

Velkommen til

Breistrandveien 398, 9440 Evenskjer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breistrandveien 398
9440 Evenskjer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	214 / 190 m²
Soverom	3 + sovealkove

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Bente N. Larsen ønsker velkommen til l Breistrandveien 398! En innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, stor eiet tomt og en fantastisk utsikt over fjorden.

Dette er en eiendom med et betydelig potensial, beliggende på en stor, skrånet tomt med panoramautsikt over sjø og fjell. Hoveddelen har en romslig stue med store vindusflater som rammer inn utsikten. En vedovn skaper en lun atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en stor veranda hvor man kan nyte lange dager utendørs. Underetasjen inneholder en separat, godkjent utleiedel med egen inngang, noe som gir fleksibilitet og gode muligheter for leieinntekter.

Eiendommen er fra 1976 og har et generelt oppgraderings- og vedlikeholdsbehov, men her ligger alt til rette for å skape et drømmehjem i naturskjønne omgivelser, med kort vei til blant annet Harstad/Narvik lufthavn og omengn.

Husk at det er påmeldingsvisning!

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

+47 468 40 935
bente.n.larsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breistrandveien 398, 9440 Evenskjer

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 142 og Gnr. 23, Bnr. 285, Tjeldsund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 000 000,-
Omkostninger	kr	76 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 092 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 000,-
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 76 090,- 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.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 150,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, kostnader til brøyting av privat vei deles på to eiendommer, vedlikehold av privat vei, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1 etasje: 98 m²,
Kjeller: 92 m²

Uthus
1. etasje: 24 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
3 + sovealkove
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 biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 694 m² på eiet tomt.
Arealet omfatter eiendommen som boligen er plassert på, og grn/brn: 23/285. Tilegstomt på oversiden av boligen som er kjøpt av eier i ettertid.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel og biloppstillingsplass, treterrasser, trær og bedd. Eiendommen består av tomt som boligen er plassert på, og en tilleggstomt på oversiden av boligen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Tomteforholdene består av byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Det er benyttet drenerende masser, og tomten er opparbeidet med grusmasser fra 1976.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren fra 1976 er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Tomten er skrå og opparbeidet med plen, gruset oppkjørsel og biloppstillingsplass, treterrasser, trær og bedd.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger og har privat avløp. Vannledningen er av ukjent type fra 1985. Avløpsledningen er av ABS-plastrør fra 1976, med septiktank og overløp til grøft.

Septiktank:
Septiktanken er en glassfibertank fra 2021.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1976 på boligen ifølge kommunen og uthuset 2015 i følge selger

Innhold
Enebolig
Eneboligen går over to plan med en utleiedel i underetasjen. Boligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 98 m²: Vindfang, gang, toalettrom, bad, tre soverom, kjøkken og stue (del av stua har tidligere vært et fjerde soverom).

Kjeller
BRA-i 92 m²: Vindfang, to ganger, fire boder, vaskerom, samt utleiedel som inneholder stue, kjøkken, soveakove og bad.

Fra 1. etasje er det utgang til en veranda på ca. 29 m². I underetasjen er det en markplatting på ca. 25 m².

Uthus
På eiendommen står det et frittliggende uthus. Byggeår for dette er ikke kjent. Uthuset disponerer følgende rom:
1. etasje
BRA-e 24 m²: Stue og bod.

Uthuset har en tilhørende treterrasse på ca. 13 m².

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:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.12.1975. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.
Soverom ved stue i 1.etg er fjernet til fordel for større stue.
Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen.

Uthus:
Det er oppført et uthus som er innredet med stue og bod. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av frittstående bygning med oppholdsrom er normalt søknadspliktig.

Standard
Eneboligen fra 1976 har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Fronter, benkeplater, vask, blandebatteri og rør under vask ble skiftet i 2023. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, skiftet i 2023 inkludert rørføringen ut. Ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Benkeplater ble skiftet i 2023. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ingen integrerte hvitevarer.

Bad 1. etasje:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Vinylbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Badet ble oppgradert i 2011 da badekar ble byttet til dusjkabinett og ny baderomsinnredning ble montert. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet ved oppgraderingen.

Toalettrom 1. etasje:
Laminatgulv og tapetserte vegger. Gulvmontert toalett og servant på vegg. Naturlig ventilering. Toalett og gulvbelegg ble skiftet noen år etter 2011.

Bad underetasje:
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger faktura som dokumentasjon.
Våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjon. Badet ble oppgradert i 2015 med nytt gulv, ny membran og tetting, varmekabler i gulv og nytt gulvbelegg, nytt toalett og nytt dusjkabinett.

Vaskerom underetasje:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Malt betonggulv og malte mur- og platevegger. To utslagsvasker på vegg av glassfiber og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, teppe og belegg.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra 1976. Gulv mot grunn er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke. Vedovnen er skiftet, og ny pipehatt ble montert i 2025.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp som forbinder 1. etasje med underetasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører i underetasjen og malte fyllingsdører i 1. etasje. Seks dørblad ble skiftet i 2025.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger fra 1976 er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra 1976 er av ABS-plast. Utvendige avløpsrør og septiktank ble byttet i 2021.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Badet i underetasjen har avtrekksventilasjon. Begge kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har naturlig ventilering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank i hoveddelen er på ca. 200 liter fra 2011. Varmtvannsbereder i underetasjen/utleiedelen er på ca. 120 liter med ukjent alder.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i underetasje/utleiedel med skrusikringer, målersikring på 35 amp og 6 fordelingskurser. Sikringer på vegg i underetasje/hoveddel med skrusikringer og 4 fordelingskurser. Sikringsskap i 1. etasje med skrusikringer, hovedsikring på 63 amp, hovedsikring til hybel på 50 amp og 8 fordelingskurser.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere på batteri og brannslukkingsapparat.

Lagring:
Boligen har fire boder i underetasjen. I tillegg er det et uthus på eiendommen med bod og et isolert oppholdsrom.

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

TG3:

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Det er påvist råte på vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu til soverom i underetasje har råteskader. Flere av vinduene har utvendig slitasje etter vær og vind.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger:
Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. Enkelte veggflater har slitasje og noe skade. Avviket gjelder vegg i soverom i underetasje.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:
Fuktsikring utført i henhold til tidligere anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing og saltutslag på vegger. Råteskade på innforet vegg i underetasje indikerer at dreneringen svikter. Saltutslag på vegg i vaskerom viser at dreneringen også har svikt på den andre siden av boligen.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon:
Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

- 1. Etasje Bad - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2:

- Utvendig - Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekking har overflateslitasje og noe groe/mose enkelte steder.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Takrenner og nedløpsrør er slitt og har misfarging etter solbleiking. Det er en midlertidig løsning på nedløpsrør på oversiden av carport.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring. Kledningen er værslitt enkelte steder og har noe mindre sprekkdannelse.

- Innvendig - Overflater - gulv:
Det er noe slitasje på enkelte gulvflater, som vinylbelegg i yttergang i 1. etasje og gulv på soverom i underetasje.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Sotluke har noe rustskade.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør:
ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert noe mindre sprekkdannelser i murpuss utenpå grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold:
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og det er muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Kjeller Kjøkken - Avtrekk:
Ventilatoren er slitt og mangler deler.

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

- Kjeller Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon:
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Sluket er i hjørnet av dusjkabinettet, og vaskemaskin/tørketrommel og baderomsinnredning er plassert slik at man ikke får frem dusjkabinettet på enkel måte.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning, noe som indikerer fuktpåvirkning.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er saltutslag på murvegger som indikerer sviktende drenering.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper - Manglende rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Grunnet alder på anlegget anbefales det at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift.

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

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2011 med bytte fra badekar til dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Noen år senere ble toalett og gulvbelegg på toalettrom også skiftet. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet.

Pkt. 4: Det er skiftet en del vinduer på huset. Et vindu på soverom mot nord er punktert. Det er hull i ytterste glass på vindu på toalett (dette vinduet er under tak i carport). Det er også et punktert vindu på hovedsoverom. Vindu på soverom i utleieleilighet er i dårlig stand. Ingen av disse forholdene er utbedret.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Taksingel på hele huset ble byttet i 2008. Veranda ble utvidet og carport etablert i 2008. Faglært arbeid: Bad/toalett/vaskerom i utleieleilighet ble oppgradert i 2015: nytt gulv støpt opp og ny membran/tetting lagt, varmekabler i gulv montert og nytt gulvbelegg lagt, nye vegger montert, tak malt, nytt toalett og dusjkabinett montert. Ufaglært arbeid: Ny pipehatt montert på pipen i 2025.

Pkt. 6: Noen vinduer er byttet på huset. To vinduer er punktert og ett vindu har hull i ytterste glass. Dette er ikke utbedret. Det er en kombinasjon av gamle og nyere vinduer på huset.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Veranda ble utvidet og carport etablert i 2008. I 2015 ble det bygd uthus på eiendommen til oppbevaring av ved og utstyr, med et eget isolert rom med skyvedører i glass og platting på utsiden.

Pkt. 14: Det har vært feil på avløpsrør utenfor boligen og septiktanken. Faglært arbeid: Avløpsrør utenfor hus og inn i septiktank ble byttet i 2021. Septiktank ble også byttet i 2021.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Det ble byttet fra privat vannbrønn til påkobling på kommunalt vannverk, anslått gjennomført rundt 1985.

Pkt. 16: Eiendommen har privat avløp med septiktank. Dette har vært stabilt i drift.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Gammel kjøkkenvifte i hoveddelen ble erstattet med ny i 2023, inkludert rørføringen ut.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Ny varmepumpe ble montert på huset, anslått rundt 2016. Varmepumpe hadde ikke vært på huset tidligere.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Gammel vedovn ble erstattet med ny vedovn, anslått rundt 2006.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Ny stikk i stue og strøm til lys på veranda ble lagt opp i 2007. Faglært arbeid: Kurser, stikkontakter og belysning i kjeller ble etablert i 1982.

Pkt. 26: Veranda og carport ble etablert i 2008. Trapp/platting ved leilighet ble utvidet i 2010. Uthus ble bygget i 2015. Uthuset er godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Det er en leilighet på ca. 50 kvadratmeter i underetasjen.

Pkt. 31: Det er en utleieleilighet i boligen med egen inngang og gang, bod, bad/toalett, soverom og stue med kjøkkenkrok.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Benkeplater og alle fronter på skap og skuffer ble byttet i 2023. Vask, blandebatteri og rør under vask ble byttet. Benkeplater i utleieleiligheten ble også skiftet på samme tid. Ufaglært arbeid: 6 dørblad ble byttet i gang i 2025 (dører til 3 soverom, bad, toalett og kjeller). Ufaglært arbeid: Gang og vindfang ble malt i april 2026, inkludert tak og vegger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med pappshingel fra 2008. Undertaket er av sponplater. Takkonstruksjonen fra 1976 består av W-takstoler i tre og kaldtloft.

Nedløp og beslag:
Det er takrenner og nedløp av plast fra 1976, samt vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår (1976) og har stående bordkledning. Det er liggende kledning på front i underetasje.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Det er ytterdører i fabrikkmalt treverk og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda fra 2008, og platting på grunn under veranda. Den er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre. Det er montert drypp-stopp plater under veranda med takrenne som leder bort vannet. Det totale terrasse- og balkongarealet er 54 m².

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av trykkimpregnert treverk med rekkverk av malt tre som går fra veranda og ned på terreng. Trapp til hovedinngang er av strekkmetall.

Uthus:
Uthus med bod og isolert oppholdsrom. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Det er etablert treterrasse i front av uthuset.

Beliggenhet
Breistrandveien 398 ligger i rolige og naturskjønne omgivelser på Breistrand i Tjeldsund kommune. Her bor du landlig og fredelig med nærhet til flott natur, samtidig som Evenskjer sentrum med skole, barnehage, butikk og øvrige servicetilbud ligger innen kort kjøreavstand. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og er attraktivt for familier og andre som ønsker god plass og et roligere tempo i hverdagen.

Eiendommen har en romslig tomt som gir gode uteområder for både lek, hageinteresser og avslapning. Nærområdet byr på flotte muligheter for friluftsliv året rundt, med turterreng, natur og rekreasjonsområder lett tilgjengelig. Her kan du nyte stillheten, utsikten og den gode følelsen av å bo tett på naturen.

For pendlere er beliggenheten gunstig med enkel adkomst til både Evenskjer, Harstad og arbeidsplasser i regionen. Dette er en eiendom som kombinerer landlig idyll og praktisk beliggenhet på en svært god måte.

Avstander:
Dagligvarehandelen er unnagjort med bil, med både Coop Extra og Rema 1000 på Evenskjer i underkant av ti minutters kjøring. Skånland skole, som tar elever fra 1. til 10. trinn, ligger rundt syv minutter unna med bil. Barnehager på Evenskjer er i samme avstand. Til Harstad/Narvik lufthavn, Evenes, er det om lag åtte minutter med bil.

Rett ved veien nedenfor eiendommen er det bussholdeplass med ruter mot Evenskjer og videre. Marka bak tomten går over i skog og åpent terreng, og det er kort vei ut i naturen direkte fra eiendommen. For den som ønsker å bo landlig med fjord og fjell som nærmeste nabo, og likevel ha praktiske gjøremål innen rekkevidde med bil, er Breistrand et godt utgangspunkt.

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
Alle hvitevarer på kjøkkenet + fyseboks i kjeller overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier

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

Viktig informasjon
Tjeldsund kommune opplyser om at det ikke er registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 17.11.1977, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme

reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke dokumentasjon på uthuset. 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 evt. 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
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en Mitsubishi varmepumpe fra 2012. Videre finnes elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke i boligen. Badet i underetasjen har elektriske varmekabler i gulvet.

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 D (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
Parabol fra Allente
Tråløst nett fra Telenor

Fiber ligger klart i tomtegrensa jfr opplysninger i fra selger.

Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Utleiedelen er i dag leid ut for kr 3 000 + strøm (egen strømmålertil leiligheten). Leieforholdet er sagt opp, og leietaker flytter ut pr 15 august 2026.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort

kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.
Eiendommen er klassifisert med aktsomhetsgrad 'Moderat til lav' for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan KDP Breistrand (plan-ID 200802), vedtatt 07.02.2008. I planen er et areal på 1 201 m² avsatt til LNF-område (Landbruk, natur og friluftsliv).

I planbestemmelsene er det angitt at i LNF-områder gjelder bygge- og deleforbud. Videre må alle tiltak avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes. Det er ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak i områder inntil 30 m fra vassdrag. Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen.

Eiendommen omfattes også av planforslag til Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202503). Planen er ikke vedtatt og har ingen rettsvirkning for eiendommen.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

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

Eiendommen ligger innenfor restriksjonsplanen for Evenes lufthavn (ENEV). Dette innebærer høydebegrensninger for bygninger og konstruksjoner på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon iht. NGU. Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har privat avløp med septiktank. Avløpsledningen er av ABS-plastrør fra 1976, med overløp til grøft. Septiktanken er en glassfibertank fra 2021. Kommunen har tømmeordning for tanken.

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, og at det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 452 681,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 810 722,-.

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
Jorunn Sofie Pettersen og Per Hartvik Pettersen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 5305
Dato: 19.09.1975
Bestemmelse om veg, vann og kloakk.

Rettighet
Dagboknr.: 1328
Dato: 06.05.1961
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
LEIE-TID: 50 ÅR

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 752
Dato: 24.03.1955
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: SAMUELSEN ELISE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kjøpekontrakt
Dagboknr.: 4603
Dato: 31.07.1980
RETTIGHETSHAVER: SKÅNLAND KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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 50 000 (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 06-07-2026 av Pål Eidissen i Rekkedal Takst AS.

Enebolig
Arealet ble målt opp under befaringen.

Uthus
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 06.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.06.2026
- Energiattest datert 26.06.2026
- Bygningstegninger, datert 17.11.1975
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.11.1977
- Matrikkelrapport datert 09.06.2026
- Grunnkart datert 09.06.2026
- Kommuneplankart datert 09.06.2026
- Reguleringsplankart datert 09.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 09.06.2026
- Nabolagsprofil
- 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











































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.

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.

BREISTRANDVEIEN 398

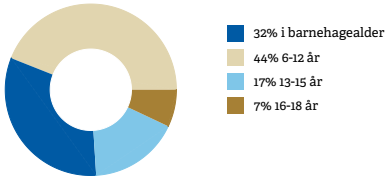
OFFENTLIG TRANSPORT

Borgestad	Linje 210, 213	**3 min** 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**8 min**

SKOLER

Skånland skole (1-10 kl.) 220 elever, 16 klasser	**7 min** 6.8 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	**35 min** 35.7 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	**38 min** 37.4 km

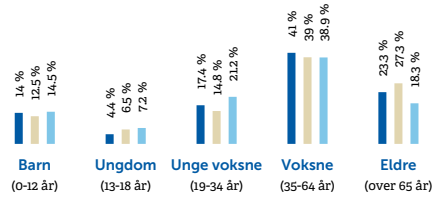
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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) 56 barn	**7 min** 6.7 km
Markomanak barnehage (1-5 år) 15 barn	**8 min** 6.5 km
Kanutten barnehage (1-5 år) 15 barn	**7 min** 7.7 km

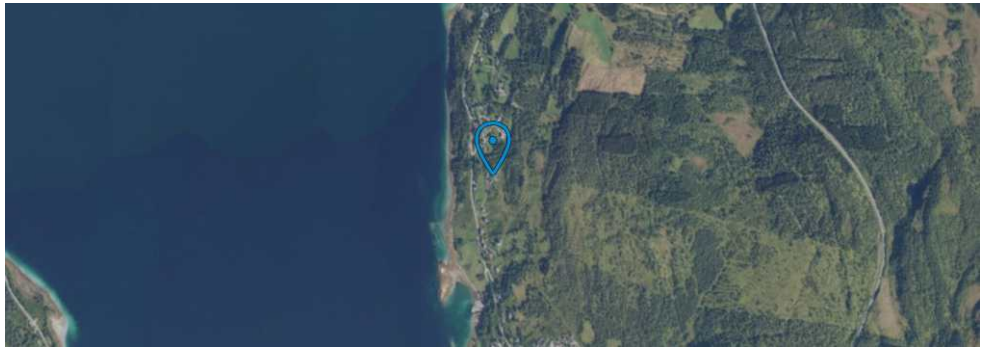
DAGLIGVARE

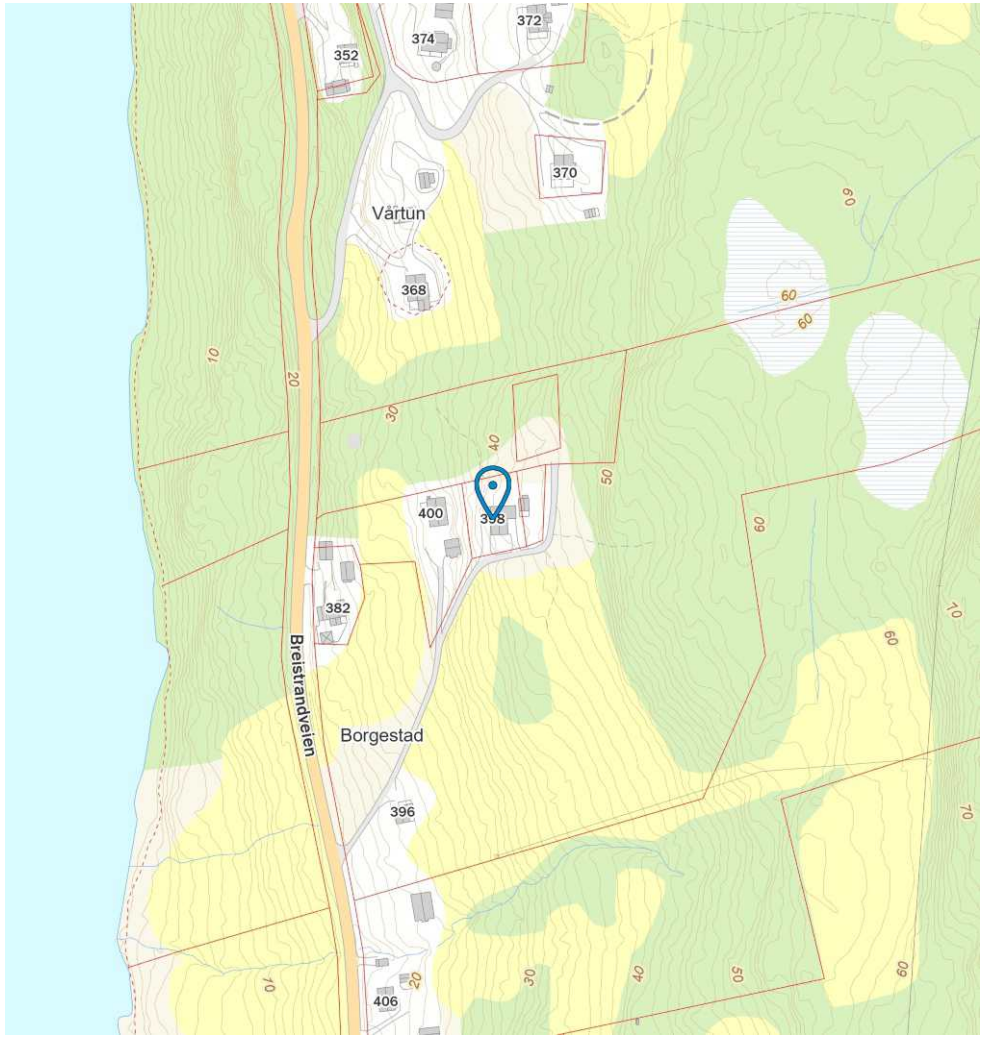
Coop Extra Evenskjer PostNord	**7 min** 7.2 km
Rema 1000 Evenskjer Post i butikk	**8 min** 7.4 km

SPORT

Breistrand grusbane Fotball	**14 min** 1.2 km
Trøssen fotballbane, gress Fotball	**4 min** 3.5 km
Kondis Treningssenter Evenskjer	**7 min**
Kondis treningssenter Bogen	**16 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
TJELDSUND kommune
gnr. 23, bnr. 142

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13342-1473 **Eiendomsverdi ref nr:** BR5458

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

Norsk takst

D
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

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med utleiedel i underetasje. I boligens hoveddel er det 3 soverom, og 1. soverom i boligens utleiedel. Boligen har noe slitasje, og det er registrert bygningsdeler både utvendig og innvendig som er over normal levetid og/eller har skade. Det bør påregnes kostnader til utskifting av disse bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, takrenner og nedløpsrør:
Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er takrenner og nedløp av plast, samt vindskier og toppbord i treverk.

Takkonstruksjon:
Det er W-takstoler i tre og kaldtloft. Undertak av sponplater.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Det er liggende kledning på front i underetasje.

Vinduer og dører:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdører i fabrikkmalt treverk og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Balkong/veranda:
Det er veranda, og platting på grunn under veranda. Oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre. Det er montert drypp-stopp plater under veranda med takrenne som leder bort vannet slik at det er tørt på plattingen under veranda.

Utvendige trapper:
Trapp av trykkimpregnert treverk og rekkverk av malt tre. Trappen går fra veranda og ned på terreng. Trapp til hovedinngang av strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig har gulvet parkett, laminat, teppe og belegg.
Innvendig har veggene tapet og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Etasjeskiller:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.
Planavvik ble målt med laser i stue og kjøkken under befaringen.

Radon:
Boligen er ikke utført med radon sikring, og det er ikke utført radon målinger.

Pipe/ildsted:
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulv med belegg og vegger med plater. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom underetasje mot terreng.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører i underetasje og malte fyllingsdører i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er vinylbelegg på gulvg tapetserte vegger. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Underetasje › Bad:
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Eier opplyser at det finnes domumentasjon fra da badet ble renovert.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom med malt betongulv og malte mur og plate vegger. Det er 2 utslagsvasker på vegg av glassfiber og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet har vegger av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken:
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ikke integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etg:
Toalettrom med laminat gulv og tapetserte vegger. Det er gulvmontert toalett og servant på vegg.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede,

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Beskrivelse av eiendommen

klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.
Det er benyttet ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannstanke:
Varmtvannsbereder i underetasje/utleiedel på ca. 120 liter. Ukjent alder grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter. Varmtvannstanke i hoveddel på ca.200 liter fra 2011.

Elektrisk:
Sikringsskap i underetasje/utleiedel med skrusikringer. Målersikring på 35amp og 6 fordelingskurser. Sikringer på vegg i underetasje/hoveddel. Skrusikringer. 4 fordelingskurser. Sikringsskap i 1.etasje med skrikringer. Hovedsikr på 63amp, hovedsikring til hybel på 50amp og 8 fordelingskurser.

Brannteknisk:
Boligen har røykvarslere på batteri og brannslukkingsapparat.

Andre tekniske installasjoner:
Mitsubishi varmepumpe fra 2012.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og drenering:
Tomteforholdene består av byggegrunn av fjell.
Det er benyttet drenerende masser, og tomten er opparbeidet med grusmasser fra 1076.

Grunnmur, forstøtningsmur og tomteforhold:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Skrå tomt.

Utvendige tilknytninger til vann og avløp:
Avløpsledningen er av ABS-plastrør fra 2021, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type fra 1985, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanke:
Det er glassfibertank fra 2021.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

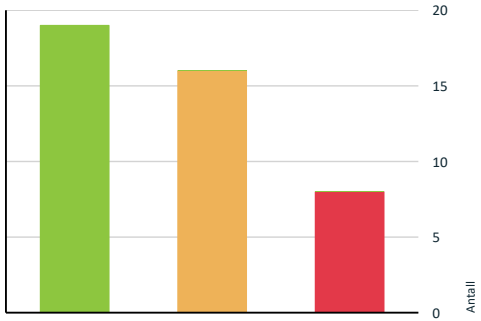
Soverom ved stue i 1.etg er fjernet til fordel for større stue. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

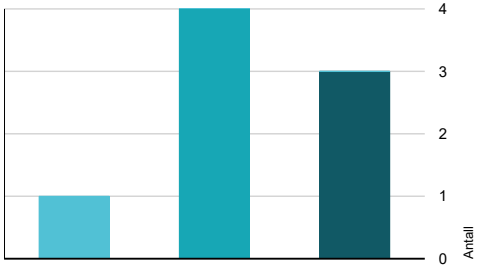
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



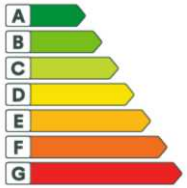
Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Info om byggeår er fra matrikkel.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Taktekking har overflateslitasje og noe groe/mose enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det nærmer seg tid for å skifte ut taktekkingen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenner og nedløp av plast, samt vindskier og toppbord i treverk.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløpsrør er slitt og har misfarging etter solbleiking. Midlertidig løsning på nedløpsrør på oversiden av carport.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløpsrør nærmer seg tid for utskifting. Midlertidig løsning på nedløpsrør bør utbedres og mer permanent løsning bør monteres.





Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er W-takstoler i tre og kaldtloft. Undertak av sponplater.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er begrenset isolasjonsevne mot kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør etterisoleres mot kaldloft.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Det er liggende kledning på front i underetasje.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen er værslitt enkelte steder og har noe mindre sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Noe vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes, eventuelt at enkelte kledningsbord bør skiftes.





Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vindu til soverom i underetasje har råteskader.
- Vindu i soverom i underetasje bør skiftes.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Flere av vinduene har utvendig slitasje etter vær og vind. Overflatebehandling i form av sliping og maling kan forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i fabrikkmalt treverk og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.





Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda, og platting på grunn under veranda. Oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk i malt tre. Det er montert drypp-stopp plater under veranda med takrenne som leder bort vannet slik at det er tørt på plattingen under veranda.

Årstall: 2008





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av trykkimpregnert treverk og rekkverk av malt tre. Trappen går fra veranda og ned på terreng. Trapp til hovedinngang av strekkmetall.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig har gulvet parkett, laminat, teppe og belegg.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje på enkelte gulvflater som vinylbelegg i yttergang 1.etg og gulv på soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes å skifte ut enkelte gulvflater.

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene tapet og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
• Enkelte veggflater har slitasje og noe skade.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Avviket gjelder vegg i soverom i underetasje.
• Innforede vegger i soverom i underetasje bør rives slik at muren får tørke og veggen kan bygges opp på nytt.
• Oppussing/utskifting av enkelte veggflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Planavvik ble målt med laser i stue og kjøkken under befaringen.

Årstall: 1976

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radon sikring, og det er ikke utført radon målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Sotluke har noe rustskade.

Konsekvens/tiltak

• Rust på sotluke bør fjernes og luka bør overflatebehandles for å stoppe videre utvikling av rustdannelse.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med belegg og vegger med plater. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom underetasje mot terreng.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører i underetasje og malte fyllingsdører i 1.etasje.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er vinylbelegg på gulvg tapetserte vegger. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 1976

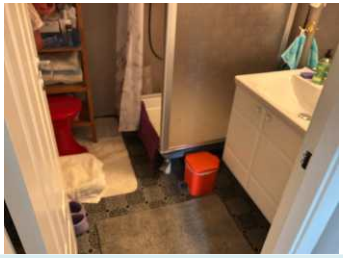
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

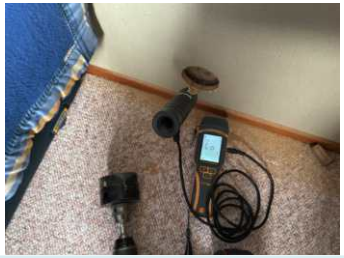
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.



KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at det finnes domumentasjon fra da badet ble renovert.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.

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 anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Slik er i akhjørnet av dusjkabinettet. Vaskemaskin/tørketrommel og baderomsinnredning er plassert slik at man ikke får frem dusjkabinettet på enkel måte. Nærmere undersøkelser bør utføres.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom med malt betonggulv og malte mur og plate vegger. Det er 2 utslagsvasker på vegg av glassfiber og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har vegger av mur.

Vurdering av avvik:

• Det er saltutslag på murvegger som indikerer sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Drenering bør skiftes før vaskerommet pusses opp.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ikke integrerte hvitevarer.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er slitt og mangler deler.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren står for utskifting.



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med laminat gulv og tapetserte vegger. Det er gulvmontert toalett og servant på vegg.

Årstall: 1976



ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er benyttet ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1976

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder i underetasje/utleiedel på ca. 120 liter. Ukjent alder grunnet begrenset inspeksjonsmuligheter. Varmtvannstanke i hoveddel på ca.200 liter fra 2011.



Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport



⚠ 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 i underetasje/utleiedel med skrusikringer. Målersikring på 35amp og 6 fordelingskurser. Sikringer på vegg i underetasje/hoveddel. Skrusikringer. 4 fordelingskurser. Sikringsskap i 1.etasje med skrikringer. Hovedsikr på 63amp, hovedsikring til hybel på 50amp og 8 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Grunnet alder på anlegget, anbefales det at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift.









Brannteknikse forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere på batteri og brannslukkingsapparat.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mitsubishi varmepumpe fra 2012.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomteforholdene består av byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er benyttet drenerende masser, og tomten er opparbeidet med grusmasser fra 1076.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Råteskade på innforet vegg i underetasje indikerer at dreneringen svikter. Saltutslag på vegg i vaskerom viser at dreneringen også har svikt på andre siden av boligen. Dreneringen bør skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.

Det er registrert noe mindre sprekkdannelser i murpuss utenpå grunnmuren. Dette bør utbedres for å hindre videre utvikling av sprekkdannelse.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ABS-plastrør fra 1976, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningen er av ukjent type fra 1985, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 2021.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Grunnet alder på anlegget, anbefales det at anlegget kontrolleres av godkjent elektrobedrift.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Gang, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, 4 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 500 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

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	Sør-Lavangen 65 ,9440 EVENSKJER 137 m² 1995 3 sov	03-06-2025	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**20 070**
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	Breistrandveien 376 ,9440 EVENSKJER 156 m² 1981 3 sov	20-02-2018	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 026**
4	Akebakken 35 ,9440 EVENSKJER 168 m² 1984 3 sov	23-06-2025	2 990 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 301**
5	Akebakken 27 ,9440 EVENSKJER 235 m² 1984 4 sov	22-09-2025	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**12 639**

Kilde :
Eiendomsverdi

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

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.		17 932
Forsikring. Stipulert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 850 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 000 000**

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.**	**3 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

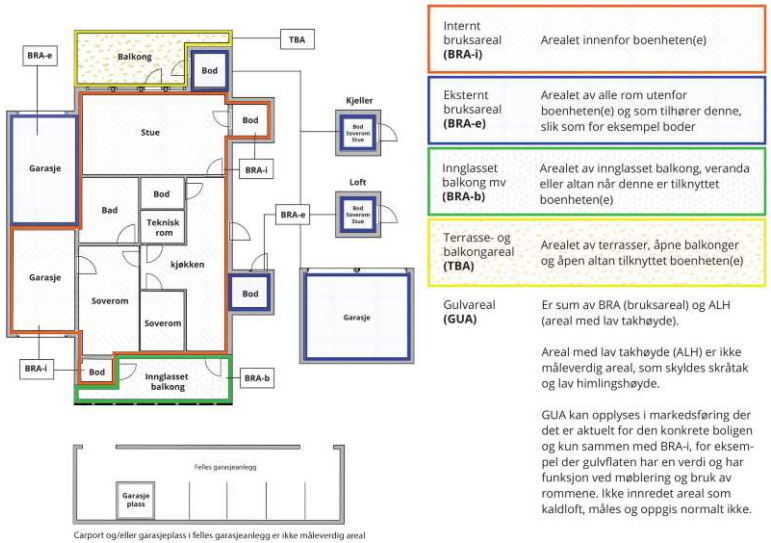
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
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)**
Etasje	98			98	29
Kjeller	92			92	25
SUM	**190**				**54**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Stue, kjøkken, soverom, gang, vindfang, bad, bod, bod 2, gang 2, bod 3, vaskerom, bod 4		

Kommentar

Arealet ble målt opp under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom ved stue i 1.etg er fjernet til fordel for større stue. Denne endringen er ikke omsøkt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	13
SUM		**24**			**13**
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Pål Fredrik Eidissen	Takstingeniør
	Jorunn Sofie Pettersen	Kunde
	Øystein Pettersen	Kunde
	Per Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	23	142		0	1694 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breistrandveien 398

Hjemmelshaver

Pettersen Jorunn Sofie

Kommentar

Arealet omfatter eiendommen som boligen er plassert på, og grn/brn: 23/285. Tilegstomt på oversiden av boligen som er kjøpt av eier i ettertid.

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Breistrandveien i Tjeldsund kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger.
Avstander:
Skole: Ca. 7,2 Km.
Barnehage: Ca. 7,2 Km.
Dagligvareforretning: Ca. 7,6 Km.

Adkomstvei

Eiendomme er tilkomst vi privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp:

Regulering

Arealbruk:
Arealbruk: LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.
Arealbrukstatus: Framtidig.
Beskrivelse: 0.
Områdenavn: LS9a.
Planidentifikasjon: 202503.

Kommuneplan:
Planidentifikasjon: 202503.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Planforslag.
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037.

Om tomten

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normal vedlikehold.

Beskrivelse
Uthus med bod og isolert oppholdsrom Oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Det er etablert treterrasse i front av uthuset. 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	06.07.2026		Gjennomgått		Nei

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER
Gnr 23 - Bnr 142
5512 TJELDSUND

Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Rundevegen 15
9415 HARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	
2	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Pettersen, Per Hartvik
14.06.2026
Signed bankID

Pettersen, Jorunn Sofie
14.06.2026
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

Jorunn Sofie Pettersen

Per Hartvik Pettersen

Boligen

Breistrandveien 398
9440 Evenskjer

5512-23/142/0/0

- Boligen ble kjøpt 1977
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Vann og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra badekar til dusjkabinett og montert ny baderomsinregning på badet. Noen år senere ble det også byttet toalett og gulvbelegg på toalettrom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det er skiftet en del vinduer på huset. Det er punktert et vindu på soverom mot nord. Så er det hull i ytterste glass på vindu på toalett. Dette vinduet er under tak i carport. Det er også et punktert vindu på hovedsoverom. Vindu på soverom i utleieleilighet er i dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Yngve Bjerkeli

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet taksingel på hele huset. Veranda ble utvidet og carport etablert.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Malemestrene Bogstrand AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/Toalett/Vaskerom i utleieleilighet. Nytt gulv støpt opp og ny membran/tetting lagt, montert varmekabler i gulv og nytt gulvbelegg lagt. Nye vegger montert, tak malt. Nytt toalett og dusjkabinett montert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny pipehatt på pipen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Noen vinduer er byttet på huset og som beskrevet tidligere i egenerklæringen så er det to vinduer på huset som er punktert og ett vindu som har hull i ytterste glass. Dette er ikke utbedret. Så det er en kombinasjon med gamle og nyere vinduer på huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Thordur Knutsen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2008 utvidet veranda på huset og etablert carport. I 2015 ble det bygd uthus på eiendommen. Dette bygget er til oppbevaring av ved, utstyr. Det er et eget isolert rom med skyvedører i glass (uisolerte glass) og har platting på utsiden slik at dette rommet nå fungerer som en liten hagestue.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Det har vært feil på avløpsrør utenfor boligen og septiktanken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Henry Mathisen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør utenfor hus og inn i septiktank er byttet. Septiktank er også byttet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Firmanavn: Vann og Varme AS

   Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på årstall. Det ble byttet fra privat vannbrønn til påkobling på kommunalt vannverk. Skånland kommune sto for påkoblingen på det kommunale vannledningsnettet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Kjøkkenvifte som ble montert når huset var bygd er erstattet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Kjøkkenfornyeren/Kjøkkensenteret på Stangnes

   Beskrivelse av arbeidet: Gammel kjøkkenvifte erstattet med ny. Rør fra vifte helt ut ble også byttet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Nord Norsk Kjøleindustri

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på årstall. Det ble på denne tiden montert ny varmepumpe på huset. Dette hadde ikke vært på huset tidligere.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Ca 20 år siden. Gammel vedovn ble erstattet med ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Peder Brenne AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny stikk i stue og lagt opp strøm til lys på veranda.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1982

   Firmanavn: Viksund Nord AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp kurser og etablert stikkontakter og belysning i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Veranda og carport etablert i 2008. Trapp/platting ved leilighet utvidet i 2010.
Uthus som beskrevet tidligere ble bygget i 2015

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Varanda og carport trengte vi ikke godkjenning på. Uthus er godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Det er en leilighet på ca 50 kvadratmeter i underetasje på huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er en utleieleilighet i boligen. Denne har egen inngang med gang, bod, bad/toalett, soverom og stue med kjøkkenkrok

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kjøkkenfornyeren/Kjøkkensenteret på Stangnes

Beskrivelse av arbeidet: Benkeplater og alle fronter på skap og skuffer ble byttet ut. Vask, blandebatteri og rør under vask ble byttet. Det ble også byttet benkeplater på samme tid i utleieleilighet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 6 dørblad ble byttet i gang. Dette er dører inn til 3 stk. soverom, bad, toalett og kjeller.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Gang som nevnt i punkt ovenfor samt vindfang er malt i april 2026. Da ble både tak og vegger malt.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

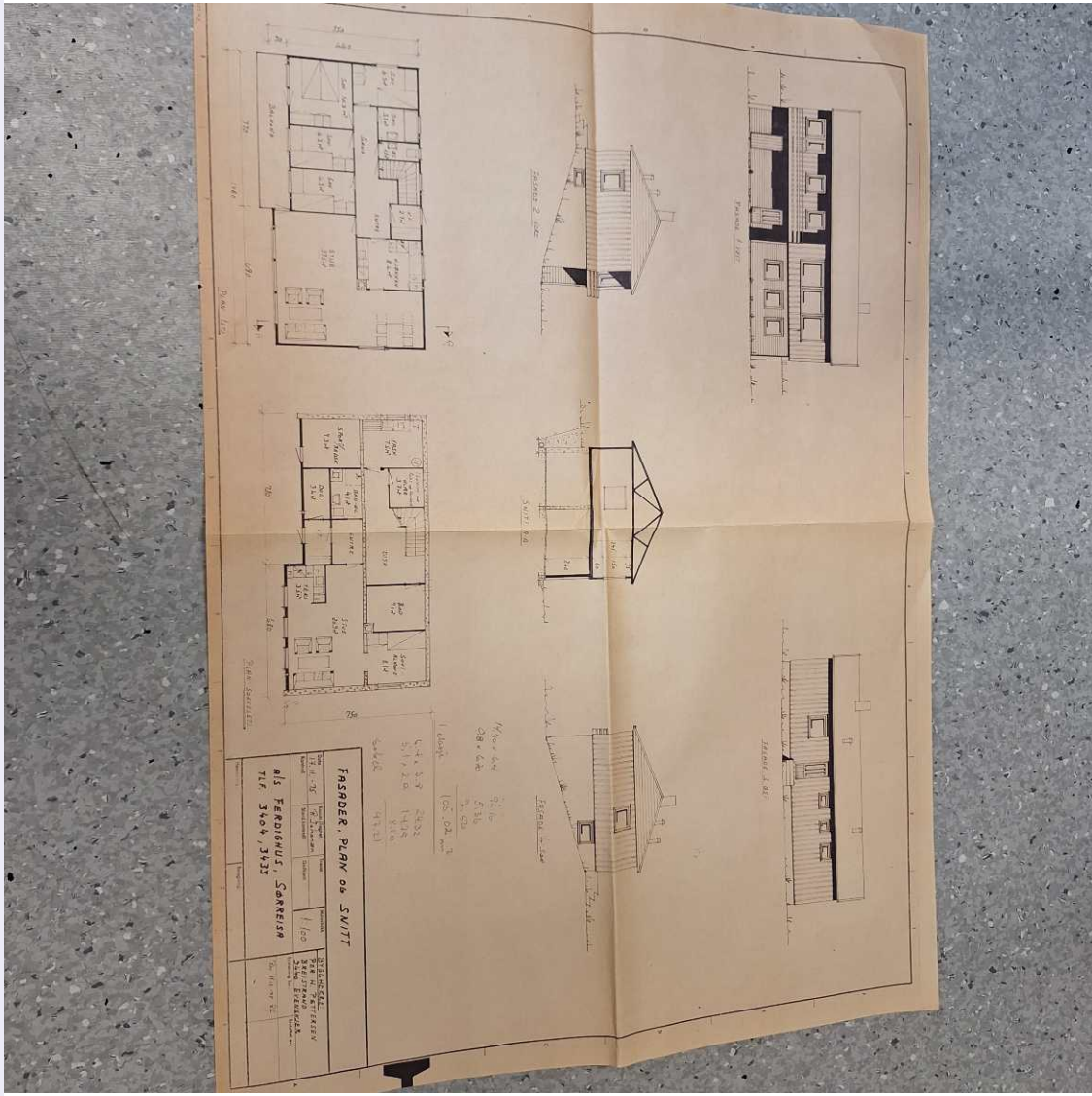
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



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	BORGLY	Beregnet areal	1201.1
Etablert dato	05.09.1975	Historisk oppgitt areal	1200
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	23/142
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/142
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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.11.2014 14.11.2014			23/53, 23/54, 23/85, 23/134, 23/142, 23/166, 23/277
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.11.2014 14.11.2014			23/54, 23/85, 23/134, 23/142
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
Skyldeling Skyldeling	05.09.1975			23/54 (-1200), 23/142 (1200)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7604744.29	566557.08	0	Ja	1201.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN JORUNN SOFIE F100247*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BREISTRANDVEIEN 398 9440 EVENSKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Breistrandveien 398

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9440 EVENSKJER	Kirkesogn	11020601 Skånland

Grunnkrets	102 Breistrand	Tettsted	
Valgkrets	2 Skånland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191090829		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1976

1: Bygning 191090829: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1976	12.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breistrandveien 398	H0101	23/142	93	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Breistrandveien 398	U0101	23/142	88	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	93	0	93	0	0	0
U01	1	88	0	88	0	0	0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 23, Bruksnr 285 **Kommune:** 5512 Tjeldsund

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.11.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	492,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5512/23/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5512/23/285	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2014	Avgiver	5512/23/54	-706,3
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	5512/23/1	0,0
			Berørt	5512/23/53	0,0
			Berørt	5512/23/55	0,0
			Berørt	5512/23/85	0,0
			Berørt	5512/23/134	0,0
			Berørt	5512/23/142	0,0
			Berørt	5512/23/277	0,0
			Berørt	5512/23/285	0,0
			Mottaker	1913/23/286	706,3
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2014	Berørt	5512/23/1	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	5512/23/53	0,0
			Berørt	5512/23/54	0,0
			Berørt	5512/23/55	0,0
			Berørt	5512/23/85	0,0
			Berørt	5512/23/134	0,0
			Berørt	5512/23/142	0,0
			Berørt	5512/23/277	0,0
			Berørt	5512/23/285	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.11.2014	Avgiver	5512/23/54	-492,9
	Matrikkelført:	14.11.2014	Berørt	5512/23/1	0,0
			Berørt	5512/23/53	0,0
			Berørt	5512/23/55	0,0
			Berørt	5512/23/85	0,0
			Berørt	5512/23/134	0,0
			Berørt	5512/23/142	0,0
			Berørt	5512/23/277	0,0
			Mottaker	5512/23/285	492,9

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.06.2026 15:18 – Sist oppdatert 09.06.2026 15:18
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300507179			Antall etasjer:	1

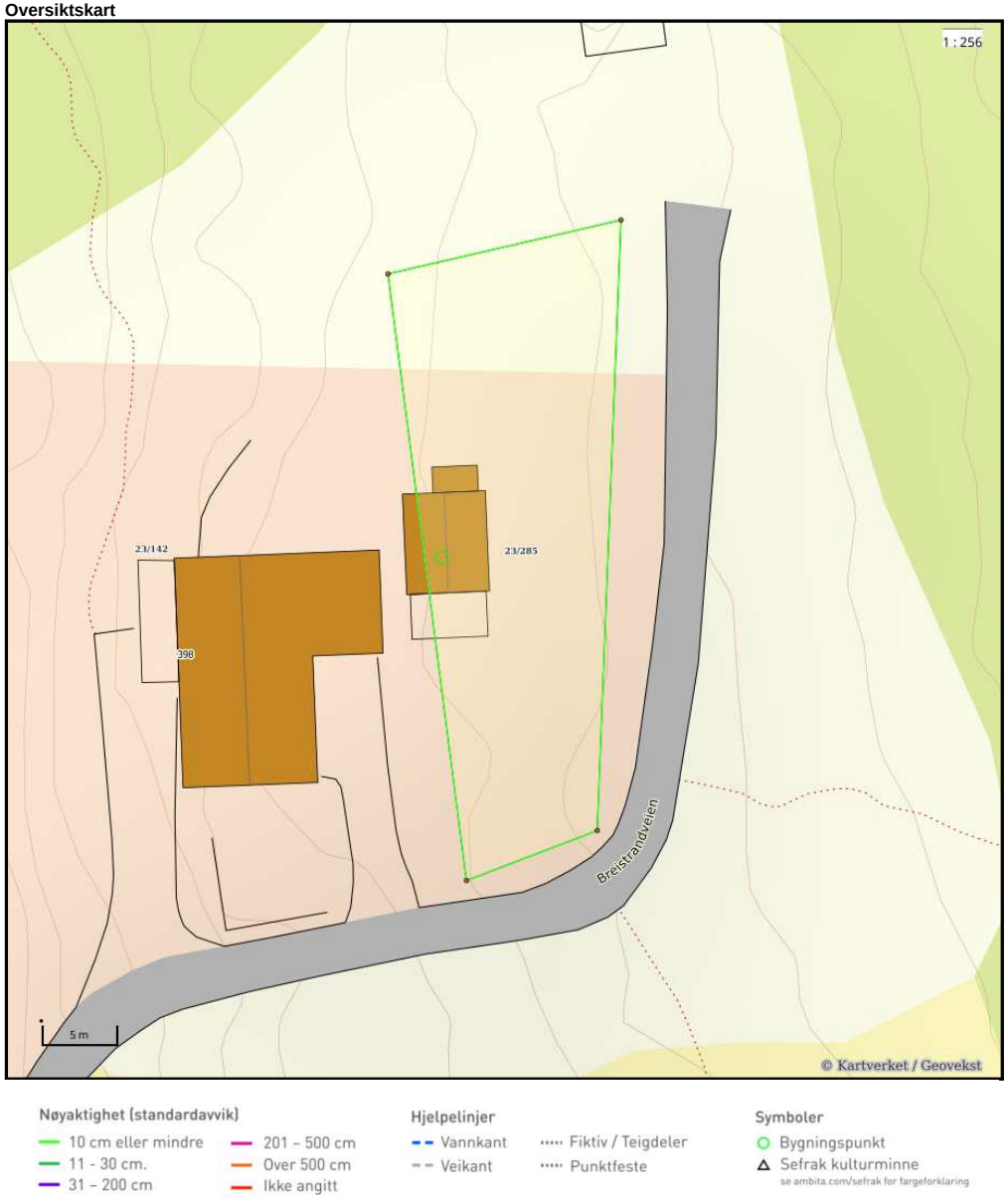
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			4,0	4,0			

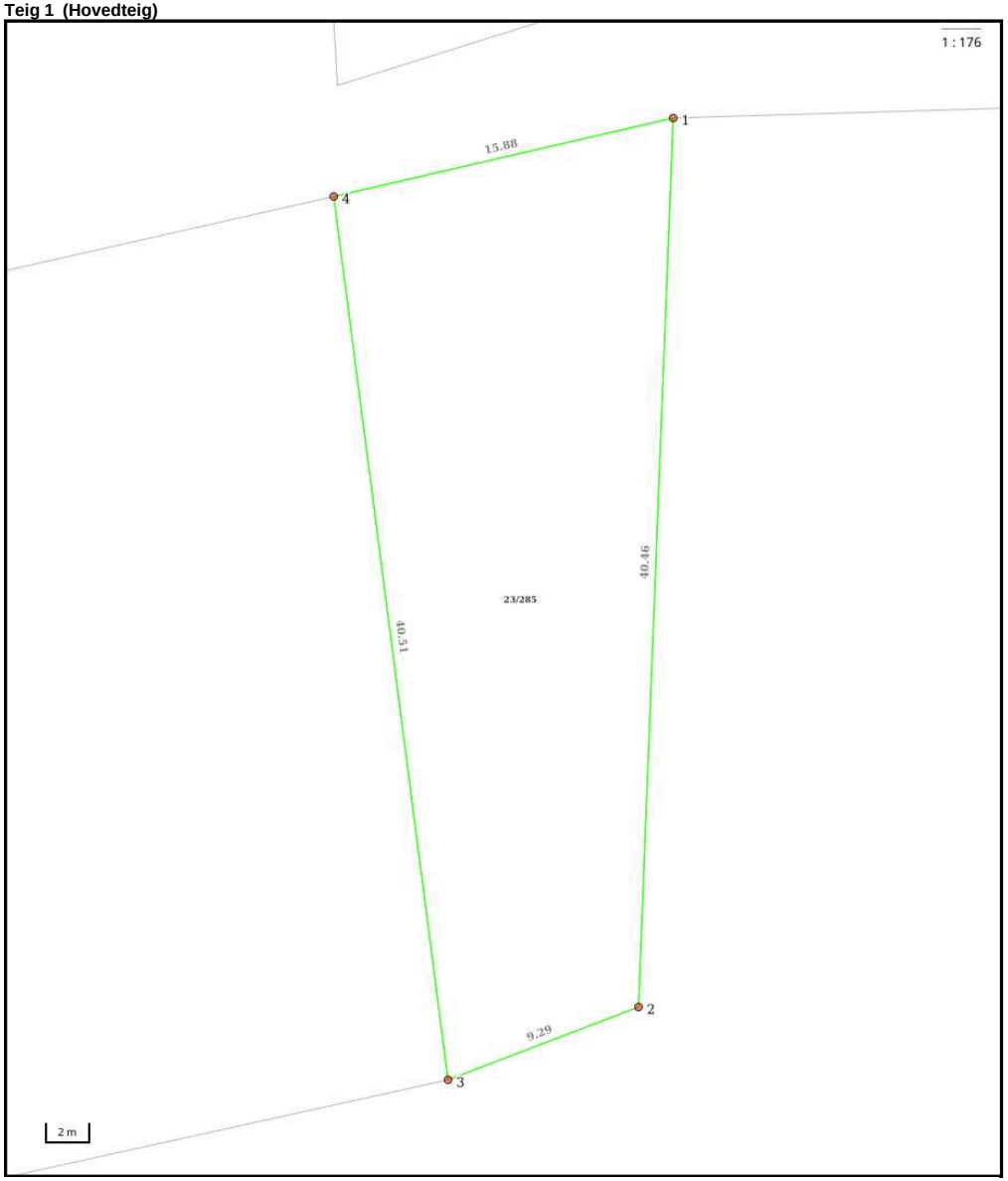
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 492,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 604 766,04	566 589,34	40,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 604 725,61	566 587,76	9,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 604 722,30	566 579,08	40,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Stein eller røys
4	7 604 762,47	566 573,87	15,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breistrand, 9440 Evenskjer		23	142	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	19.01.76	dato 24.02.76 sak 12

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Per H.Pettersen	9440 Evenskjer	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Per H. Pettersen	9440 Evenskjer	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A/S Ferdighus	Sörreisa	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pussearbeide på mur over terreng
Pussearbeide på gulv i boder og vaskerom
Fullföring innredningsarbeide i kjeller(boder m.m)
Ventilasjon over tak fra vaskerom
Ventilasjon over tak fra kjökken og bad i sokkeleilighet
Innvendig trapp til kjeller
Treverk som kommer 300 mm. fra feiedör må beslås med jernplate
Jmf. byggeforskriftene kap.49: 126

Dette arbeid må være fullført innen

Evenskjer den 17.11.77

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breistrand		23	142	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	boligbygg	19.01.76	dato 24.02.76 sak 12

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Per H. Pettersen	9440 Evenskjer	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
s.o		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
må godkjennes særskilt		

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Evenskjer den 25.02.76

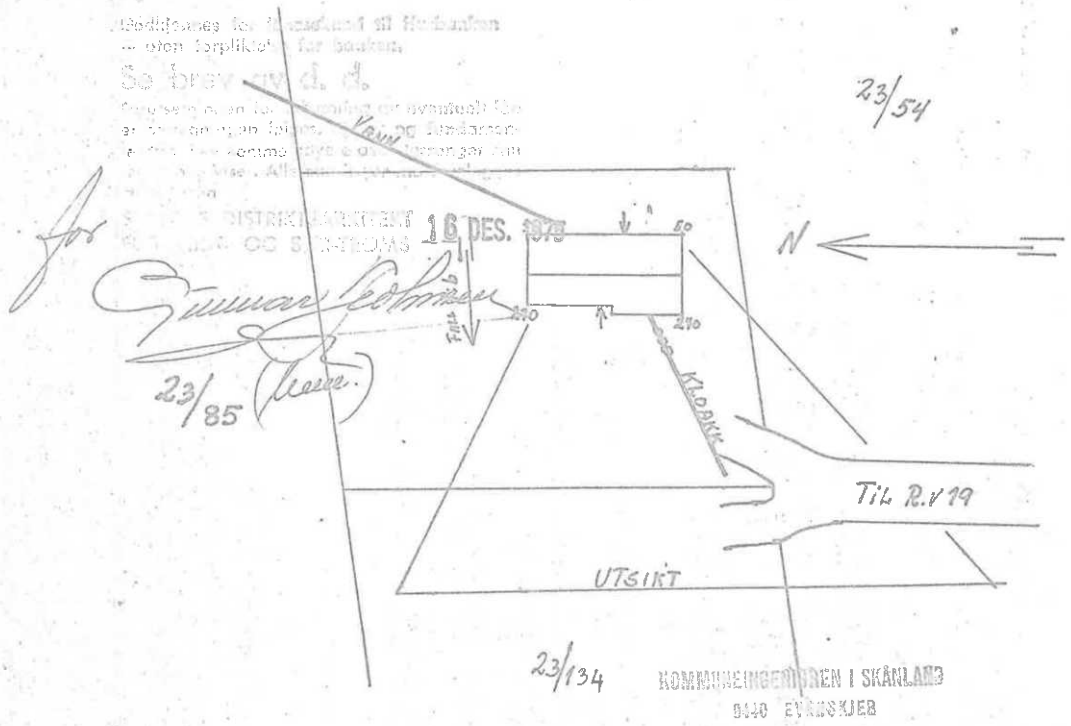
Per Andersen
bygningssjef

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

SITUASJONSPLAN for tomt "BORGLY" vei ..... nr. .....
byggefelt .....
g.nr. .23... byggekommune .SKÅNLAND.....
mål .1:500..... b.nr. .142...
navn ...PER H. PETTERSEN, BREISTRAND.....
postadresse .9440 EVENSKJER.....



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 5512 - 23/142//



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	1 201,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7604744,29	**Øst**	566557,08	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7604755,88	566544,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,33	
2	7604762,47	566573,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,97	
3	7604722,3	566579,08	10 cm	Jordfast stein (JS)	Stein eller røys (55)	40,51	
4	7604715,92	566550,09	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,68	

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.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breistrandveien 398, 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.

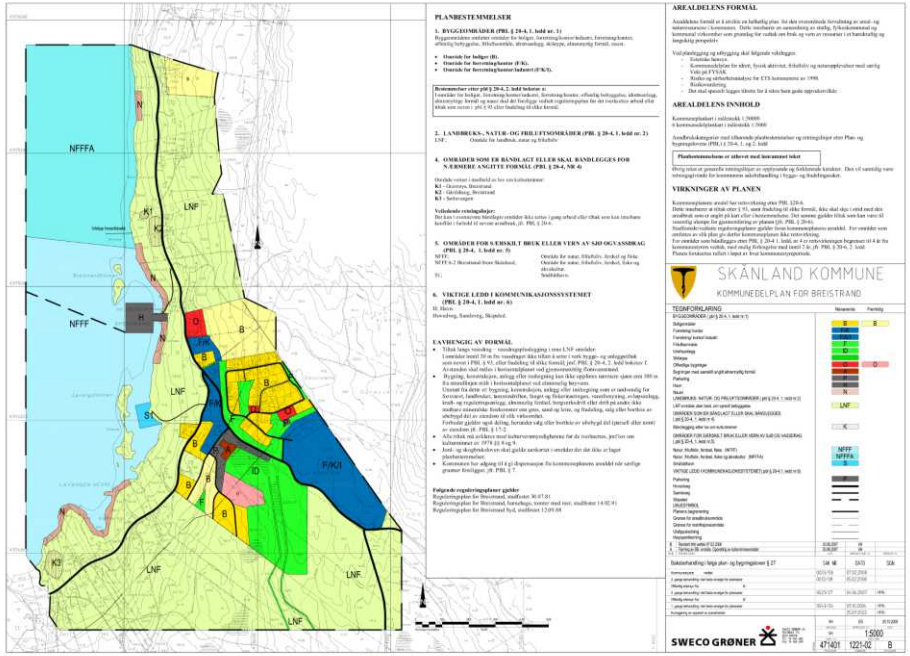
Id	200802
Navn	KDP Breistrand
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5512/dokumenter/356/Breistrand.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 201 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



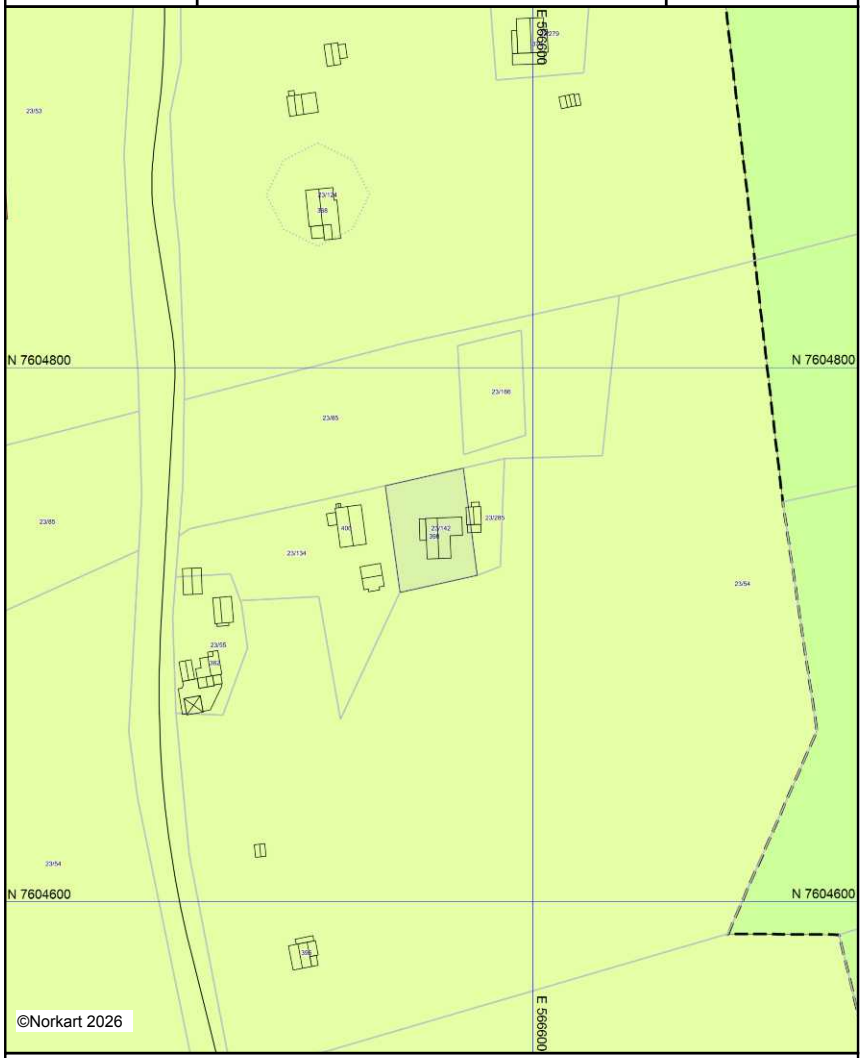
Tjeldsund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/142
Adresse: Breistrandveien 398
Utskriftsdato: 09.06.2026
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Boligområde - framtidig
Annet byggeområde - nåværende
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende

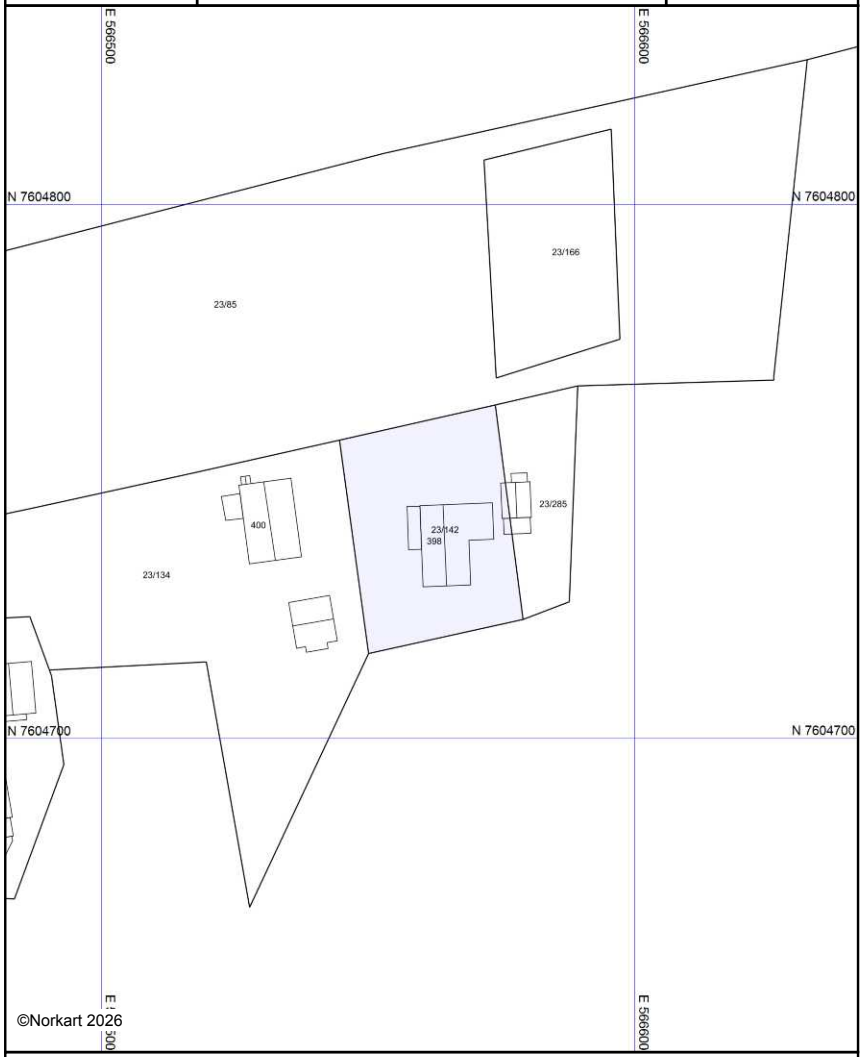
Tjeldsund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/142
Adresse: Breistrandveien 398
Utskriftsdato: 09.06.2026
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

Områdeanalyse

Eiendom	5512 23/142		
Utskriftsdato	09.06.2026	**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.

12 Berørte datasett

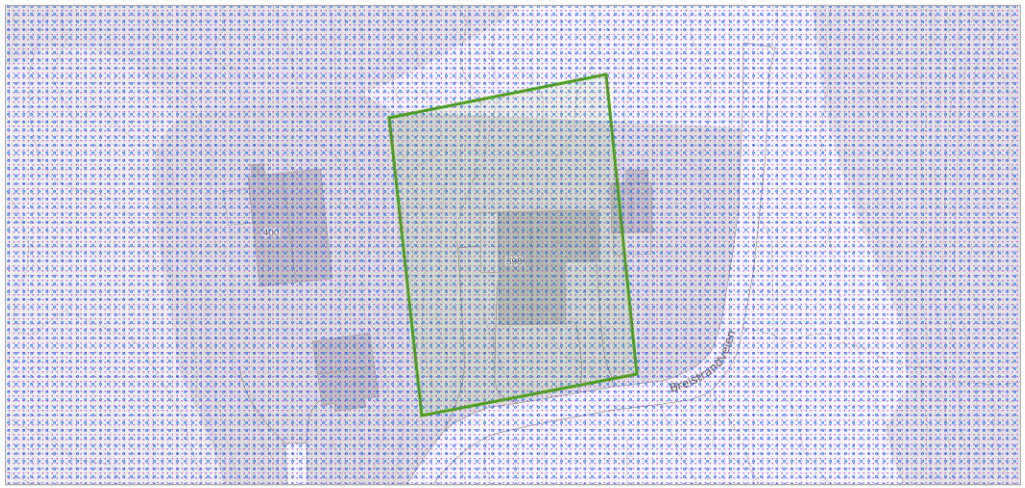
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- 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 - SEFRAK
- 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
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk
- 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 – 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
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	**Versjon**	08.06.2026



Om datasettet

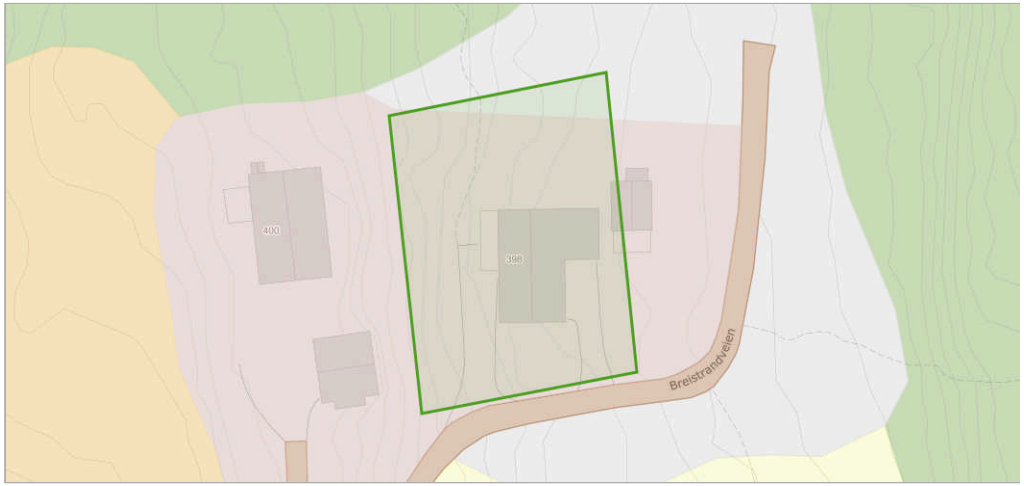
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det 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

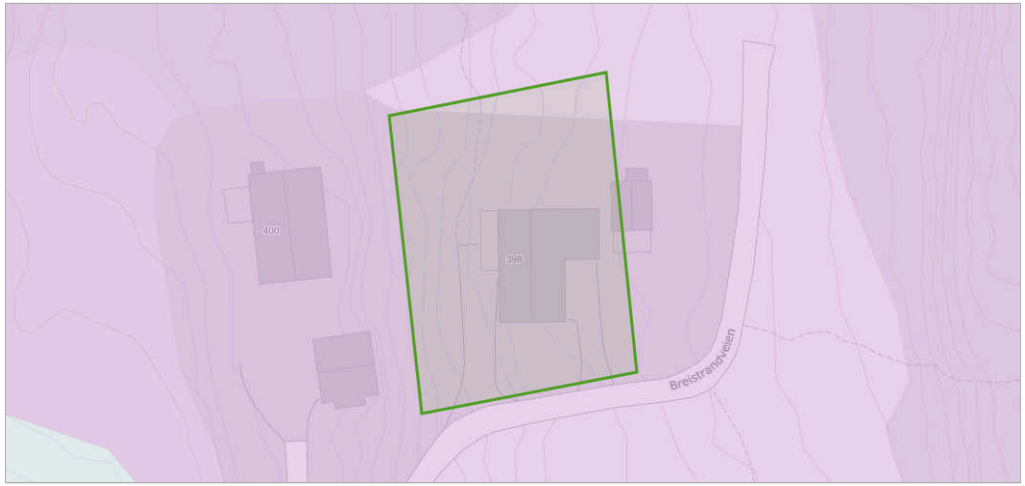
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

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 infiltrasjonsegenkaper 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

Løsmasser N50/N250
- Hav og fjordavsetning, tynt dekke
- Forvitringsmateriale

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

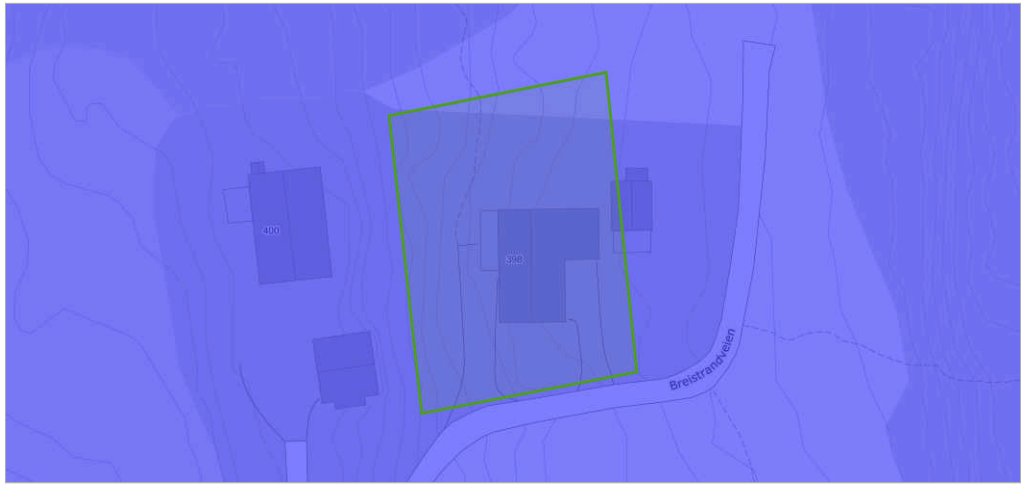


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENEV

Marin grense

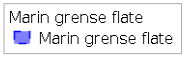
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.06.2026



Om datasettet

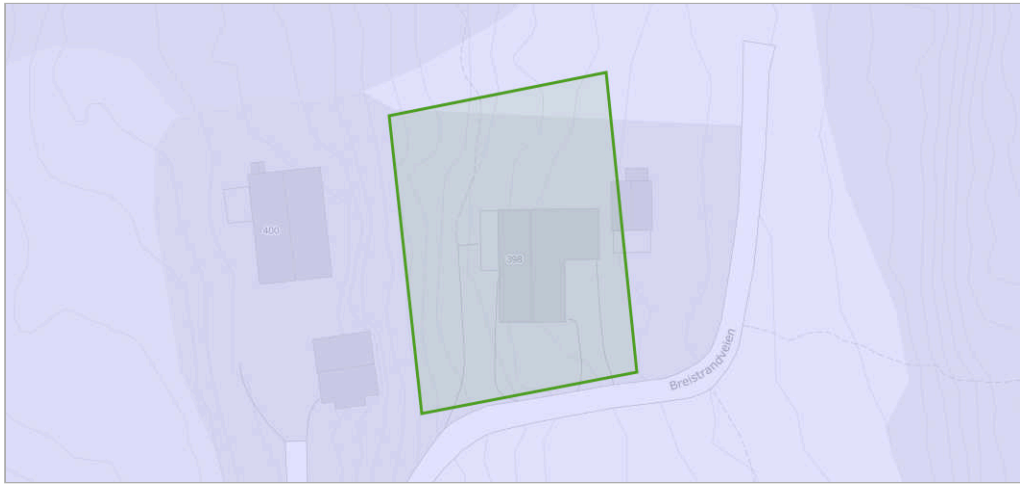
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring



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	08.06.2026



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	07.06.2026

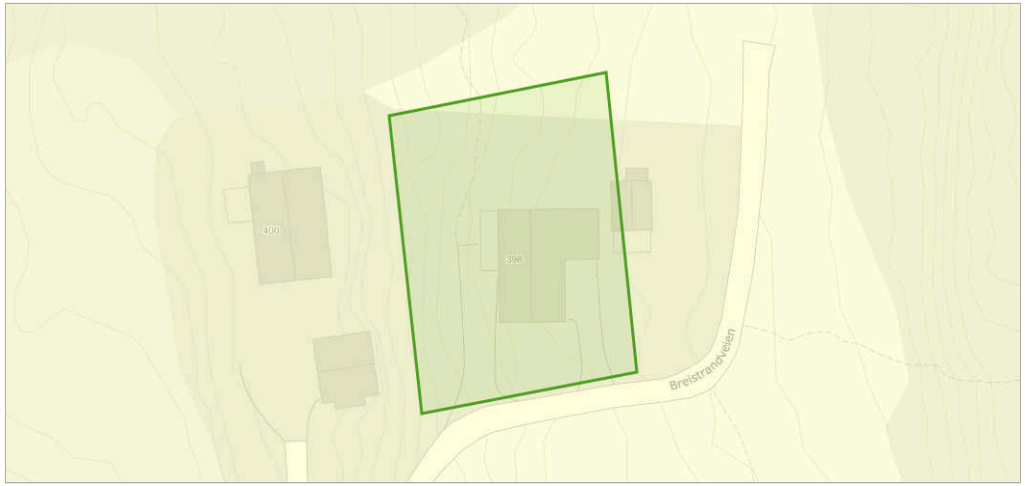


Dekningsområde

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	08.06.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XG

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	08.06.2026



Tegnforklaring

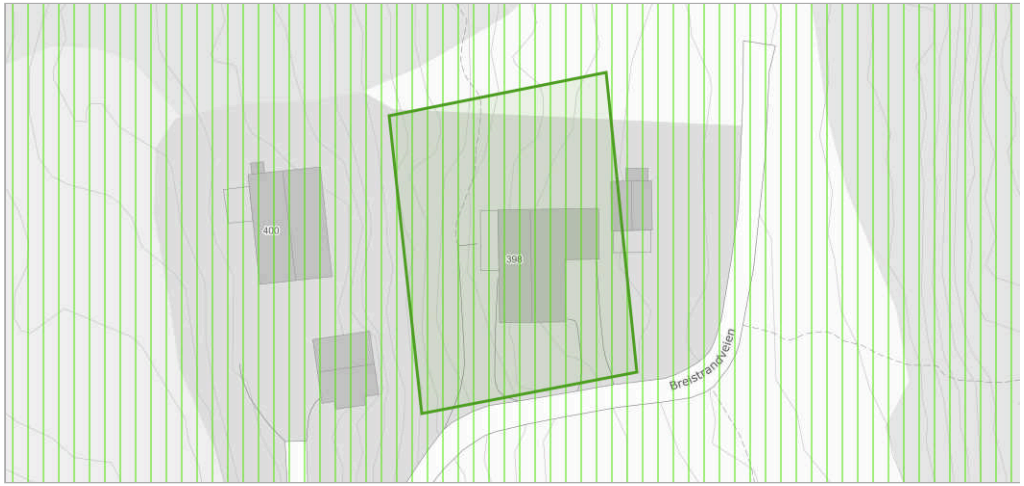
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

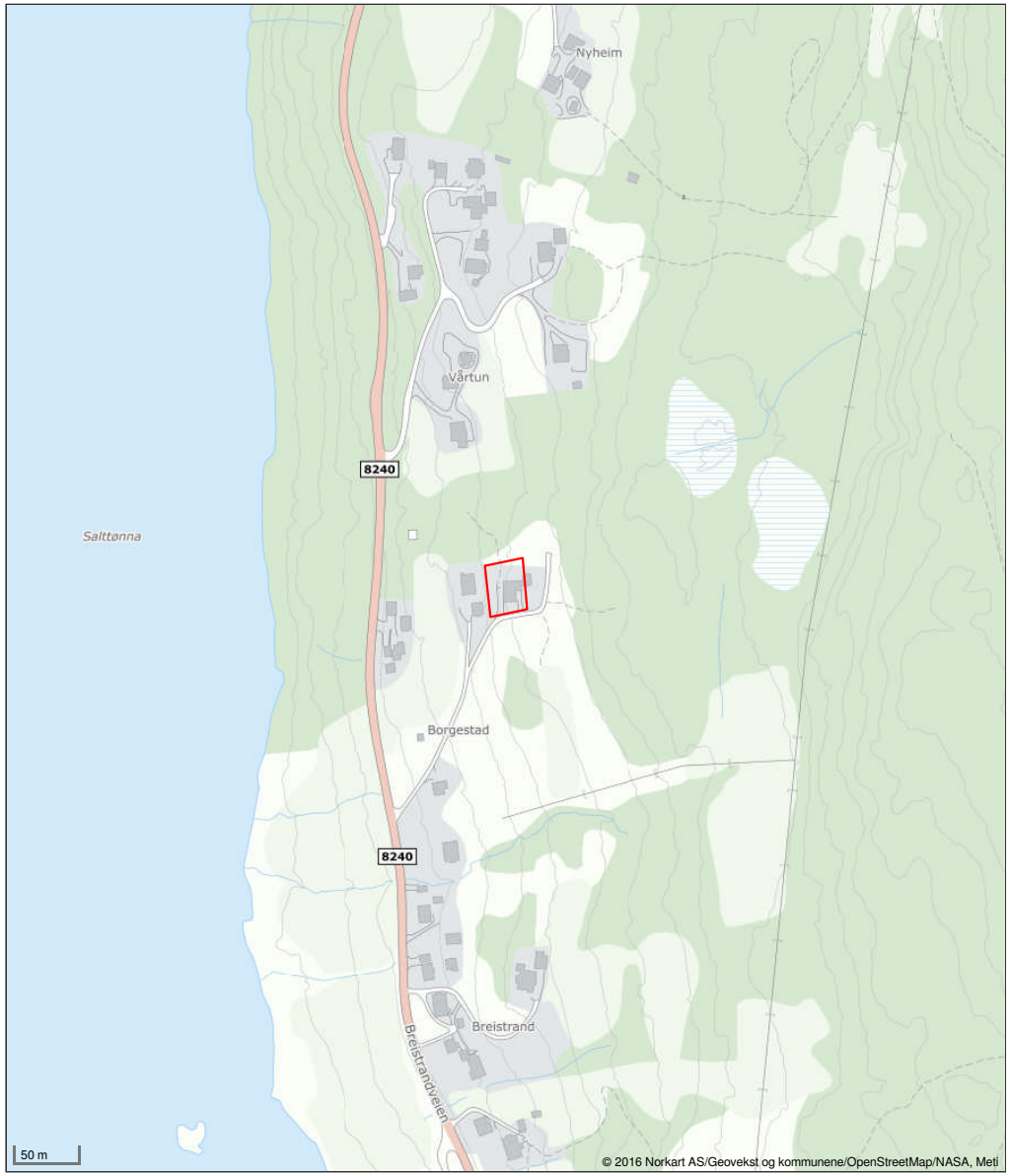
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

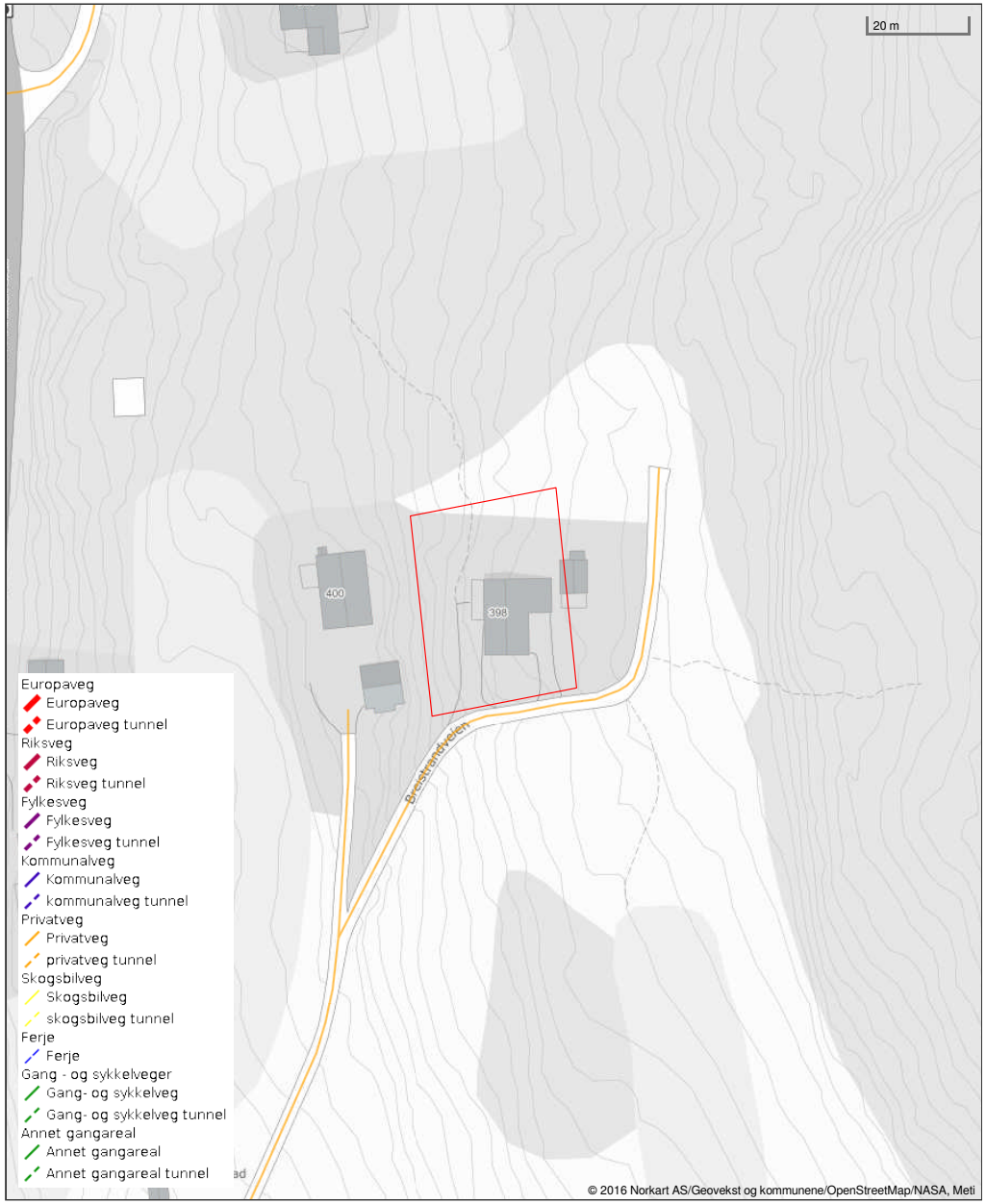
Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 5512 - 23/142//



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.

Vegstatuskart for eiendom 5512 - 23/142//



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: 09.06.2026

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.**	142	**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.

Nr. 549 B.
Baardsen & Co., Halden.
12—71.

Stempelmnd. kr. 10.-
Lass. 19/9-75

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 5305 19 75
19/9
Trondenes sorenskriverembete

SKJØTE[1]

Undertegnede Samund Samuelsen
Breistrand født 17-6-17.
skjøter herved til datter, Jorunn Pettersen.
Breistrand født 10-2-47.
eiendommen Borgly.
gnr. 23 bnr. 142 av skyld mark 1 øre i Skånland kommune[2]
matr. nr. ..... i ..... [2]
for en kjøpesum stor kr. Verdi kr 500.-
som er avgjort på omforenet måte.

Jeg gir herved en tomt av
eiendommen som gave til
min datter Jorunn, Verdi kr 500.-
Samtidig rett å lede vann
til tomten å gå med kloakken til
sjøen. Likeså rett og bruke samme
vei til riksveg som de andre
søskene bruker.

Breistrand den 15/9 1975

Utstederens underskrift:
Samund Samuelsen
Adr.: Breistrand

Som utstederens ektefelle samtykker jeg herved i overdragelsen.
Margit Samuelsen

Det bekreftes at utstederen har underskrevet ovenstående i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Likeledes bekreftes at utstederens ektefelle har underskrevet ovenstående i mitt/vårt påsyn og at han/hun er over 20 år.
Hilbert Lorentsen
Jarle Breistrand

Dersom ektefellens samtykke ikke er påført, må utstederen undertegne en av de to nedstående erklæringer:

1. Jeg er ikke gift.

2. Eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles ervervsvirke knyttet til eiendommen.
AO/

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
[2] Stryk den linje som ikke passer.
[3] Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

enova

Energiattest



Adresse **Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317007**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191090829**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **142**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **298,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 777 kWh**



Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER

Detaljering

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

Breistrandveien 398, 9440 EVENSKJER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: 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 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260163 / Bente Norhild Larsen, tlf. 468 40 935
Breistrandveien 398, 9440 Evenskjer.
Gnr. 23, Bnr. 142 og Gnr. 23, Bnr. 285, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 3260163
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.07.2026

Bente Norhild Larsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no