





Velkommen til

Liaveien 28
9357 Tennevoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Liaveien 28
9357 Tennevoll

Enebolig over to plan m/stor terrasse og fin utsikt | Dobbelgarasje | 2 stuer, 2 bad og 6 sov | Landlig og sjønært

Velkommen til Liaveien 28! Innholdsrik enebolig over to plan på stor tomt med frittstående garasje og romslig terrasse. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, med kort vei til bussholdeplass og få minutters kjøring til Tennevoll. Boligen har en romslig stue med vedovn og utgang til terrasse, samt kjøkken med gode arbeidsflater. Underetasjen har egen inngang og inneholder kjellerstue, kontor, toalettrom, bad fra 2018 og svært gode oppbevaringsmuligheter i flere boder. Garasjen ble tilbygd og ombygd i 2019 og har plass til bil og lagring. Boligen er jevnlig oppgradert, blant annet med nytt tak og takrenner i 2017. Oppvarming via vedovn og luft-til-luft-varmepumpe som fikk service i 2024. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger	kr	69 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840
BRA/BRA-i		289 m² / 234 m²
Antall soverom		6
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1981
Tomt		1 058 m² eiet tomt
Energimerke		D

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!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Liaveien 28, 9357 Tennevoll

Registerbetegnelse
Gnr. 58, Bnr. 84, Lavangen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 836 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 68 750,-
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,-.

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

Sum omkostninger kr 69 840,- 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 17 356,- pr. år 2026

Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming og renovasjon. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen. Det er installert vannmåler.

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

Areal
BRA - i: 234 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 289 m²
TBA: 49 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
6
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
Parkering i frittstående dobbelgarasje og på opparbeidet parkeringsareal på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 058 m² på eiet tomt.

Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 26.08.2026 av Lavangen kommune.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker/beplantning og gruset adkomst og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter foran boligen og garasjen. Eiendommen har meget

gode sol-, lys- og utsiktsforhold.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2006. Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og fundamentet er en støpt plate.

Terrengforhold:
Lett hellende terreng. Avplanert rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2023, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Boligen er oppført i ca. 1981, senere påbygget i ca. 1997.
Garasjen er oppført i ca. 1981, senere påbygget i 2019.
Dette ifølge selger og kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 122 m²: Entré, kjellerstue, kontor, tre soverom, fem boder, kott, bad, to ganger og toalettrom.

2. etasje
BRA-i 112 m²: Stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom.

Det er registrert balkong/terrasse på 49 m² (TBA) med utgang fra 2. etasje.

I tillegg disponerer eiendommen en garasje på 55 m² (BRA-e) som består av to garasjerom og to boder.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger for den opprinnelige presteboligen, datert 23.02.1981, som senere er revidert i forbindelse med tilbygg, datert 04.09.1995.

Dagens bruk samsvarer med godkjente plantegninger for 2. etasje, men det er registrert avvik fra godkjente tegninger i 1. etasje. Følgende forhold er observert:
- Gjesterom benyttes som soverom.
- To kontorer benyttes som soverom.
- Tidligere arkivrom og venterom er fjernet, og består nå av gang, bod og deler av bad (søknadspliktig).
- Badet er noe utvidet inn i deler av tidligere arkivrom (søknadspliktig).

- WC-rommet er utvidet inn i deler av tidligere venterom (søknadspliktig).
- Det er foretatt fasadeendringer knyttet til vinduer, dører og terrasser (søknadspliktig).

Fasadeendringer og bruksendringer mellom tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de ovennevnte tiltakene er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for eventuelle konsekvenser knyttet til disse forholdene, herunder eventuell videre bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for deler av den opprinnelige boligen i kommunens arkiv. Det mangler også fasadetegninger for deler av boligens fasade mot nordøst. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk og utførelse av disse delene er i samsvar med omsøkte og godkjente forhold. Dette gjelder den opprinnelige delen av boligen i 1. etasje, samt deler av fasaden mot nordøst. Arealene er i dag innredet som kjellerstue samt gang- og bodareal. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette forholdet.

For garasjen foreligger byggetegninger utarbeidet i forbindelse med tilbygg. Tegningene samsvarer med dagens bruk og utførelse. Det bemerkes imidlertid at tegningene verken er datert eller stemplet som godkjent av kommunen.

Selger opplyser at boligen opprinnelig ble oppført og benyttet som prestebolig, med kontorfunksjon integrert i bygningen. Eiendommen var tidligere eid av kommunen. Da boligen ikke lenger ble brukt som prestebolig, ble den videresolgt av kommunen og har senere vært benyttet som ordinær enebolig. Kommunen bekrefter at endring av boligtype fra 199-Annen boligbygg, kan endres til 111-Enebolig i matrikkelen. Det gjøres særlig oppmerksom på at endring fra næringsdel til boligdel krever bruksendring, dette er ikke omsøkt.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Enebolig oppført i 1981 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat fra 2017. Det er montert komfyrvakt, og rommet har kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2026.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppført i 2018 etter teknisk forskrift 2017. Rommet har vegger kledd med baderomspanel og våtromsplater, malt innvendig tak i himling, samt vinylbelegg og våtromsvinyl på gulv med elektriske varmekabler og plastsluk. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/dusjhjørne. Rommet har avtrekksventilasjon og vanntilførsel via rør-i-rør av plast fra 2018 med fordelerskap i bod.

Bad 2. etasje:
Badet i 2. etasje er oppført fra byggeåret i 1981 etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet er utstyrt med servant, toalett, badekar og vindu fra byggeår. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, samt malte flater på vegg og himling. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant.

Vaskerom 2. etasje:
Vaskerom i 2. etasje er oppført fra byggeåret i 1981 etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis og belegg.
Vegger: Tapetserte flater og malte plater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Rom under terreng har oppforet gulv og vegger kledd med plater.

Pipe og ildsted:
Det er pipe i lettklinkerblokker med nytt røykrør fra 2006 inne i boligen.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er utført med finerdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er lagt plastrør (rør-i-rør) til bad i 1. etasje fra 2018 med fordelerskap i bod.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegg samt åpningsbare vinduer. Våtrommet i 1. etasje har avtrekksventilasjon, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2026.

Varmepumpe:
Luft til luft varmepumpe fra 2017 som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses. Siste service er avholdt i 2024.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022.
Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og nytt ledningsnett lagt opp i 2017.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert branntekniske avvik utover manglende ildfast plate på gulv under sotluke på pipe.

Lagring:
I boligens 1. etasje er det fem boder og et kott. I tillegg er det adkomst til kaldloft via luke i soverom i 2. etasje. Eiendommen har videre en frittstående garasje på 55 m² oppført i 1981, påbygd og ombygd i 2019, innredet med to garasjerom og to boder.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- 2. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 2. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert noe svekket understøtte i tilfarer gulv i kjeller.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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: Totalrenovering av bad i 1. etasje i 2018 utført av faglærte (Brødrene Fløtten, Lavangen Byggeindustri, Elektrofag Jæren). Alt er bygget opp fra grunnen av med membran, tettesjikt og sluk.

Pkt. 3: Det finnes dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom.

Pkt. 4: Nytt tak ble lagt i 2017 av faglært (Brødrene Fløtten) fordi eksisterende tak var utgått på dato.

Pkt. 5: I 2017 ble det lagt nytt tak (Quartz med granulat), kledning skiftet på tre vegger, samt nye vinduer i stue, kjøkken, tre soverom i 2. etasje, trappeoppgang og ny verandadør utført av faglært (Brødrene Fløtten).

Pkt. 7: I 2019 ble eksisterende garasje påbygd med nytt tak, kledning og to stålporter med portåpner av faglærte (Brødrene Fløtten, Elektrofag Jæren). Det ble gravd dreneringsgrøft mellom garasjen og boligen av Lavangen Maskin.

Pkt. 8: Pillarene som støtter verandaen og som plattingen utenfor inngangsdøren er bygd på, er nok ikke bygd på frostfri grunn. Det er synlige tegn på at plattingen, som ble lagt av forrige eier i 2006, beveger seg. Ikke utbedret så langt selger kjenner til.

Pkt. 9: Forrige eier la ny drenering i 2006/2007, utført av faglært (Johansen Maskin AS). Det ble også lagt varmekabel på drensrøret langs forsiden av huset.

Pkt. 10: Underetasjen ble sanert for fukt/råte av forrige eier i 2006/2007 og bygget opp igjen av faglærte (Bendiksen og Aasen). På kjellerstuen i tilbygget fra 1997 ble det i 2012 avdekket råte i taket; alt ble sanert og bygget opp igjen av faglært (Løeng Bygg).

Pkt. 11: Ny drenering rundt hele boligen i 2007 utført av faglært (Johansen Maskin AS).

Pkt. 12: Fukt- og råteskader utbedret i 2007, se opplysninger under punkt 10.

Pkt. 14: Brudd på avløpsledning i 2023 utbedret av faglært (Lavangen Maskin) med kobling, reparasjon av kloakk, graving og utlegg av ny utløpsledning.

Pkt. 15: Forrige eier koblet huset til kommunal vannledning i 2007. Nåværende eier la ned elvestadrør langs vannledningen i 2018 etter frost (graving av Lavangen Maskin, elektrisk arbeid av Lavangen Elektro).

Pkt. 16: Privat avløpsanlegg/stikkledning. Ikke opplevd som ustabilt så langt selger kjenner til.

Pkt. 18: Forrige eier fikk i 2007 installert elektrisk avtrekk på vaskerom, bad oppe og nede samt toalett nede (Bye Berg). Varmepumpe installert i 2017 av Lavangen Elektro. Ny ventilasjonsvifte på bad i 1. etasje i 2018.

Pkt. 20: Nytt pipebeslag med pipehatt og brannstige montert i 2017 av faglært (Brødrene Fløtten) i forbindelse med nytt tak.

Pkt. 23: Nytt ledningsnett med nye sikringsskap og automatsikringer lagt opp i 2017 av faglært (Elektrofag Jæren).

Pkt. 26: Boligen ble påbygd i 1997/1998 av tidligere eier med tilbygg på 63,4 m² og veranda på 42 m², oppgitt godkjent av kommunen.

Pkt. 32: Radonmåling ble utført av forrige eier omkring 2015/2016, med resultat på rett side av verdiene.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje. Ingen feil eller skader så langt selger kjenner til.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2017, og er besiktiget fra bakkenivå. Taket er valmet, med W-takstoler i tre. Det er luke i himling for adkomst til kaldloft, plassert i soverom. Kaldloftet er delvis inspisert fra luken, da det er manglende adkomst til hele arealet.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall fra 2017.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduene i hovedetasjen er i hovedsak fra 2017. I underetasjen er vinduene i hovedsak fra 2006, samt et vindu i kjellerstuen fra 2015. Ett vindu er fra 1997, og baderomsvinduet er fra byggeåret.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner, tekket med asfaltpapp fra 2015. Gulvet er spaltegulv av impregnert terrassebord. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 49 m².

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Garasje:
Garasje oppført ca. 1981 med normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget ble påbygd og ombygd i 2019. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Bruksareal (BRA) er 55 m² (BRA-e 55 m²).

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Liaveien i Lavangen kommune. Her bor du i naturskjønne og landlige omgivelser med en åpen og fin plassering i terrenget. Fra eiendommen er det meget gode sol- og lysforhold gjennom dagen, samt en vidstrakt og flott utsikt utover fjorden og mot de mektige fjellformasjonene på den andre siden av vannet. Nærområdet preges av en harmonisk blanding av boligbebyggelse, fritidsboliger og landbrukseiendommer, noe som gir en fredelig og uforstyrret atmosfære i hverdagen.

Beliggenheten legger godt til rette for en velfungerende hverdag med nærhet til både skole, barnehage og idrettsanlegg i kommunen. Dagligvarehandelen og posttjenester ordnes enkelt ved Coop Prix på Tennevoll, som ligger en kort kjøretur på omtrent fem minutter unna. For et bredere utvalg av handel, spisesteder, kommunale tjenester og servicetilbud er det grei adkomst med bil inn til kommunesenteret på Sjøvegan.

For den friluftsinteresserte byr området på rike muligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog og mark, fjellturer og rekreasjon nede ved fjæra. Den lokale infrastrukturen er godt tilrettelagt, med bussholdeplasser ved både Krambuvika og Soløybrekka i kort gangavstand fra boligen. Ved Fjellkysten finner du i tillegg ladepunkt for elbil en kort spasertur unna. Skal du ut på lengre reiser, ligger Bardufoss lufthavn omtrent en times biltur unna.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Selger opplyser:
Hvitevarer på kjøkken/vaskerom samt frysboks er ikke fastmontert og er av eldre årgang, og de medfølger derfor ikke huset. Fastmonterte lamper med sukkerbittilkobling følger huset, så fremst kjøper ønsker disse. To løse stiger følger også med huset.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig, tilbygg enebolig og garasje:
Det foreligger «Attest på tegning» for oppføring av prestebolig, datert 20.02.1981, som bevitner at boligen er oppført i samsvar med godkjente tegninger. Kopi av denne følger vedlagt. Videre foreligger det reviderte tegninger i forbindelse med tilbygg av boligen datert 04.09.1995. For den opprinnelige frittstående garasjen foreligger det ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noen av tiltakene ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Veranda og kjellerstue er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Tilbygg garasje:
Det foreligger ferdigattest datert 07.10.2019 for tilbygg til garasje. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe og elektriske varmekabler i gulv på bad i 1. etasje. Pipe i lettklinkerblokker med nytt røykrør fra 2006. Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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.

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber til i huset. Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2015 ifølge selger, og verdiene av målingen var innenfor anbefalte grenseverdier ifølge selger. Megler er ikke forelagt radonrapport.

Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

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

Eiendommen omfattes ifølge kommunen av gjeldende arealplan. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Den komplette kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei fra kommunal vei. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 58 bnr. 42 frem til kommunal vei (Liaveien), tinglyst 07.04.1992. Kopi av det tinglyste dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. 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 til septiktank. Slamtømming utføres av kommunen, og avgift for dette inngår i de kommunale avgiftene.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 661 651,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 646 602,-.












Lano




God Natt

























Plantegning 2. etasje



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

Plantegning 2. etasje

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.

Plantegning 1. etasje



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

Plantegning 1. etasje

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
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
Jon Syver Norbye og Mette Anita Norbye

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 303959
Dato: 13.10.1980
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2392
Dato: 07.04.1992
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at følgende tinglyst dokument ble forsøkt innhentet, men ikke funnet i Kartverkets arkiv: Rettigheter iflg. skjøte, datert 13. okt. 1980, dagboknr. 303959. Megler har av denne grunn ikke fått kontrollert innholdet i heftelsen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 990,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 10-09-2026 av Thomas Aleksander Krogh i Byggcon Troms AS .

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 10.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.08.2026
- Energiattest datert 09.09.2026
- Bygningstegninger bolig datert 23.02.1981 og 04.09.1995
- Bygningstegninger tilbygg til garasje udatert
- Ferdigattest tilbygg til garasje datert 07.10.2019
- Matrikkelrapport datert 26.08.2026
- Tinglyst servitutt datert 07.04.1992
- Skylddelingsforretning datert 14.12.1977
- 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.

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Nabolagsprofil

Liaveien 28

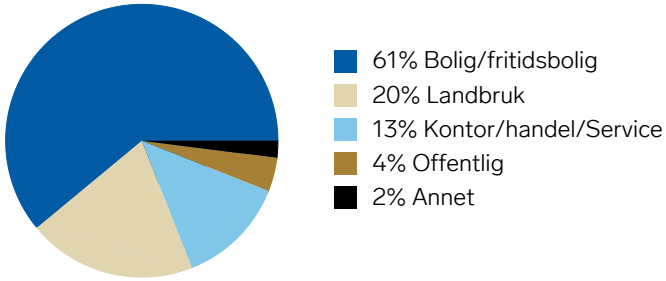
Lokal transport

Krambuvika Linje 120	3 min 0.3 km
Soløybrekka Linje 120, 130	5 min 0.3 km
Sjøvegan sentrum Linje 120, 130, 330, 332, 333	15 min 15.7 km

Transport for lengre reiser

Bardufoss lufthavn	1 t 2 min

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Fjellkysten Gjestehus	18 min

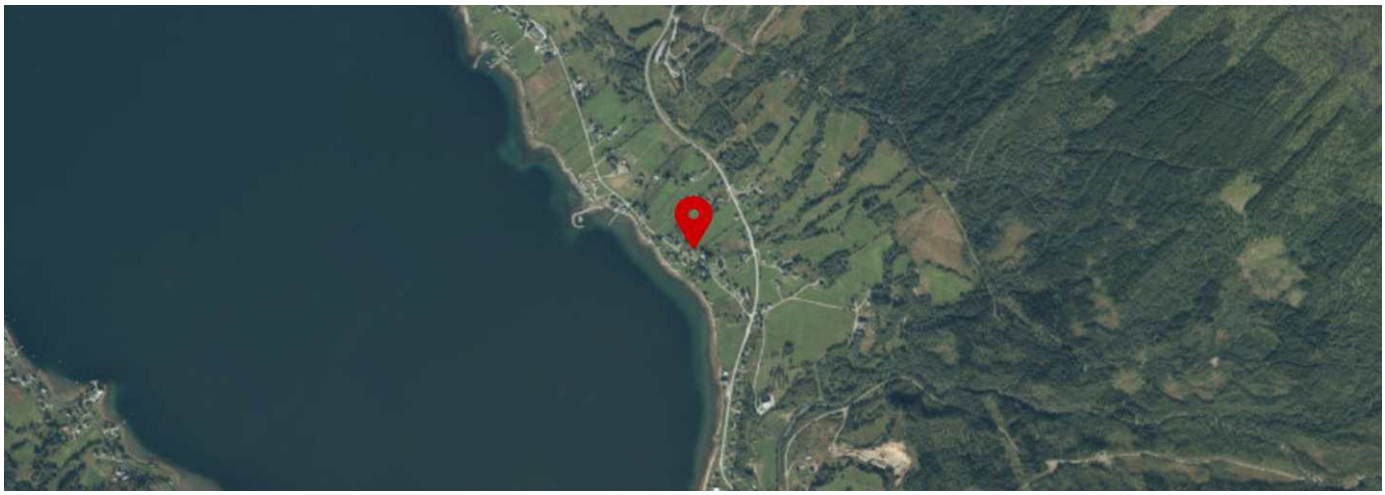
Største bedrifter i området

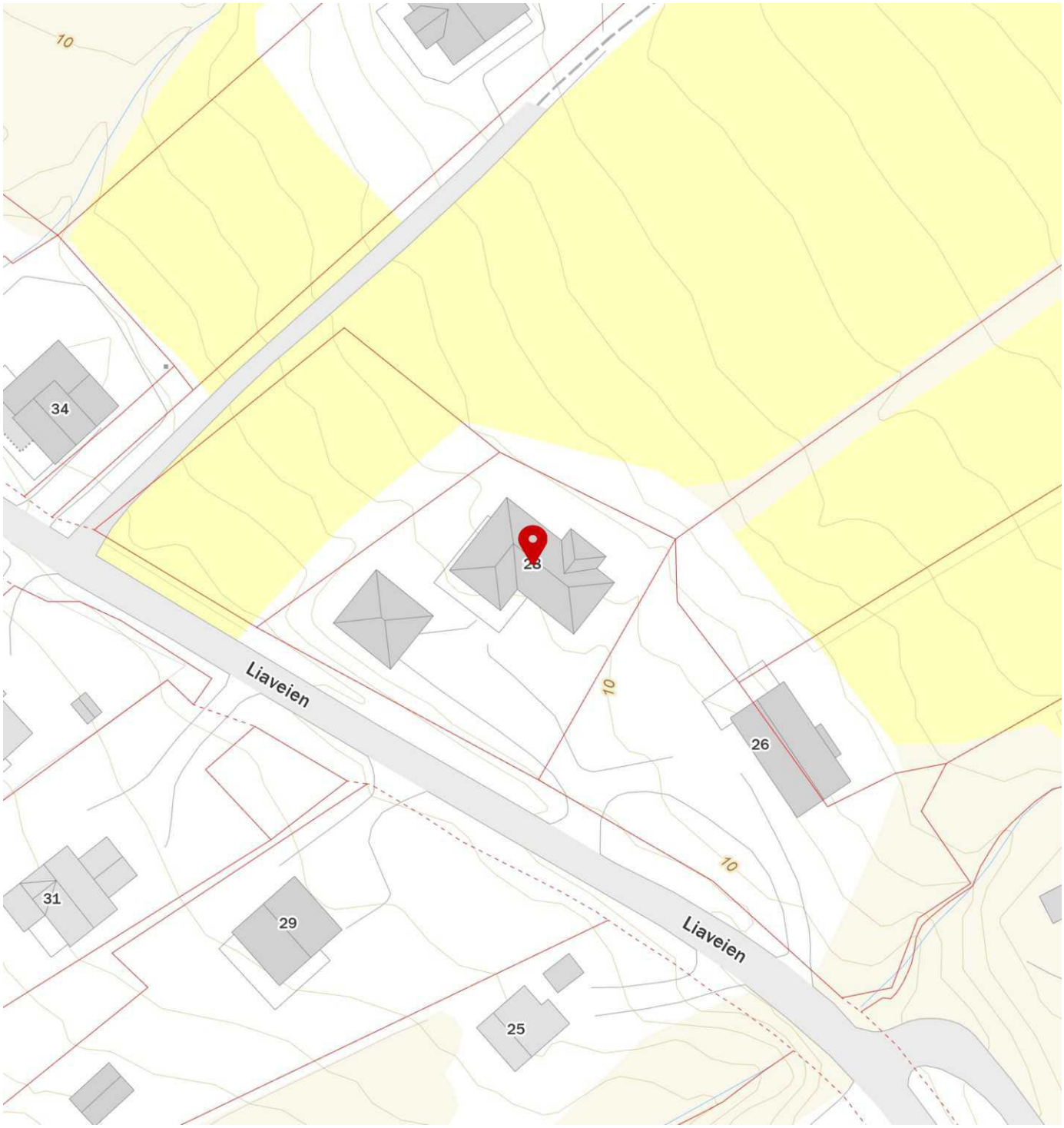
	Ansatte
Fjellkysten AS	30
Lavangen Bygg AS	4
J. L. Regnskap AS	1
Arctic Mountain Adventures AS	
Rungu AS	
Tor Erik Lind Holding AS	
Kunsthuset Soløy Ved Pettersen	
T. Jørgensen Entreprenør AS	
Tor Jørgensen	
Lavangen Høyre	
Tor Erik Lind	
Soløy Idrettsgruppe	
Midnattsoltrappa Sa	
Simonsen Gård og Maskin	
Riborg Holding AS	

Dagligvare

Coop Prix Tennevoll Post i butikk, PostNord	5 min 4.1 km
Coop Extra Sjøvegan Post i butikk, PostNord	14 min 15.7 km

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





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

Nabolagsprofil

Liaveien 28

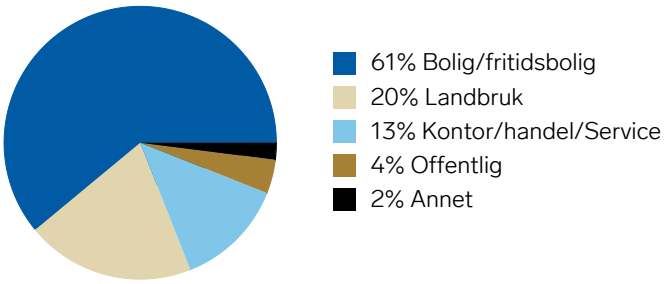
Lokal transport

Krambuvika Linje 120	3 min 0.3 km
Soløybrekka Linje 120, 130	5 min 0.3 km
Sjøvegan sentrum Linje 120, 130, 330, 332, 333	15 min 15.7 km

Transport for lengre reiser

Bardufoss lufthavn	1 t 2 min

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Fjellkysten Gjestehus	18 min

Største bedrifter i området

Fjellkysten AS
Lavangen Bygg AS
J. L. Regnskap AS
Arctic Mountain Adventures AS
Rungu AS
Tor Erik Lind Holding AS
Kunsthuset Soløy Ved Pettersen
T. Jørgensen Entreprenør AS
Tor Jørgensen
Lavangen Høyre
Tor Erik Lind
Soløy Idrettsgruppe
Midnattsoltrappa Sa
Simonsen Gård og Maskin
Riborg Holding AS

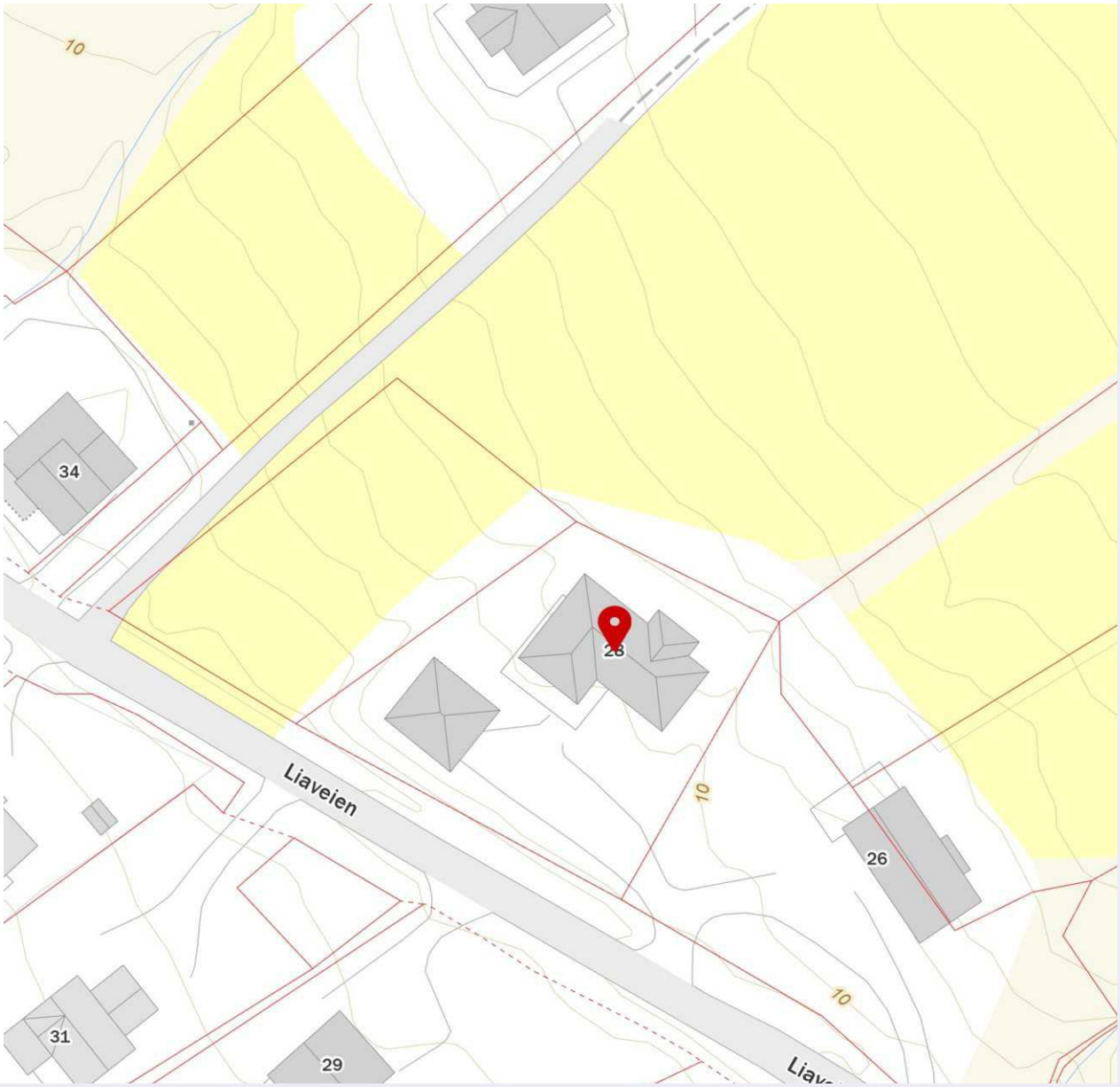
Dagligvare

Coop Prix Tennevoll
Post i butikk, PostNord

Coop Extra Sjøvegan
Post i butikk, PostNord

Vedlegg





Tilstandsrapport

Annet
Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
LAVANGEN kommune
gnr. 58, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2893 **Eiendomsverdi ref nr:** NI8598

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Aleksander Krogh

BYGGCON

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

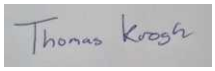
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Thomas Aleksander Krogh
Uavhengig Takstingeniør
tak@byggcon.no
970 03 570

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

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.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1981 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 45 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

TG3:
Bad og vaskerom på hovedplan må totalrenoveres for å tåle dagens forventinger og krav til våtrom.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Annet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er valmet, med W-takstoler i tre.

Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert i soverom.
Kaldloft inspisert fra luke.

Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vinduer i hovedsak fra 2006 i underetasje. Samt kjeller stue fra 2015. Ett vindu fra 1997.

Vinduer i hovedetasje er i hovedsak fra 2017. Badevindu er fra byggeår.

Vinduer er vurdert under ett.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Tekket med asfaltpapp fra 2015.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat, flis og belegg.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.
Veggene er tapetserte og med malte plater. Himlingen er med malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det ble foretatt radonmålinger i 2016 uten avvik. Eier har forlagt dokumentasjonen på dette.
Det er pipe i lettklinkerblokker med nytt røykrør fra 2006 inne i boligen.
Gulvet er oppforet, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er utført med finerdører.

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

Boligen er registret som kombinert eiendom med næring og bolig da det tidligere har vært preste kontoret i bygningen. Dette til informasjon.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vaskrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25.
Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyrvakt.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv. malte flater på vegg og himling.
Gulvstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Plast rør til nytt bad fra 2018 med skap i bod.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2024.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 1981.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 2006.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og fundamentet er en støpt plate.

Det er observert mindre riss i grunnmur. Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom rissene utvikler seg, vil de bli vurdert som TG2, og anbefalt tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.

Noe begrenset besiktning, da innvendige flater er platekledd, og på utsiden er det lite synlig mur. Vurdering er derfor basert på alder.
Lett hellende terreng. Avplanert rundt boligen
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2023, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Annet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

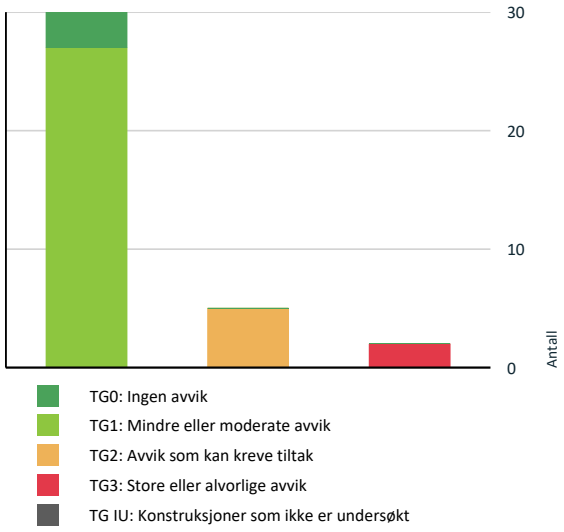
Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

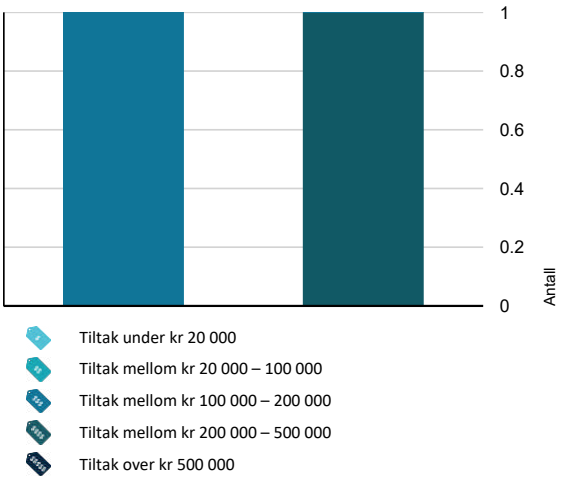
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Annet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

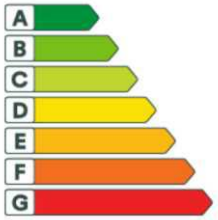
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygg stue 1. etasje, og tilbygg entre kjellerstue.
2006	Modernisering	Renovering underetasje etter fukt skade.
2018	Modernisering	Nye overflater hovedetasje, nye vindu, nytt kjøkken samt nytt bad i underetasje. Tidsperiode 2017/2018.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med W-takstoler i tre.

Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert i soverom.
Kaldloft inspisert fra luke.

Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vinduer i hovedsak fra 2006 i underetasje. Samt kjeller stue fra 2015. Ett vindu fra 1997.

Vinduer i hovedetasje er i hovedsak fra 2017. Badevindu er fra byggeår.

Vinduer er vurdert under ett.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2015.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Tekket med asfaltpapp fra 2015.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med laminat, flis og belegg.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og med malte plater. Himlingen er med malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registret noe svekket understøtte i tilfarer gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det må påberegnes noe utbedring og videre undersøkelser.

Radon

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmålinger i 2016 uten avvik. Eier har forlagt dokumentasjonen på dette.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker med nytt røykrør fra 2006 inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er oppforet, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med finerdører.

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er registert som kombinert eiendom med næring og bolig da det tidligere har vært preste kontoret i bygningen. Dette til informasjon.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vaskrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

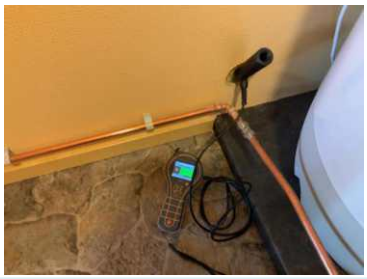
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyrvakt.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv. malte flater på vegg og himling.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvstående toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Plast rør til nytt bad fra 2018 med skap i bod.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2024.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

⚠ 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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 1981.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 2006.

Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker, og fundamentet er en støpt plate.

Det er observert mindre riss i grunnmur. Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.
Dersom rissene utvikler seg, vil de bli vurdert som TG2, og anbefalt tiltak samt videre undersøkelser for å avdekke hvorfor avvikene har oppstått.

Noe begrenset besiktning, da innvendige flater er platekledd, og på utsiden er det lite synlig mur. Vurdering er derfor basert på alder.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng. Avplanert rundt boligen

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2023, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2006, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

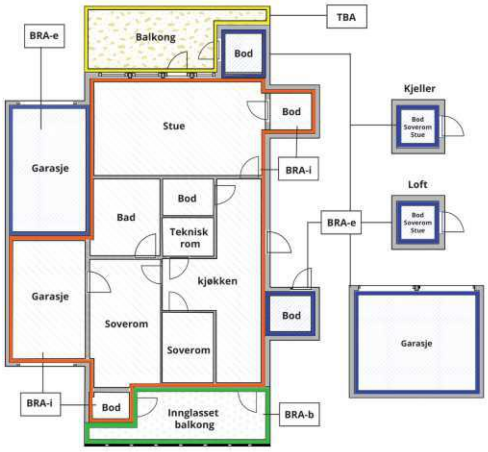
Hva er måleverdig areal?

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.

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	112			112	49
1. Etasje	122			122	
SUM	**234**				**49**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, kjellerstue, kontor, soverom, bod, bod 2, bod 3, kott, bad, gang, gang 2, bod 4, soverom 2, toalettrom, soverom 3, bod 5		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med elektronisk avstandsmåler og beregnet i henhold til NS 3940:2023. Oppgitte arealer er basert på faktisk oppmåling av tilgjengelige og målbare bygningsdeler på befaringsdagen.

Bruksareal (BRA) er fordelt på relevante arealkategorier BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal) og BRA-b (innglasset balkong). Inndelingen er foretatt ut fra arealenes beliggenhet, adkomst og tilknytning til boenheten, i samsvar med prinsippene i NS 3940:2023.

Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av målemetode, konstruksjonsmessige forhold, skjevheter og avrunding.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for utfyllende informasjon.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		55		55	
SUM		**55**			
SUM BRA	**55**				

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg. .

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Thomas Aleksander Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5518 LAVANGEN	58	84		0	1058.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liaveien 28

Hjemmelshaver
Norbye Jon Syver Solberg, Norbye Mette Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærhet til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg og annen infrastruktur som kollektiv transport etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten, som er 1058 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Lavangen kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring av løsøre

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Påbygg og ombygging.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	17.08.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Liaveien 28 , 9357 TENNEVOLL
Gnr 58 - Bnr 84
5518 LAVANGEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

NORBYE, JON SYVER SOLBERG
19.08.2026
Signed
bankID

NORBYE, METTE ANITA
19.08.2026
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

Mette Anita Norbye

Jon Syver Solberg Norbye

Boligen

Liaveien 28
9357 Tennevoll

5518-58/84/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2018
   Firmanavn: Snekker: Brødrene Fløtten. Rørlegger: Lavangen Byggeindustri. Elektriker: Elektrofag Jæren
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad 1. etasje

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt bygd opp fra grunnen av. Kan dokumenteres.

---

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

• **Ja**

---

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**

Nytt tak ble lagt av nåværende eier fordi eksisterende tak i 2017 var «gått ut på dato».

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Brødrene Fløtten
   Beskrivelse av arbeidet: Se nedenfor

---

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?: 2017

Firmanavn: Brødrene Fløtten

Beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har lagt nytt tak, Quartz m granulat. Kledning skiftet på tre vegger. Vindu stue, kjøkken, tre soverom oppe og trappeoppgang og verandadør ble skiftet.

---

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?

• **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?: 2019

Firmanavn: Brødrene Fløtten

Beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble eksisterende garasje (ukjent byggeår) påbygd av nåværende eier, med nytt tak, kledning og to stålporter m portåpner. Elektrofag Jæren hadde det elektriske. I forbindelse med graving for støyping ble det gravd en dreneringsgrøft mellom garasjen og boligen, utført av Lavangen Maskin.

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

• **Ja**

Pillarene som støtter verandaen og som plattingen utenfor inngangsdøra er bygd på, er nok ikke bygd på frostfri grunn.Det er synlige tegn på at plattingen, som ble lagt av forrige eier i 2006, beveger seg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Forrige eier la ny drenering i 2006/2007.
Det ble også lagt varmekabel på drensrøret langs forsiden av huset da.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Johansen Maskin AS

   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering

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

• **Ja**

Underetasjen fra byggeåret, 1981, ble sanert på grunn av fukt/råte av forrige eier, , i 2006/2007.

Tilbygget fra 1997, rommer bl.a. kjellerstue med veranda over. På kjellerstua ble det avdekket store råteproblem i taket i 2012.
Alt måtte saneres og bygges opp igjen.
Dette arbeidet ble utført av Løeng Bygg

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Bendiksen og Aasen
   Beskrivelse av arbeidet: Underetasjen ble bygget opp igjen

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Johansen Maskin AS, Fossbakken
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drens

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

---

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

• **Ja**

Henviser til opplysninger ovenfor

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Se ovenfor
   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor

---

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**

Brudd på avløpsledning i 2023

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Lavangen Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Kobling og reparasjon av kloakk. Graving og utlegg av ny utløpsledning.

---

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?: 2007

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier koblet huset på kommunal vannledning. Nåværende eier la ned elvestadrør langs vannledningen etter at vannet frøs vinteren 2018. Gravearbeidet ble utført av Lavangen Maskin. Lavangen Elektro hadde det elektriske.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor

---

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?: 2007

Firmanavn: Bye Berg

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk installert elektrisk avtrekk på vaskerom, bad oppe og nede pluss toalett nede. Nåværende eier fikk innstalllert varmepumpe i 2017, av Lavangen Elektro. I forbindelse med renovering av badet i 1. etasje i 2018 ble det satt inn ny ventilasjonsvifte.

---

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Brødrene Fløtten

Beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier fikk montert nytt pipebeslag, med pipehatt og brannstige. Dette ble gjort i forbindelse med legging av nytt tak.

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?:** 2017

   Firmanavn: Elektrofag Jæren

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp nytt ledningsnett , med nye sikringsskap (med automatsikringer)

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**

Boligen ble påbygd i 1997/98 av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Tilbygg på 63,4 m2 og veranda på 42 m2.

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Målingen ble gjort av forrige eier, omkring 2015/16. Vi fikk vite at resultatet var på rett side av verdiene.

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

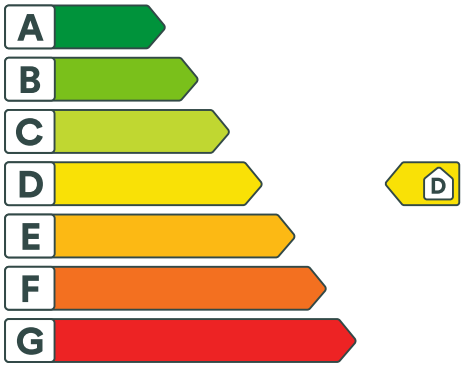
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Liaveien 28, 9357 TENNEVOLL**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191248090**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **234,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **234,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **207,69**



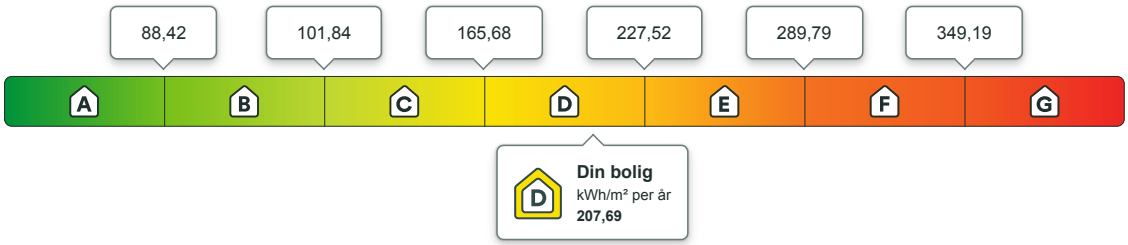
Liaveien 28, 9357 TENNEVOLL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
63 258,05	**270,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Liaveien 28, 9357 TENNEVOLL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Liaveien 28, 9357 TENNEVOLL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

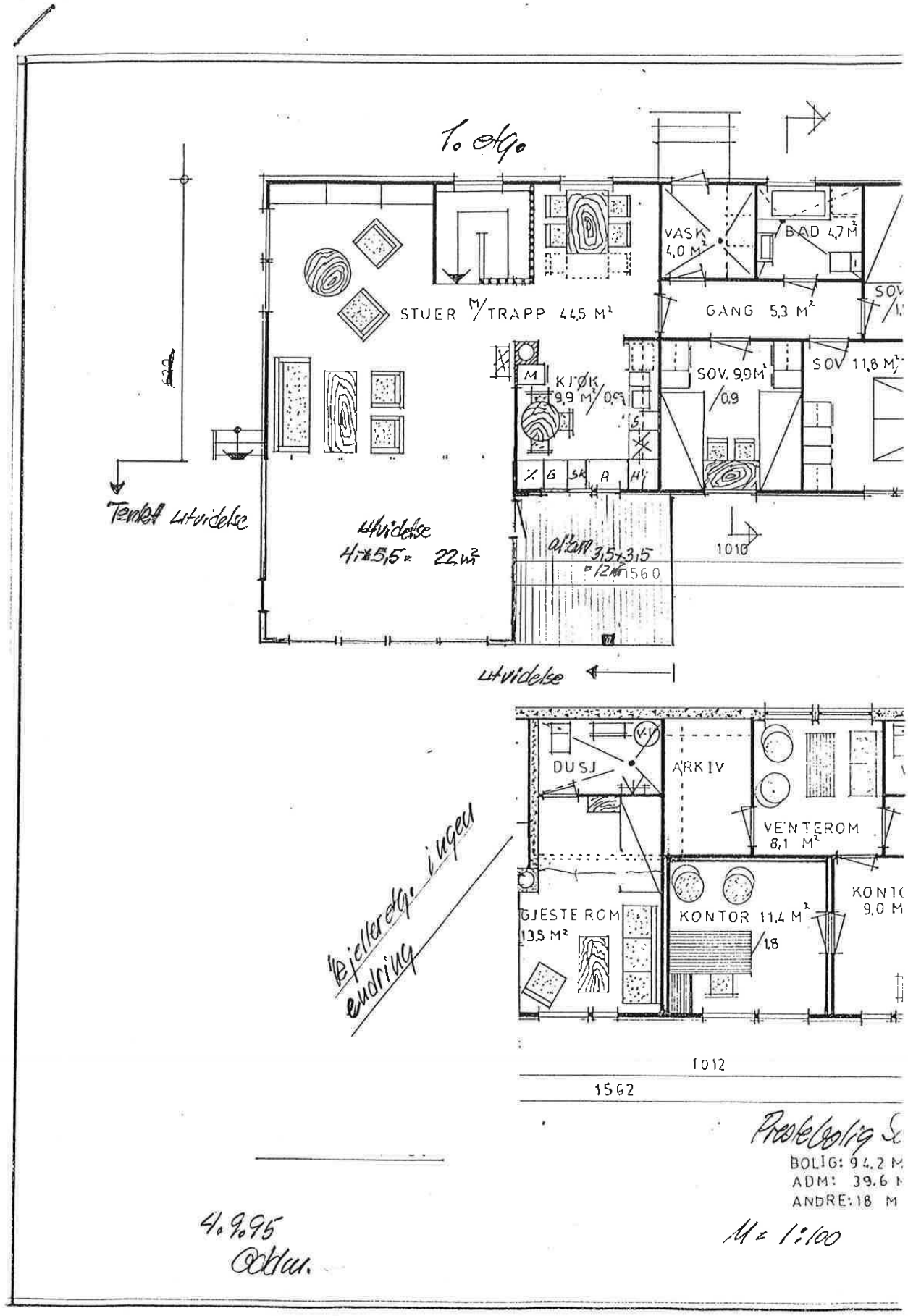
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

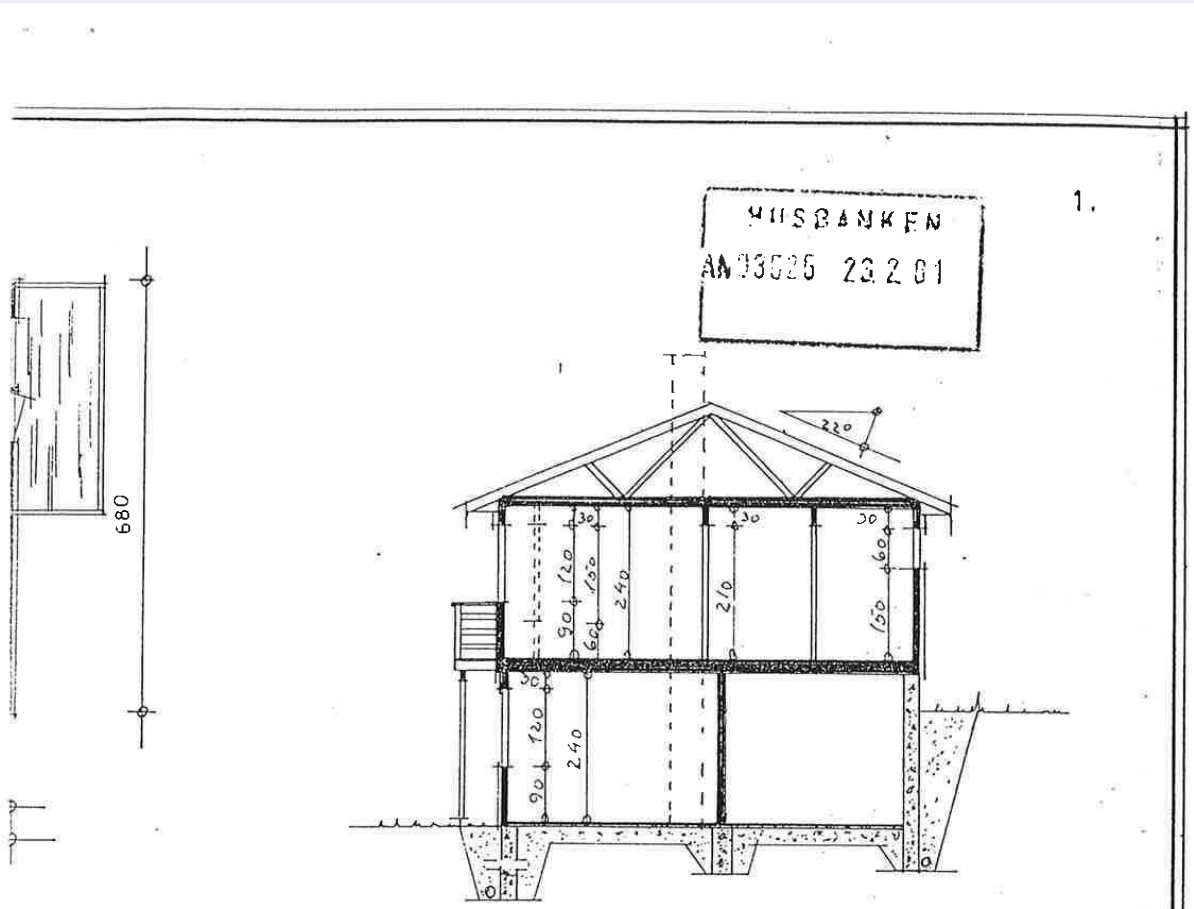
Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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


T.o etg.
STUER M/TRAPP 44,5 M²
VASK 4,0 M²
BAD 4,7 M²
GANG 5,3 M²
SOV 9,9M²
SOV 11,8 M²
KJØK 9,9 M²
Tenkt utvidelse
Utvidelse 4,1 x 5,5 = 22,1 m²
altan 3,5 x 3,5 = 12 m²
1010
Utvidelse
DUSJ
ARKIV
VENTEROM 8,1 M²
GJESTE ROM 13,5 M²
KONTOR 11,4 M²
1012
1562
Bjelkelag i ugeil endring
Prosjektering
BOLIG: 94,2 M
ADM: 39,6 M
ANDRE: 18 M
4.9.95
M = 1:100



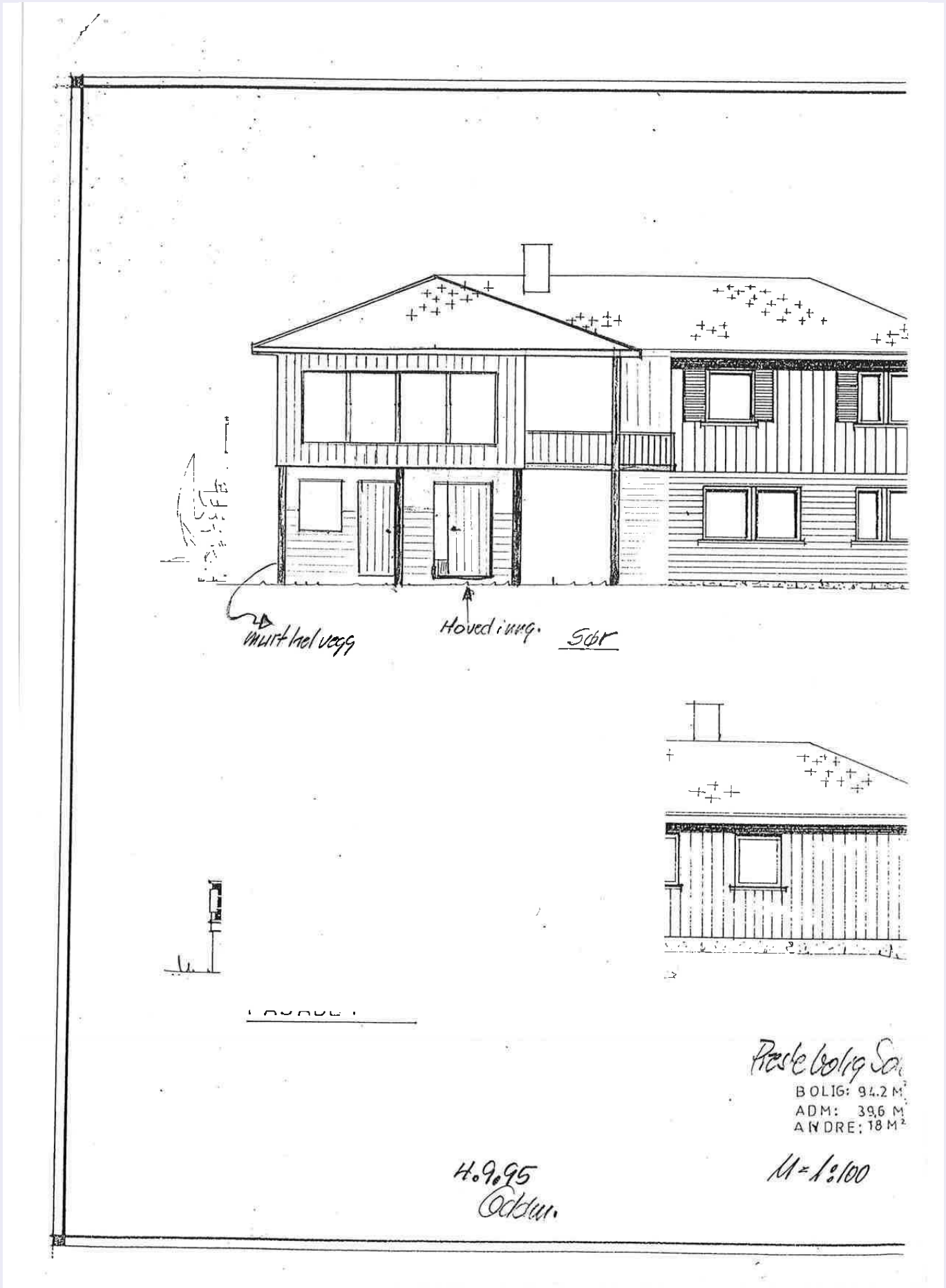
4.9.95 Godkjent.

Soløy 20/2-81

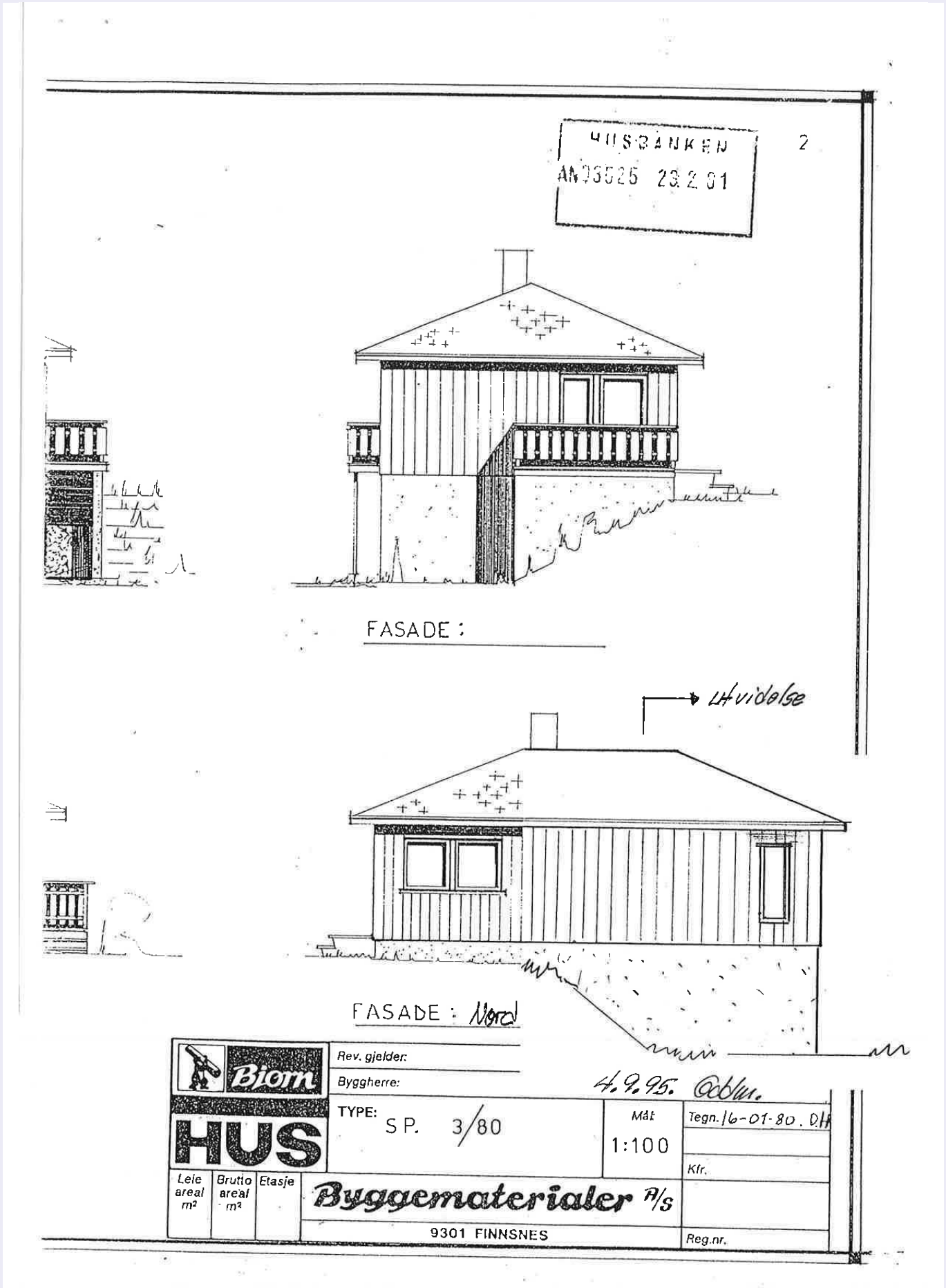
Det bevitnes herved at presteboligen for Lavangen er oppført i samsvar med tegning SP 3/80

KOMMUNEINGENIØREN I LAVANGEN
9465 TENNEVOLL

Biom HUS	Rev. gjelder:	Dato	Sign
	Byggherre:		
	TYPE: SP 3/80	Mål: 1:100	Tegn. 16-01-80 OH
			Kfr.
Leie areal m² / Brutto areal m² / Etasje	Byggematerialer A/S		
	9301 FINNSNES		Reg.nr.

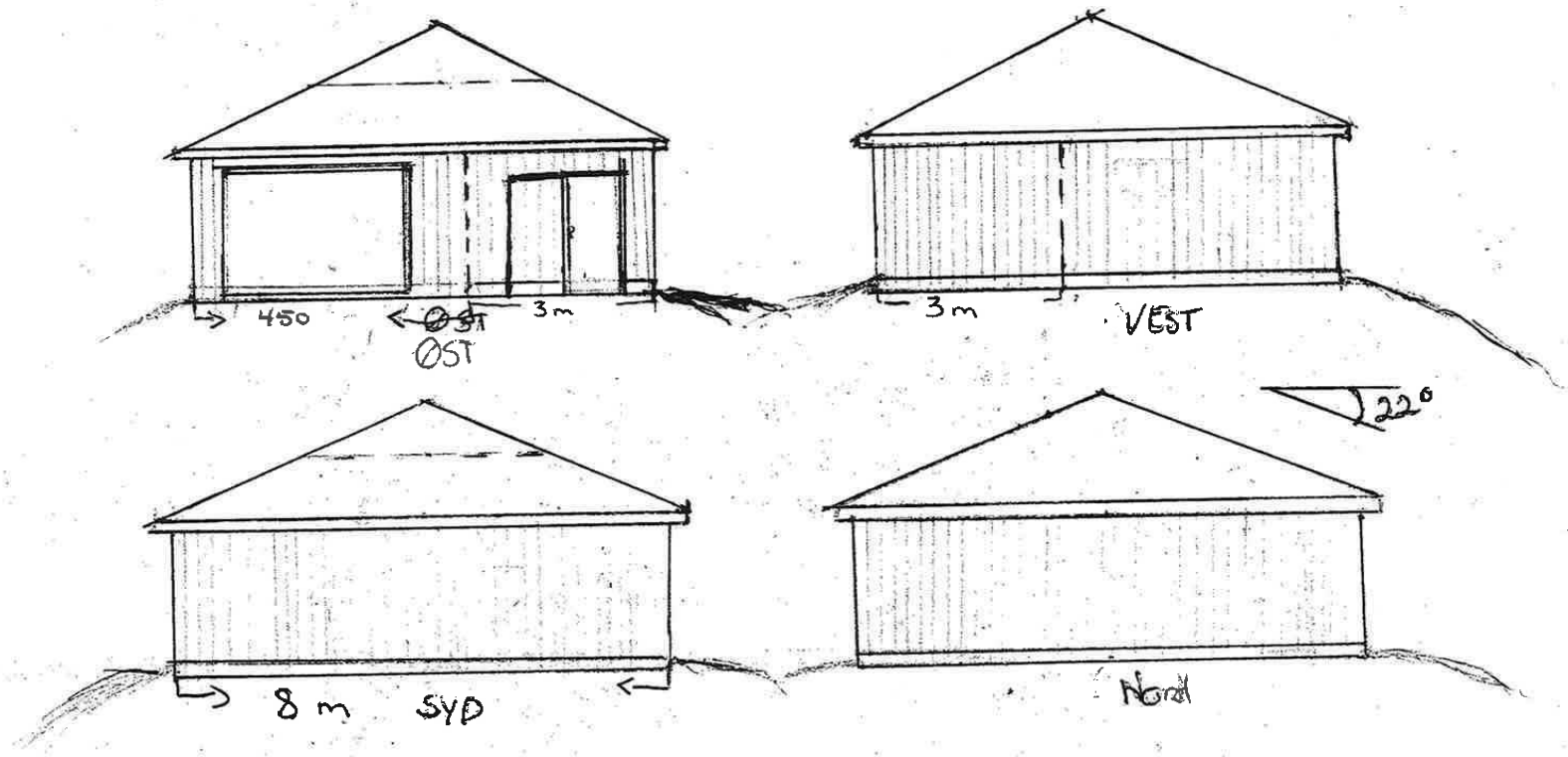

Murt hel vegg
Hoved inng.
Sør
Prestebolig So
BOLIG: 94.2 M²
ADM: 39.6 M²
ANDRE: 18 M²
4.9.95
M = 1:100

Vedlegg


HUSBANKEN
AN03525 23.2.01
2
FASADE :
LH vidolse
FASADE : Nord
Bjorn
HUS
Rev. gjelder:
Byggherre:
4.9.95. Ablu.
TYPE: S P. 3/80
Mål
1:100
Tegn. 16-01-80. DH
Kfr.
Lele areal m²
Brutto areal m²
Etasje
Byggematerialer A/S
9301 FINNSNES
Reg.nr.

VEDLEGG 1

TILBYGG - EKSISTERENDE GARASJE



	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.
	JpID: 19/11808

Tiltakshaver:
Jon Syver Solberg Norbye
Liaveien 28
9357 TENNEVOLL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Liaveien 28	58	84		

Tiltakets/byggets art
Tilbygg til garasje

Vedtaksdato	Saksnr
07.10.2019	

Dato for søknad om ferdigattest:	04.10.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Tennevoll	07.10.2019	Odd Elling Christensen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5518 - LAVANGEN
Gårdsnummer:	58
Bruksnummer:	84

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.08.2026 kl. 13:25
Produsert av:	Johan Harald Gamnes - 5414 5415
Attestert av:	Lavangen kommune

Johan-Harald Gamnes

ASTAFJORD KART OG OPPMÅLING
Gratangen-Lavangen-Salangen
Elstein, 9470 GRATANGEN

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KROKEN I
Etableringsdato:	14.01.1977
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 58 / 84	1 058,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	NORBYE JON SYVER SOLBERG		LIAVEIEN 28 9357 TENNEVOLL	1 / 2
Hjemmelshaver			NORBYE METTE ANITA		LIAVEIEN 28 9357 TENNEVOLL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			NORBYE JON SYVER SOLBERG		LIAVEIEN 28 9357 TENNEVOLL	
Eier registrert hos Skatteetaten			NORBYE METTE ANITA		LIAVEIEN 28 9357 TENNEVOLL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7632022	612932		1 058,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5518 - 58/84 5415 - 58/84		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5415 - 58/84 1920 - 58/84		
Sammenslåing av matrikkelenheter	15.10.2018	Tinglyst	15.10.2018	jhgamnes	15.10.2018
Sammenslåing	2017-00299	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1920 - 58/143	-218,2	
		Mottaker	1920 - 58/84	218,2	
Skylddeling	14.01.1977				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1920 - 58/3	-920	
		Mottaker	1920 - 58/84	920	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.2017	Tinglyst	14.05.2018	1919ane	14.05.2018
Oppmålingsforretning	17/299	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1920 - 58/42	-218,2	
	10/17	Mottaker	1920 - 58/143	218,2	
		Berørt	1920 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1920 - 58/3	0	
		Berørt	1920 - 58/11	0	
		Berørt	1920 - 58/84	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.11.2017			1919ane	14.05.2018
Annen forretningstype	17/299	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1920 - Mnr mangler	0	
	10/17	Berørt	1920 - 58/3	0	
		Berørt	1920 - 58/11	0	
		Berørt	1920 - 58/42	0	
		Berørt	1920 - 58/84	0	
		Berørt	1920 - 58/139	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.03.2010	Tinglyst	09.03.2010	1919mid	01.03.2010
Kart- og delingsforretning	09/436	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1920 - 58/3	-934,5	
	Delingsak nr 8/09	Mottaker	1920 - 58/139	934,6	
		Berørt	1920 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1920 - 58/84	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.06.2010			1919mid 24.08.2010
Oppmålingsforretning	10/823			
	Delingsak 8/09			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1920 - 58/3	-862,8
Mottaker	1920 - 58/139	862,8
Berørt	1920 - Mnr mangler	0
Berørt	1920 - 58/30	0
Berørt	1920 - 58/84	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Liaveien	1001	28 EUREF89 UTM Sone 33 7632027	612943	Grunnkrets 0105 Hesjevik Stemmekrets: 1 TENNEVOLL Kirkesokn: 11030902 Lavangen Postnr.område: 9357 TENNEVOLL Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 191 248 090
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7632027 Øst: 612943
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen boligbyg.(sek. reindrift
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Liaveien 28	H0101	Bolig	0	0		0	0	58/84

Bygningsnr: 191 253 035
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7632020 Øst: 612923
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	48	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	48	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/84

Bygningsnr: 191 253 035
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7632022 Øst: 612926
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	24	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	24	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.09.2017
Bruksareal totalt:	24	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	24	24	0	0	0

Bruksenheter

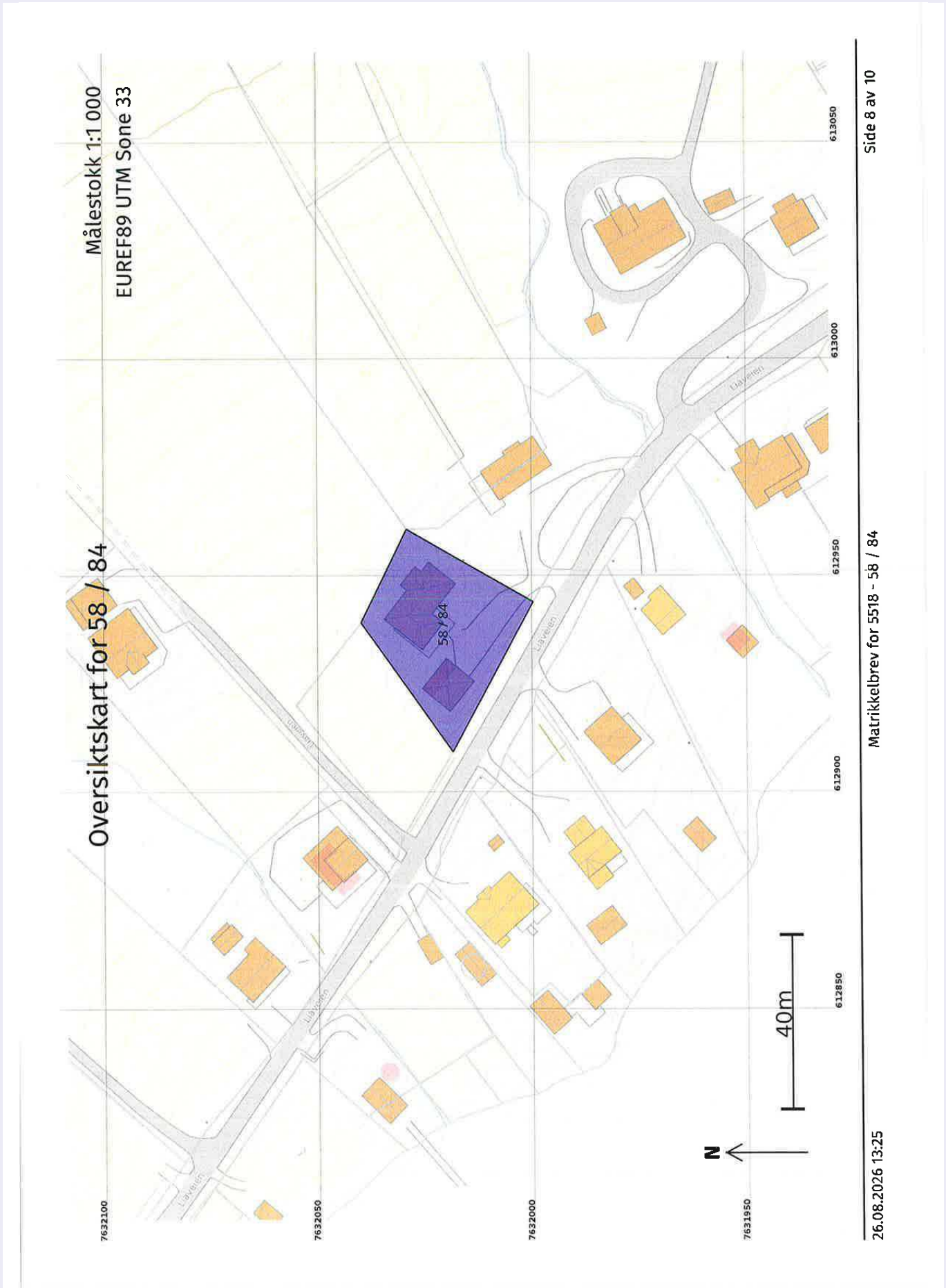
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/84

Kontaktpersoner

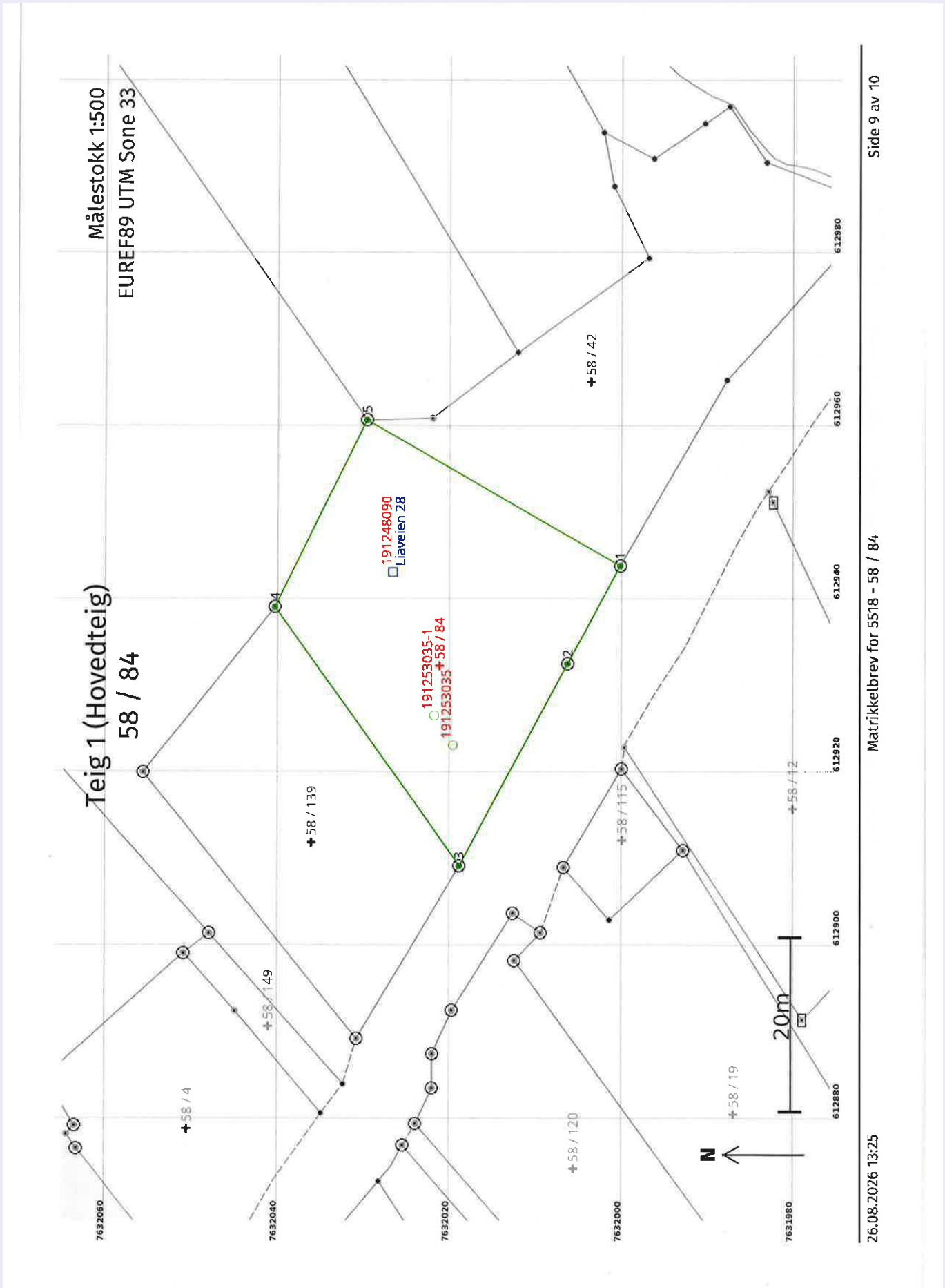
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	[redacted]	NORBYE JON SYVER SOLBERG		LIAVEIEN 28

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				9357 TENNEVOLL

Vedlegg


Oversiktskart for 58 / 84
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
58 / 84
Ljåveien
7632100
7632050
7632000
7631950
612850
612900
612950
613000
613050
N
40m
26.08.2026 13:25
Matrikkelbrev for 5518 - 58 / 84
Side 8 av 10

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
58 / 84
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
191248090
Liavelen 28
191253035-1
191253035
58 / 84
58 / 4
58 / 149
58 / 139
58 / 42
58 / 115
58 / 12
58 / 120
58 / 19
20m
N
7632060
7632040
7632020
7632000
7631980
612880
612900
612920
612940
612960
612980
26.08.2026 13:25
Matrikkelbrev for 5518 - 58 / 84
Side 9 av 10

Areal og koordinater

Areal: 1 058,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7632022 **Øst:** 612932

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7632000,55	612943,74	Jord 12,85	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
2	7632006,65	612932,43	Jord 26,49	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
3	7632019,24	612909,12	Jord 36,77	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
4	7632040,69	612938,99	Jord 24,07	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
5	7632030,05	612960,58	Jord 33,97	Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	

REGISTRERT
07 APR 1992
OFOTEN HERREDSRETT
DAGBOKNR. 2392

V E I R E T T

Eier av gnr. 58 bnr. 42 "Solberg" gir eier av gnr. 58 bnr. 84 "Kroken I" veirett fra sin eiendom til kommunal veg "Liavegen".

9465 Tennevoll, 26/3-1992

Torleiv Myrseth
underskrift

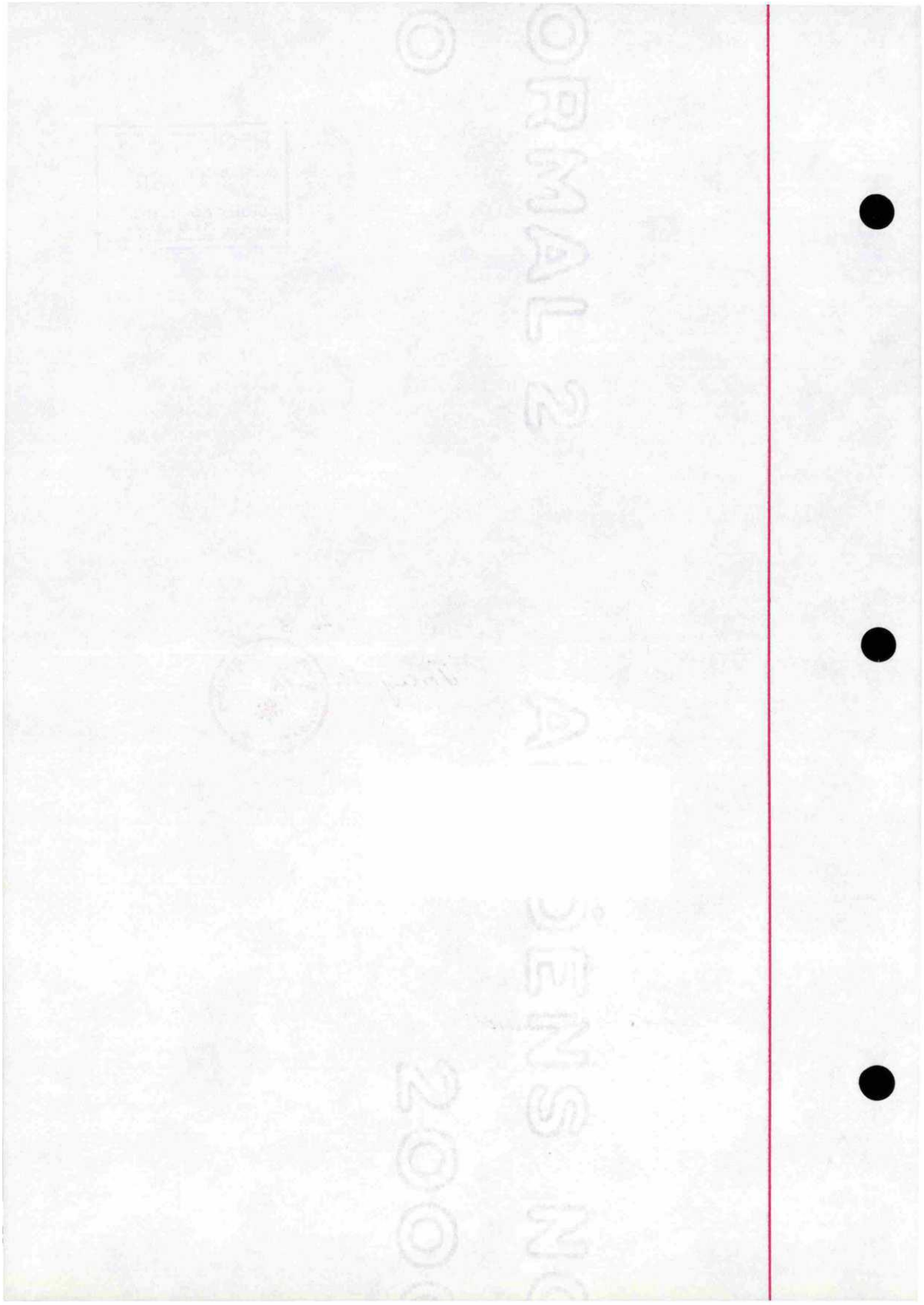
Oftaren I Lavangen

Doknr: 2392 Tinglyst: 07.04.1992 Emb. 075
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det bevitnes herved at underskriveren er over 18 år og egenhendig undertegnet.

Soløy, 26/3-1992
Alex Nordahlen

Soløy, 26/3-1992
Hugo Spurvoll



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/5189/75
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 10:22

05189 14.12 77
GJOTEN SORENSKRIVEREMBETE

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

330

TROMS LANDBRUKSSELSKAP
- 2 DES. 1977
J.nr.

Skylddelingsforretning

Lør- dag, den 19.nov. 1977 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården SOLØY g.-nr. 58 br.-nr. 3 av skyld mark 0,73 i Lavangen kommune. Forretningen er forlangt av eieren - Eimunn Markussen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) eieren, Eimunn Markussen

Av naboer:[3]) En fant det unødvendig å innkalle naboer.

Mennene valte til formann Jentoft Teigland

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 0.920 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den fradelte parsell omfatter nedre del av bruket som grenser i sørvest til vegen Soløy-Lia og sydøst mot driftsveg som igjen i sin helhet grenser til gnr. 58 bnr. 42 og til en del av grn. 58 bnr. 11.

Grensen begynner med nedsatt merkestein 5 m fra midtlinjen av vegen Soløy-Lia. Herfra går grensen 40 m i nordøstlig retning til nedsatt merkestein. Herfra vinkler linjen i

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/5189/75
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 10:22

330

østlig retning og går 22 m til nedsatt merkestein 1 m vest fra kanten av driftsvegen. Her vinkler grenselinjen og går 40 m i sydvestlig retning langsmed kanten av driftsvegen til 5 m fra midtlinjen av vegen Soløy-Lia. (I dette punkt er det ikke satt ned merkestein.) Her vinkler grensen i vestlig retning og går 22 m parallelt 5 m fra midtlinjen av vegen Soløy-Lia til det første beskrevne grensemerke.

331

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) Ingen

Det bevitnes:
a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken Parsellen får ingen del i hovedbrukets rettigheter.

kan nyttes i fellesskap av Intet
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyldmark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uendret - 0,73 skyldmark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) "Kroken I"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Lavangen kommune

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Lavangen kommune skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristian Hansen Stephan Markussen Edling Edlingsen

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

331

Går til Lavangen jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen er foretatt i samsvar med fylkeslandbruks-styrets vedtak i sak nr. 1977/77.

Parcellen ligger herefter kommunens utvendigplan område.

Soløy den 6/12 19 77

LAVANGEN JORDSTYRE

formann.

J. Teigland
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 1977/19 77

Delingen godkjennes med 0,920 dekar.

Tromsø den 9.12 19 77 Troms landbruksselskap

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

LOABÁGA SUOHKAN
LAVANGEN KOMMUNE
Ástávuona kárta ja mihtidan
Astafjord kart og oppmåling

Áššemeannudeaddji/ Saksbehandler, telefovda/telefon:
Johan Gamnes,

Min dáhton/ Vår dato: 16.09.2026

Min ref. Vår ref.: 26/371 - 1

Vuorká/Arkiv: FA-L31, GBNR-58/84

Din ref./Deres ref.:

Jon Syver Solberg Norbye
Liaveien 28
9357 Tennevoll

Retting av opplysninger i matrikkelen

Vi viser til kontakt med megler ifm. salg av bolig på eiendommen gnr. 58 bnr. 84 i Lavangen kommune.

Boligen er i dag registrert med bygningstype 199-Annen boligbygg i matrikkelen. Av søknadsdokumenter og godkjente tegninger fremgår det at bygningen var godkjent som bolig, med en del av underetasje tilknyttet funksjon som prestebolig. (kontor etc.)

Dokumentasjonen indikerer at bygningen iht. dagens føringsinstruks i matrikkel burde vært registrert med boligtype 111-Enebolig, som også er i samsvar med dagens bruk.

Dersom dere som berørte eiere bekrefter at det er ønskelig at bygningstype korrigeres til bygningstype 111-Enebolig, kan dette raskt rettes i matrikkelen.

Dearvuođaiguin/Med hilsen

Johan Gamnes
inšenevra/ingeniør

Ii leat vuolláičála go dát áššebábir lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vuostáiváldit/Mottakere:
Mette Anita Norbye Liaveien 28 9357 Tennevoll



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12260187 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Liaveien 28, 9357 Tennevoll
Gnr. 58, Bnr. 84, Lavangen kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no