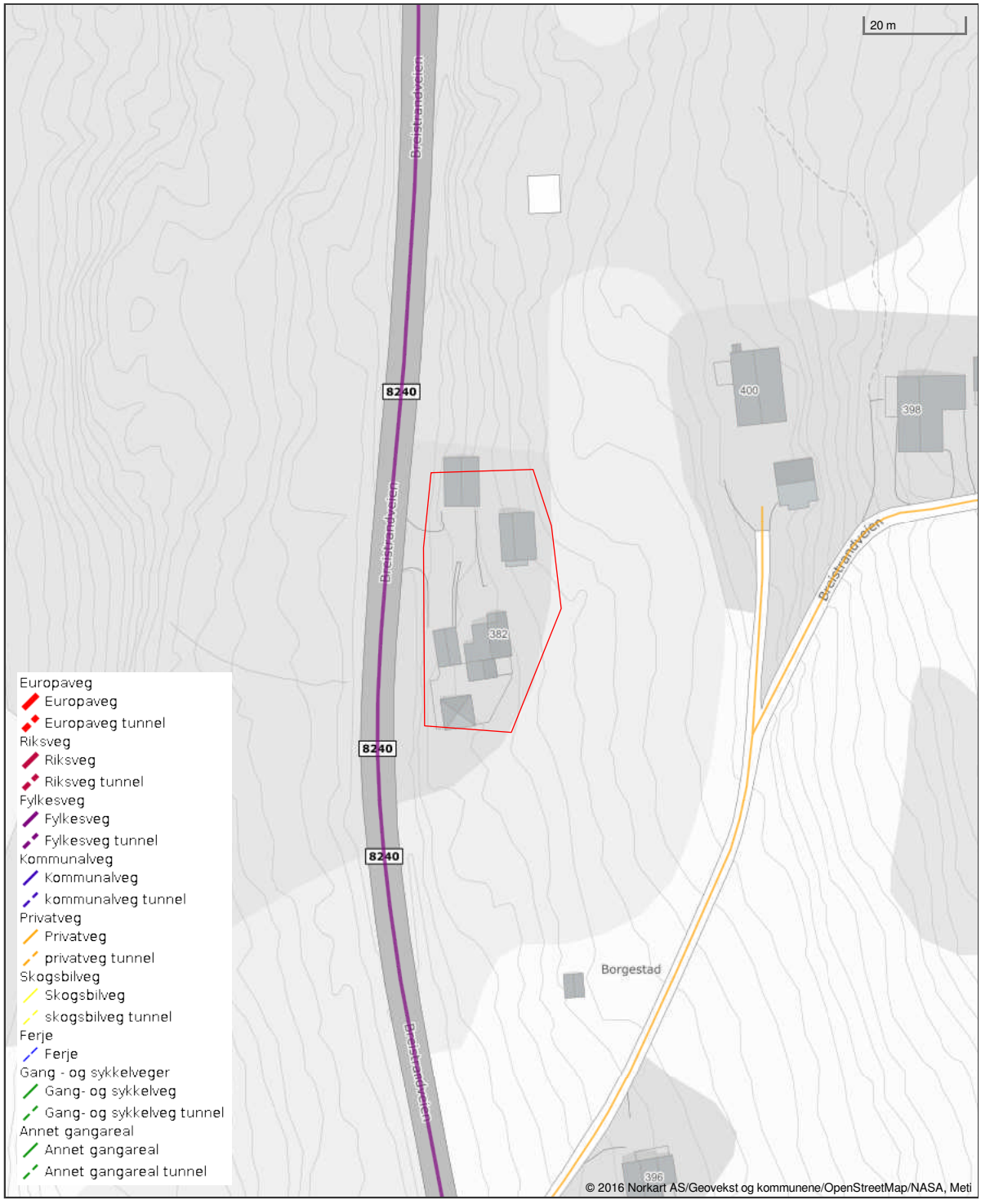
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 5512 - 23/55//



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5512 23/55		
Utskriftsdato	27.05.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

16 Berørte datasett

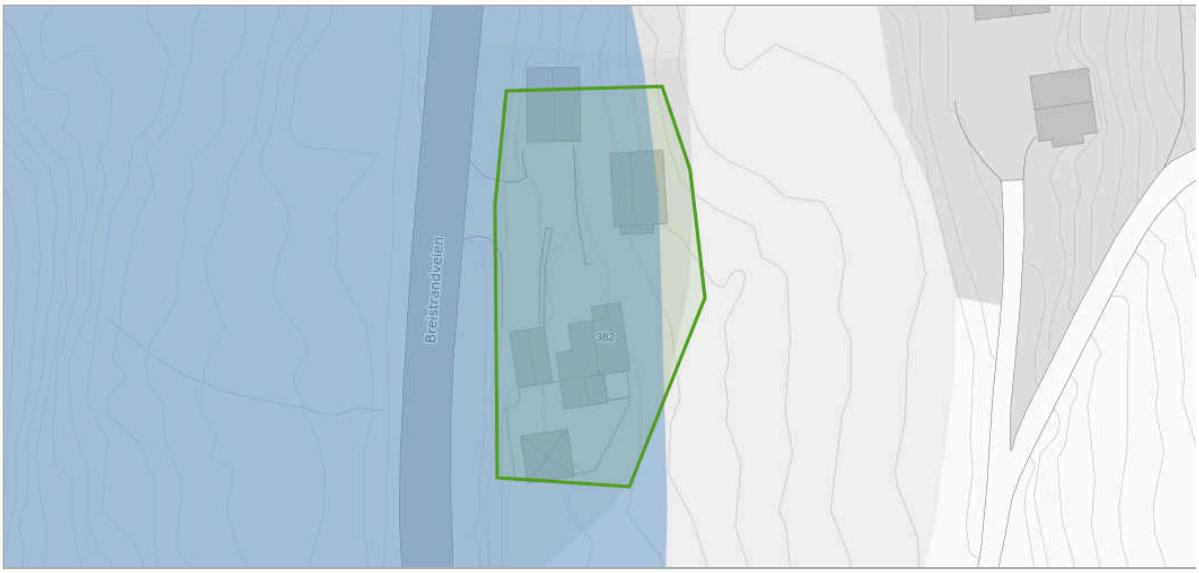
- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Kulturminner - SEFRAK
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

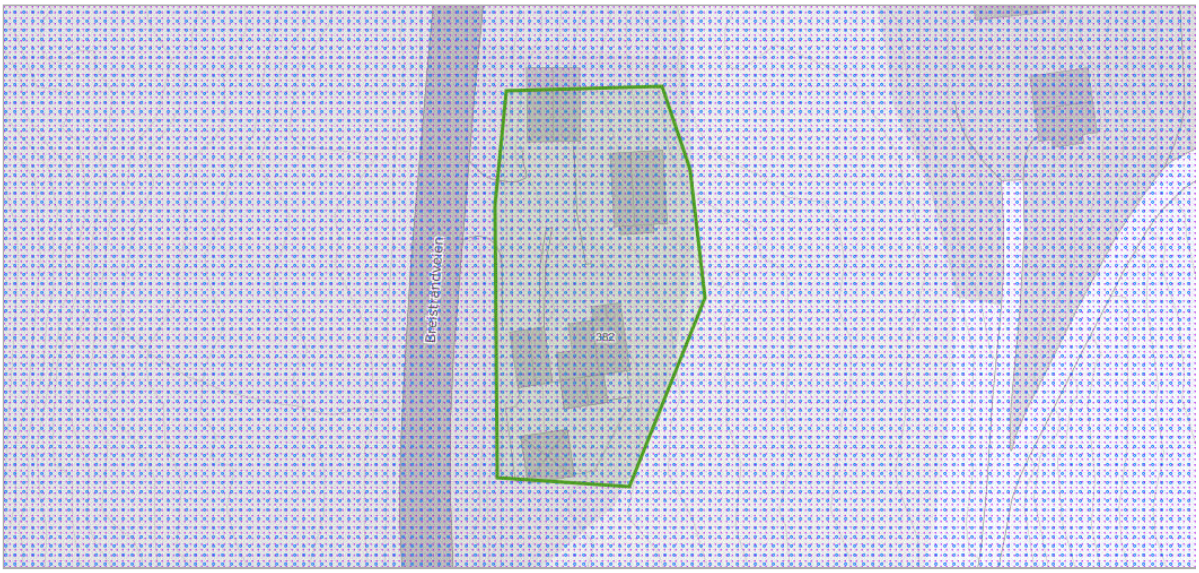
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

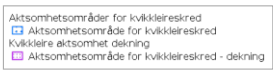
Kilde	NVE	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

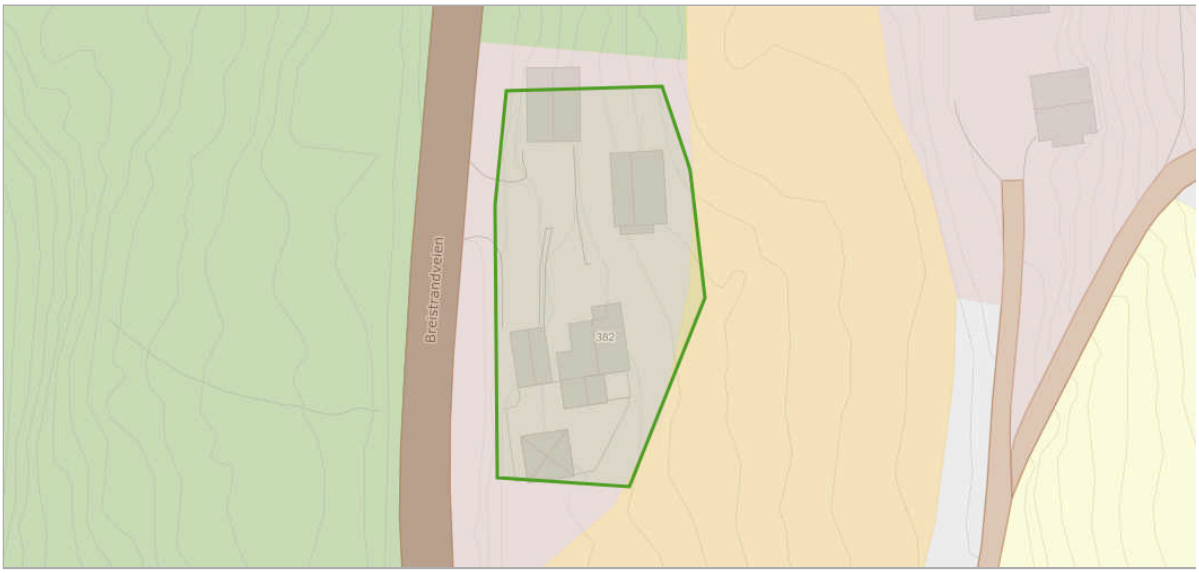
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

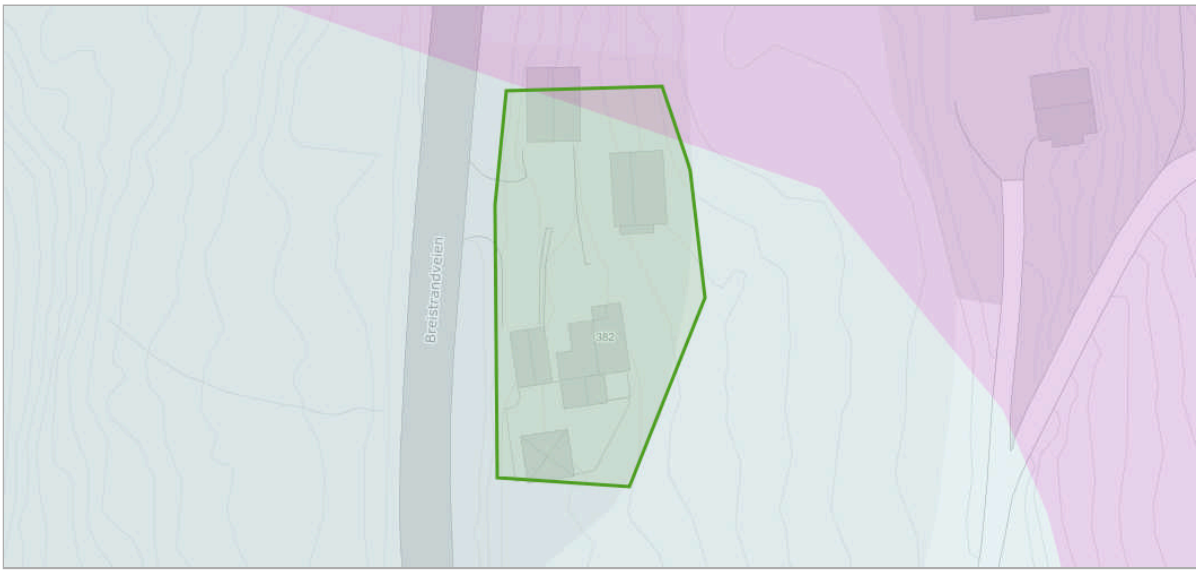
Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1913-0006-067	FJØS, BJØRKLUND	Annet SEFRAK-bygg
1913-0006-066	VÅNINGSHUS, BJØRKLUND	Annet SEFRAK-bygg

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

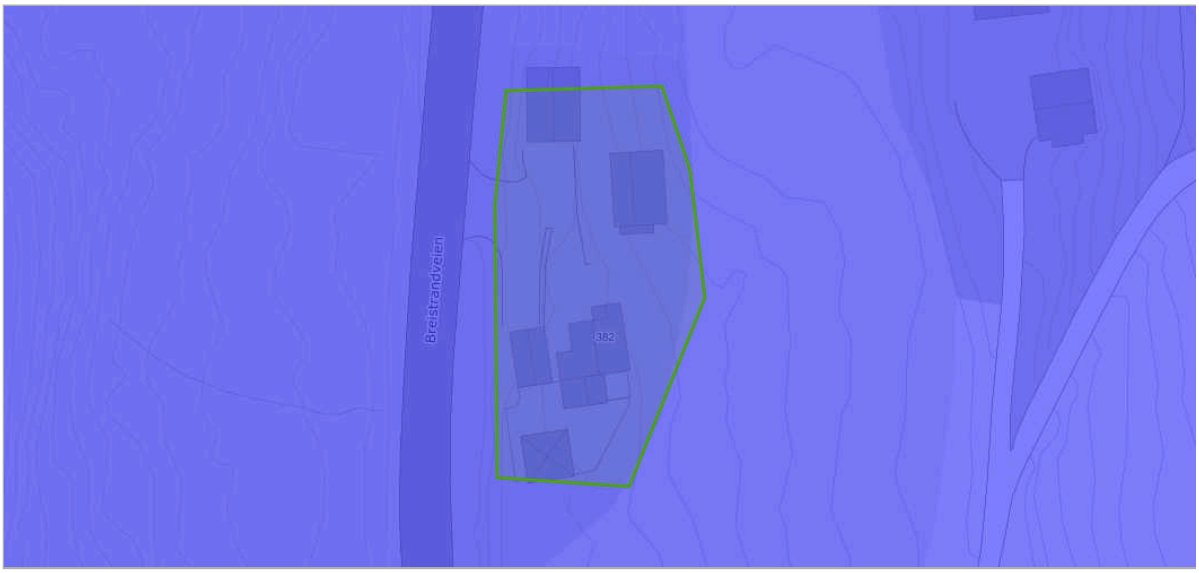


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENEV

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

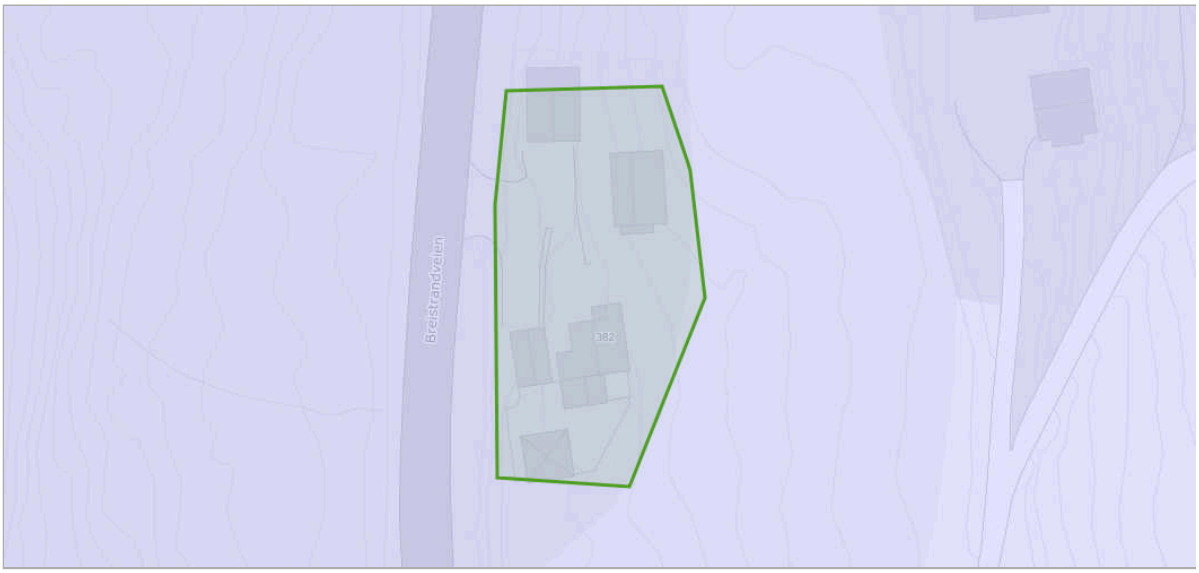
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.03.2026



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

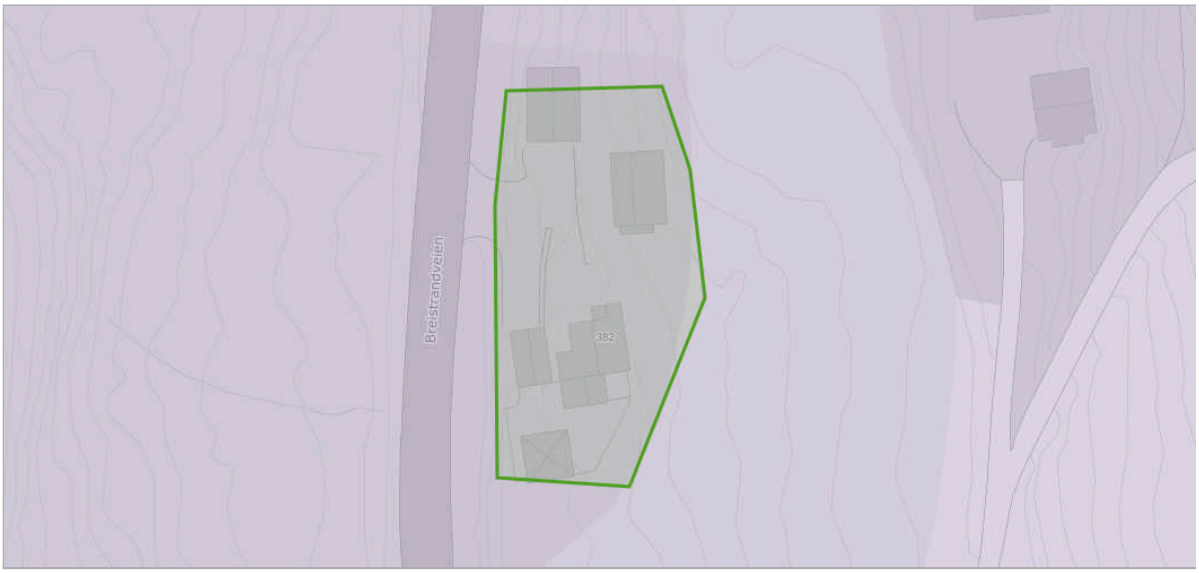
Provins
Provins

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
1853311	Evenes-Håfjellet karbonater	Karbonatmineraler	-	https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=36411

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.05.2026

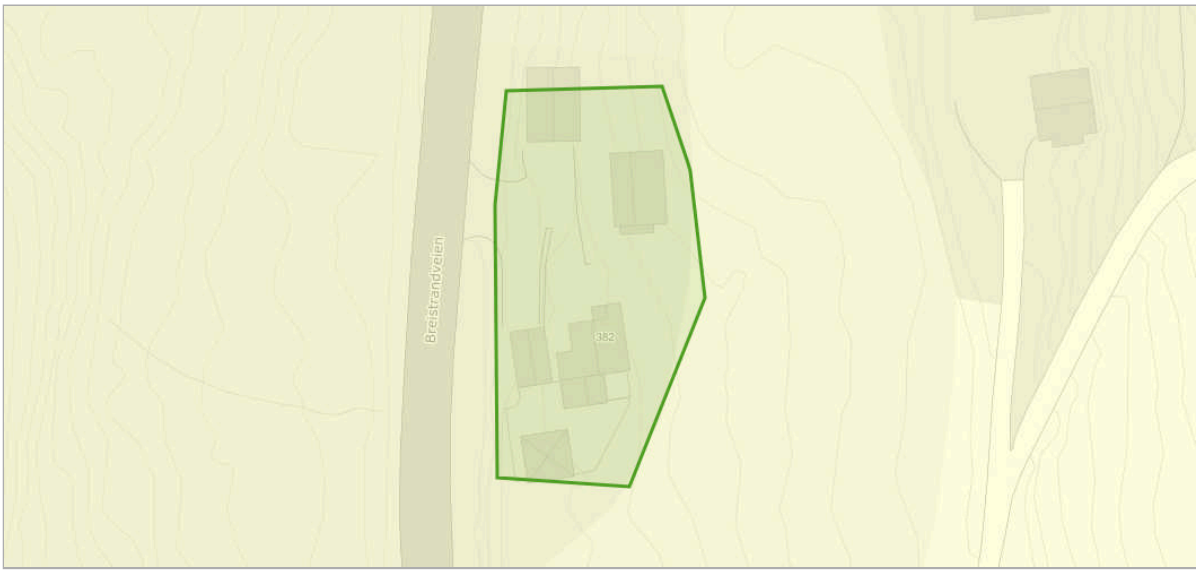


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skånland	Norconsult AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	26.05.2026



Tegnforklaring

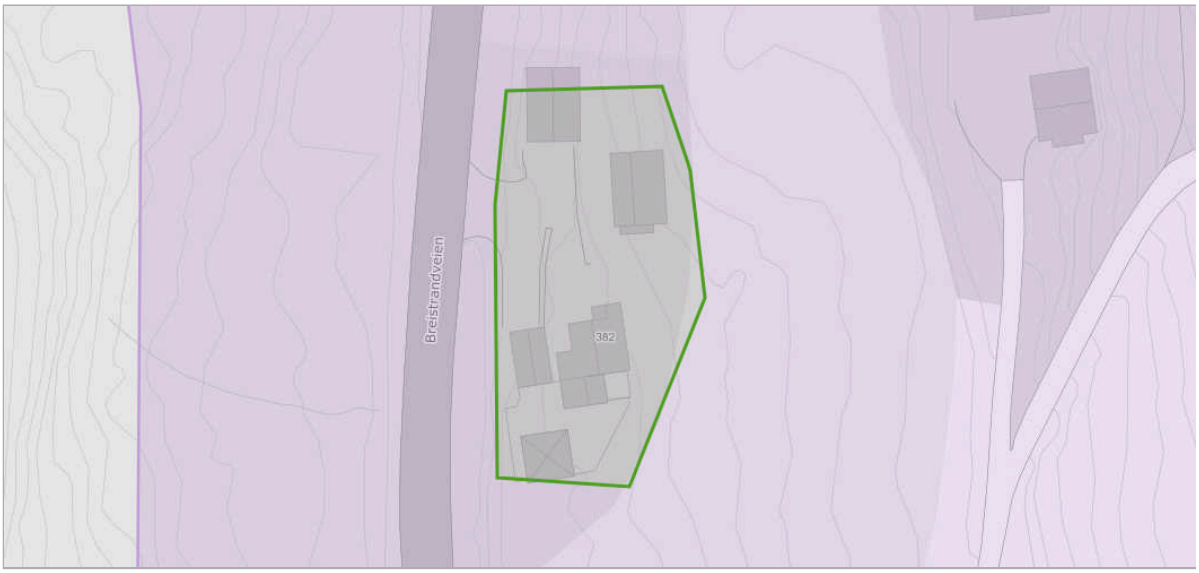
Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	26.05.2026



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B17

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 40 - 60 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 0 - 10 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

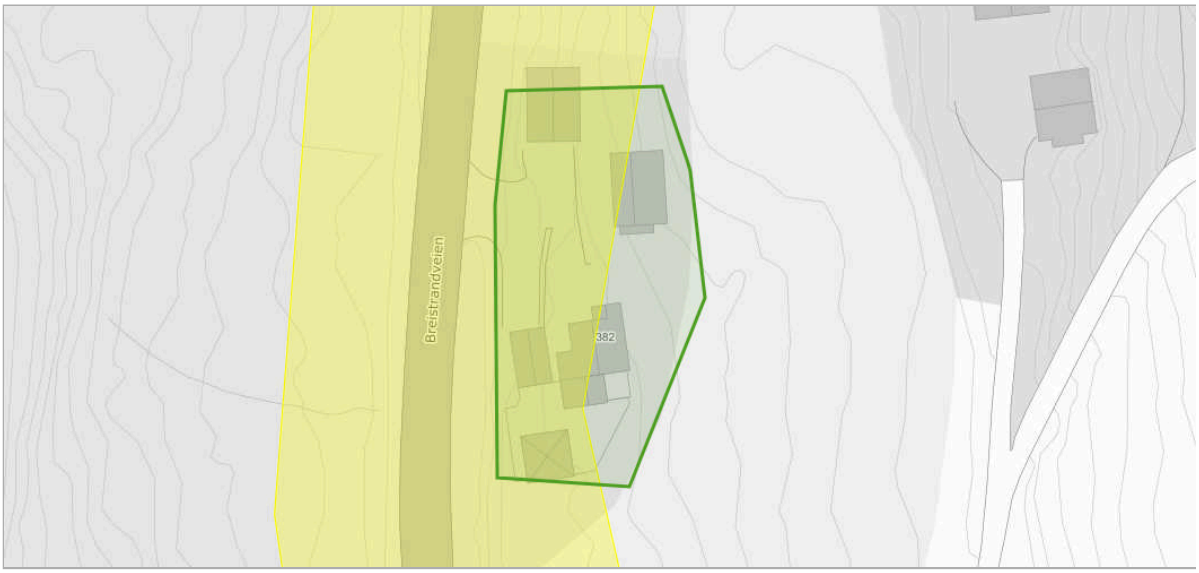
Volum uten bark
- 0 - 10 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
25	8	10	15	9	2020	85	5	NOR_2020_0	33	27

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	26.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå

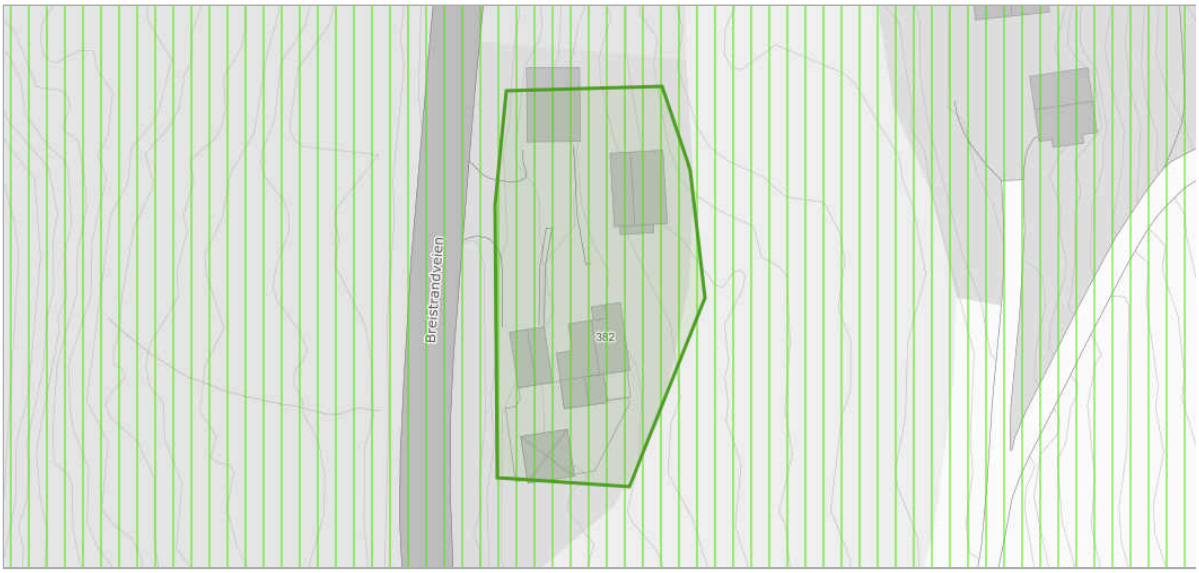
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

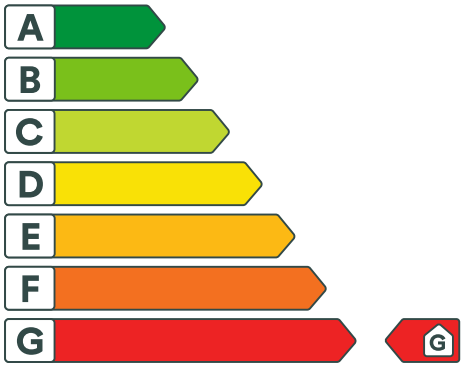
Vernskog
Vernskog mot nord

enova

Energiattest



Adresse **Breistrandveien 382, 9440 EVENSKJER**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310735**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191090853**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **558,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **838,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 951 kWh**



Breistrandveien 382, 9440 EVENSKJER

Detaljering

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



Breistrandveien 382, 9440 EVENSKJER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260160 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Breistrandveien 382, 9440 Evenskjer
Gnr. 23, Bnr. 55, Tjeldsund kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no