

Velkommen til

Knutstadveien 271, 8360 Bøstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knutstadveien 271
8360 Bøstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1947
Etasje	3
BRA/BRA-i	256 / 211 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Knutstadveien 271 - Presentert av EiendomsMegler 1:

Enebolig over 3 plan med tilhørende uthus og koie/uthus. På eiendommen har det tidligere stått et fjøs hvor grunnmuren fortsatt er bevart. Boligen fremstår som romslig og innholdsrik, og inneholder blant annet 3 soverom, flere stuearealer samt gode lagringsmuligheter i kjeller. I tillegg er det innredet et 4. soverom som ikke er omsøkt/godkjent. Boligen er videre utvidet med en innglasset veranda på baksiden og flere fine uteplasser hvor gode solforhold kan nytes.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Knutstad i Lofoten med flott utsikt mot Steirapollen. Her kan man enkelt ta turen rett ut i naturen med gode turmuligheter. Med tomt på over 47 dekar er det rikelig med boltreplass, noe som gjør eiendommen godt egnet for barnefamilier. I tillegg finnes en sjarmerende og opparbeidet hage, med blant annet et særpreget lekestativ som medfølger i salget.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

+47 941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Knutstadveien 271, 8360 Bøstad

Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 23, Vestvågøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 887 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 71 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 035,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 408,- pr. 2026
Faktureres 2 ganger i året.

Tømming av septiktank er inkludert i kostnaden. LAS opplyser at septik ble tømt i 2024 og skal tømmes annethvert år.

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: 211 m²
BRA - e: 29 m²
BRA - b: 16 m²
BRA totalt: 256 m²
TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA kjeller: 83 kvm.
BRA hovedetasje: 121 kvm.
BRA loftsetasje: 23 kvm.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
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
På egen tomt. El-billader.

Tomt
Tomtestørrelse er 47 876 m² på eiet tomt.
Eiendommen "Skoglund" har beregnet areal med arealberegninger foretatt av kommunen. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det fremkommer i matrikkel til eiendommen at bruk av grunn er registrert til Landbruk/fiske. For landbrukseiendommer gjelder spesielle lover avhengig av størrelse, skog og areal dyrkbar mark, bl.a. jordloven og skogbruksloven. Det er ikke odel på eiendommen, da den ikke oppfyller størrelseskravene. Iflg. jordloven skal all fulldyrka mark drives, enten selv eller leies ut og dette må kjøper bestemme seg for innen 1 år fra eiendommen er overtatt. Det kan søkes fritak fra driveplikten.

Eiendommen har 4,1 mål fulldyrka jord, 37,8 mål produktiv skog, 1,9 mål annet markslag og 4,0 mål som er bebygd. Gårdskart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn
- Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering
- Drenering synlig på tilbygg, men eldre del ingen synlig fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter
- Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg bad har søyler i tre.

Terrengforhold
- Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn. Septiktanken er av glassfiber.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Enebolig ca. 1947. Påbygget i ca. 1999 ifølge kommunen.
Koie ca. 1900 ifølge selger.
Utvendig bod ca. 2000 ifølge selger.

Innhold
Enebolig fra 1947 som er tilbygget i flere omganger. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder. Boligen over tre plan, inneholder følgende:

ENEBOLIG:
U. etasje
BRA-i 83 m²:
- Gang.
- Vaskerom.
- Stue.
- Bod.
- Bad.
- Entré.
- Bod 2.
- Trimrom.

1. etasje
BRA-i 105 m²:
- Entré.
- Stue/kjøkken.
- Soverom.
- Trapperom.
- Bad.

BRA-b 16 m²:
- Innglasset balkong.

Loft:
BRA-i 23 m²:
- Gang.
- Soverom.
- Soverom 2.

Bygningssakkyndig kommenterer:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

- Ja, Skiftet varmtvannstanke.

UTVENDIG BOD:
BRA-E 12 m²:
- Bod.

KOIE:
BRA-E 16 m²:
- Bod.
- Bod 2.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger tilbygg fra 1999. Dette gjelder innredning av bad 1. etasje og gang med trapp i 1. etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Det foreligger heller ikke oversikt over vinduer i underetasjen. Kjøper overtar ansvar og risiko.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for kjeller og loftsetasje. Det gjøres oppmerksom på at boliger fra denne tidsepoken ikke hadde innredet boareal i kjeller, i all hovedsak kun boder/grovkjellere. Boareal i kjeller er derfor ikke medtatt i beregning av antall rom i boligen. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Bygningssakkyndig oppsummerer blant annet følgende standard iht. vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken:
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad hovedetasje:
- Bad i 1.etasje med malt panel i tak og flis på vegger. Gulv med gulvvarme og flis. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Ingen mekanisk avtrekk. Motfall på 30 mm fra sluk og mot vindu. Tilbygg må rettes opp i sammenheng med renovering av baderom. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad kjeller:
- Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller med flis på gulv, malt panel/plater på vegg og panel i tak. Inneholder dusj, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom kjeller:
- Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med betonggulv og panel på tak og vegger. Inneholder utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Ingen membran på gulv og ingen mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
- Innvendige vannledninger er av kobber.

Ventilasjon:
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes.

Varmepumpe:
- Varmepumpe fra panasonic montert.

Varmtvannstank:
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert bak luke i bod kjeller.

Elektrisk anlegg:
- Delvis skjult/åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Luftspenn.

Branntekniske forhold:
- Boligen har røykvarslere og brannslukker.

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

TG3 - Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Skjevheter i tilbygg baderom på over 30 mm
- Skjevheter i stue på 12 mm.

Bad hovedetasje:

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

Bad kjeller:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

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

TG3 - Tomteforhold:
Grunnmur og fundamenter:
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Setningsskader gjelder tilbygg baderom.

TG2 - Innvendig:
Overflater:
- Noe slitasje på parkett stue.

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

Rom under terreng:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Dette gjelder i rom ved inngangdør til kjeller.

Baderom hovedetasje:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall fra sluk mot vegg.

Baderom kjeller:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ikke egnede materialer i våtsone.

Vaskerom kjeller:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran på gulv.

TG2 - Utvendig:
Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe rust i registreres på takplater.

Nedløp og beslag:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Spredte råteskader rundt noen vinduer og vindskibord. Beslag i overgang tak/vegg på vinterhage ikke fagmessig utførelse. (skrudd rett på bordkledning)

Vinduer:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist enkelte vinduer med fuktskader. (disse vinduene er nå skrapet og malt opp igjen på ny, men er fortsatt fuktighet i rammen) Vinduer kjeller mangler beslag i underkant eller feilmontering av beslag i underkant av vinduer.

Dører:
- Hovedinngangsdør, inngangsdør kjeller og balkongdør loft er fuktskadet dørblad. Er malt og behandlet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjikt gjelder balkong loft.

TG2 - Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
- Anbefales en utvidet elkontroll.

TG2 - Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering må etableres på eldre del som mangler drenering. Klemmelist må monteres på synlig drenering.

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:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja, Vannavløpet i dusjen lekker ut dersom man bruker fullt vanntrykk i dusjen. Dette kan skyldes feil installasjon av røret eller vinkelen på røret, men det ble ikke funnet noen blokkeringer i avløpet.

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

- Ja, 2025. Vest-Lofoten EL AS. nstallasjon av helt ny elbillader utendørs.
- Ja, 2025. Karl Bottolfsen VVS AS. Ny utvendig vannkran/vannuttak ble installert samtidig som ny Høiax 300L varmtvannstank ble montert.
- Ja, ufaglært arbeid, 2026. Følgende arbeid har blitt utført utvendig av ufaglært (egeninnsats): * Metallbeslag under vinduene ble pusset og spraylakkert i svart. * Dører ble rengjort og malt, og dørhåndtakene ble også spraylakkert i svart farge. * Alle vinduskarmer og treverk rundt vinduene har blitt malt med hvit utendørs maling. * Balkongen i andre etasje utvendig ble reparert. * Rekkverket ble justert til 1 meter høyde etter krav fra takstmann. * Treverket ble oljet, og innsiden ble malt hvit. * Balkongdøren ble reparert fra innsiden, og det ble montert helt ny isolasjon rundt karmen for å forhindre luftlekkasjer. * Ny treramme rundt vaskeromsvinduet ble montert utvendig, forseglet og malt, godkjent av takstmann. * Takrennen på terrassen på baksiden ble justert i nivå, og eventuelle lekkasjer ble utbedret. * Vinterhagen ble reparert for eventuelle lekkasjer i taket. * Alle terrasser foran og bak huset har blitt malt med ny brun terrassemaling, inkludert boden og broene på lekeplassen. * Takområdet ved jacuzzien ble malt og vasket, og konstruksjonen/rammen ble reparert. * Porten til terrassen ble justert og reparert slik at den åpner som den skal.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja, Dreneringsproblem ved bakinngangen til vinterhagen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, ufaglært arbeid 2026. Takrennen på terrassen på baksiden ble justert i nivå, og eventuelle lekkasjer ble utbedret. Vinterhagen ble reparert for eventuelle lekkasjer i taket.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Samt fukt i kjeller - se salgsoppgave. Sprekker har blitt reparert og veggen malt, men det er fortsatt noe mindre fuktighet enkelte steder.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, ufaglært arbeid 2026.Dreneringsrørene har blitt renset, og nivået på dreneringen ved vinterhagen har blitt justert.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen, Dreneringsproblem ved bakinngangen til vinterhagen - Dreneringsrørene har blitt renset, og nivået på dreneringen ved vinterhagen har blitt justert.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja, På grunn av det originale brønnsystemet, hvor vannrøret lå på bakken og ikke var gravd ned, samt manglende filtre, oppstod det blokkering og problemer med vanntilførselen sommeren 2025. Et annet problem var de gamle vannrørene inne i huset på kjøkkenet, samt kjøkkenvasken.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, 2025. Karl Botolfsen VVS AS. Dette ble derfor fullstendig skiftet ut med ny vask, ny kran og nye rør installert i desember 2025.
- Ja, ufaglært arbeid. 2025. Reparasjon og utbedring av vanntilførsel til brønn, samt isolering av rør med nye filtre installert og isolasjonsplater montert inne i brønnen. Det ble gravd ned ca. 30-40 cm rundt vannrøret med isolasjonsmateriale. Det ble også laget en liten oppsamling/demning for å lede vannet inn i røret slik at det strømmer til brønnen og videre til huset. Alle filtre ble skiftet ut og nyinstallert i 2025.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2025. Karl Botolfsen VVS AS. Dette ble derfor fullstendig skiftet ut med ny vask, ny kran og nye rør installert i desember 2025.

- Ja, ufaglært arbeid. 2025. Reparasjon og utbedring av vanntilførsel til brønn, samt isolering av rør med nye filtre installert og isolasjonsplater montert inne i brønnen. Det ble gravd ned ca. 30-40 cm rundt vannrøret med isolasjonsmateriale. Det ble også laget en liten oppsamling/demning for å lede vannet inn i røret slik at det strømmer til brønnen og videre til huset. Alle filtre ble skiftet ut og nyinstallert i 2025.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- På grunn av det originale brønnsystemet, hvor vannrøret lå på bakken og ikke var gravd ned, samt manglende filtre, oppstod det blokkering og problemer med vanntilførselen sommeren 2025.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja, Strømmen gikk ut noen ganger på grunn av overbelastningsvern/sikring.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja, 2025. Faglært arbeid. Vest-Lofoten EL AS. Dette ble byttet ut til nytt i desember 2025. To dimmere, én i stuen og én på badet, ble også byttet ut til nye.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, 2025. Vest-Lofoten EL AS. Elektrisk arbeid utført på huset: Bytte av overbelastningsvern/sikring. Utskifting av lysdimmere. Installasjon av elbillader utendørs.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, Dette ble utført tidligere, ikke av oss eller forrige eier, men av eiere før det for mange år siden. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja, Så langt vi er kjent med, er dette godkjent - ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja,
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja, the shed (ni idea whats it called in norsk) has inside moisutre damage and no vintialtion, but nothing major. build in 2010 and no changes since.

Se vedlagt rapport og egenerklæring.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

ENEBOLIG
Takkonstruksjon/ taktekke:
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis isolert. Kryploft inspisert fra loftsluke pga for svak konstruksjon for og ta seg inn. Taktekkingen er av ståltakplater og gjennomsikrige plastplater på vinterhage. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
- Takrenner og nedløp i aluminium og plast på vinterhage.

Veggkonstruksjon:
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i hoveddelen. Tilbygg har bindingsverk av tre.. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-94 og noen eldre.

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

Balkonger/terrasser:
- Balkong ved inngangsparti og baksiden av boligen oppført i impregnerte materialer med spilerekkverk. Balkong loft med asfaltpapp som tekking og rekkverk av bordkledning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Pipe og ildsted:
- Boligen har mursteinspipe. Renovert med nytt røykrør 2020.

Rom under terreng:
- Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

UTVENDIG BOD
Uisolert bod som er innvendig kledd med panel på gulv, tak og vegger. Utvendig kledd med liggende panel på vegg og takpapp på tak. Noe vedlikehold må påberegnes. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Byggeår: 2000.

KOIE
Koie som antas å være ca 100 år gammel. Vegger av tømmer/plank, som er utvendig kledd med eternittplater. Tak av treåser som er utvendig kledd med bølgeblikk. Vinduer og dører er borte/utett og har vært det en stund. Må ansees som sanering/totalrenoveringsobjekt Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Byggeår: 1900.

Beliggenhet

Boligene ligger på Knutstad/Alstad i vakker natur i Lofoten, ca. 25 minutter fra Leknes og 10 minutter fra Borg. Utenfor døren ligger naturen for dine føtter, med mange flotte stier like i nærheten, om det er fjellturer på sommeren eller skiturer på vinteren så er veien like kort. Det er også kort vei til sjøen dersom man ønsker seg en nedkjøling på varme sommerdager.

Lofoten turistsenter ligger ca. 2 kilometer østover, der kan man kjøpe middag og slå av en hyggelig prat. Skolestua i Haverringen 1 serverer også god mat. Enda nærmere, kun 400 meter, ligger Cafeèn Furu som tilbyr vegetariske retter med sesongbaserte og lokale råvarer, fisk fra Lofoten, hjemmebakst, varm drikke og drikke fra lokale bryggeri.

På Borg er det barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettshall og matbutikk. Vikingmuseet ligger også her.

Leknes er kommunesenteret i Vestvågøy kommune og har bystatus. Ligger midt i Lofoten og dypt inne i Buksnesfjorden, hvor byen er avgrenset i nordøst av Leknes Lufthavn. Sammen med Gravdal og Fygle bor det noe over 5.000 innbyggere i dette området. Vestvågøy kommune har ca. 11.500 innbyggere.

Den lokale flyplassen er en av de mest trafikkerte kortbaneflyplassene i Norge. I tillegg er det flere kjøpesentre, butikker i alle sjangre, lensmannskontor, flere treningssentre, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehager,
idrettshaller, fotballbane, skatebane, svømmehall og mye mer. Vestvågøy har ett bredt næringsliv i kommunen med økning i folketallet de senere år.

Det ligger en golfbane på Gimsøy i Vågan ca. 20 minutter kjøretur fra eiendommen.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig og koie:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligene er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 29.06.1999. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og

eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Utebod:
Utebod er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) 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.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

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

Eiendommen er omfattet av hensynssone landbruk H510_36, og infrastruktursone H410_12. Eiendommen ligger også innen får gul og noe rød støysone, der boligen faller innenfor gul støysone iht. vedlagt kart fra kommunen.

Kommunedelplanens bestemmelser ligger ikke vedlagt. Kontakt megler eller Vestvågøy kommune for kopi av denne.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Vannforsyning via privat brønn. Vannkvalitet er ikke målt.
Det er septiktank med overløp til grøft som tømmes av kommunen. LAS opplyser at den ble sist tømt i august 2024 og tømmes annethvert år.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 604 373,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 417 493,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Nikita Golubs

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3953
Dato: 23.11.1960
vedr avløsningssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 5066
Dato: 03.12.1990
sak 10/1988
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1645
Dato: 17.03.1994
Rettighetshaver: LOFOTKRAFT AS
22 kV kraftlinje Torvdalshalsen - Sjurbakken - Haveren rundt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 923
Dato: 14.06.1947
Utskilt fra tidligere gnr.51 bnr.11
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-05-2026 av Roger Håkonsen i Nordpå takst AS.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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 20.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 22.05.2026
Energiattest
Bygningstegninger

Ferdigattest tilbygg
Matrikkelrapport
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplan
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler
Telefon: 941 58 505
Epost: isak.kristoffersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Leknes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 8, 8370 Leknes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






verisure
ALARM








DeLonghi





















Plantegning



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

KNUTSTADVEIEN 271

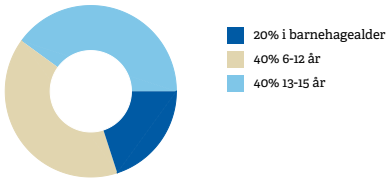
OFFENTLIG TRANSPORT

Furu hostel Linje 300, 741	**9 min** 0.7 km
Leknes lufthavn	**22 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 27 min**

SKOLER

Bøstad skole (1-10 kl.) 109 elever, 8 klasser	**10 min** 11.5 km
Eltoft Montessoriskole (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	**14 min** 15.8 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	**26 min** 25.1 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	**1 t 17 min** 87.4 km

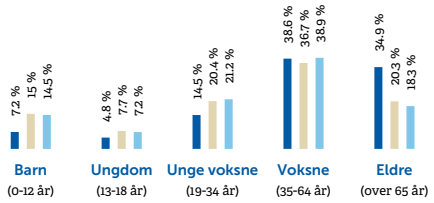
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Knutstad	79	56
Kommune: Vestvågøy	11 566	5 917
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Borg vikingbarnehage (1-5 år) 32 barn	**10 min** 11.7 km
Eltoft barnehage (1-5 år) 24 barn	**14 min** 15.9 km
Bjørnhaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	**23 min** 23.6 km

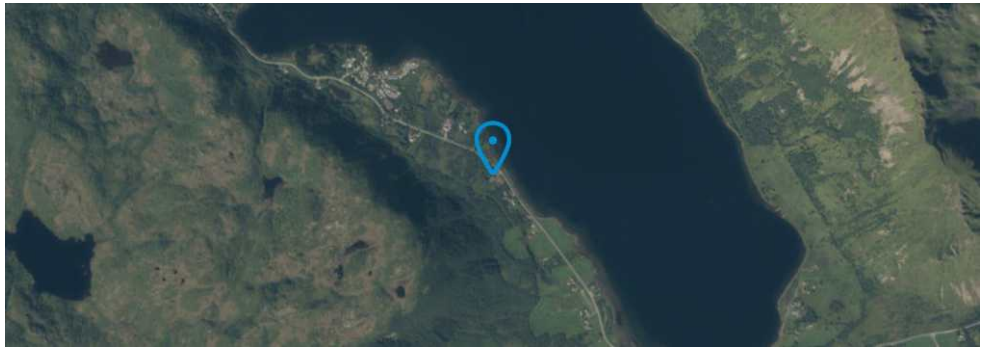
DAGLIGVARE

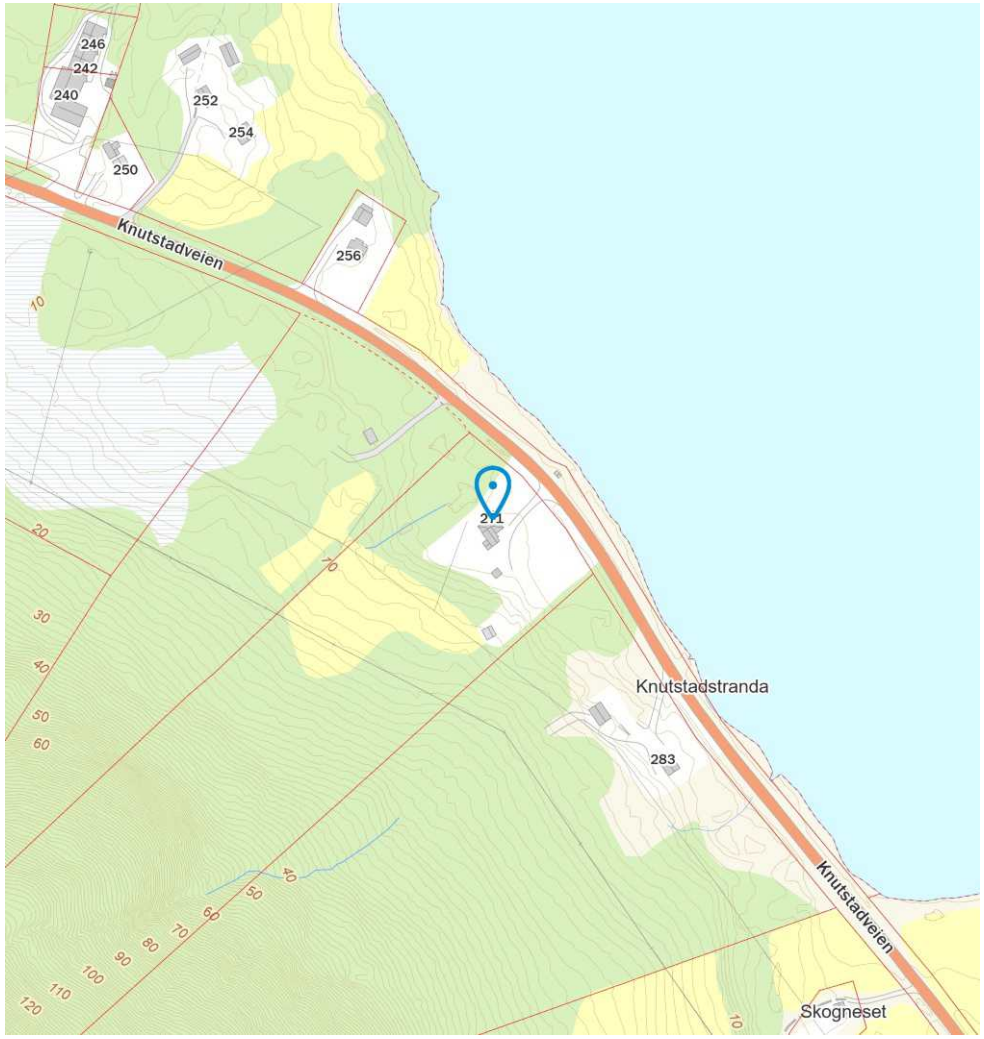
Spar Borg Post i butikk, PostNord	**10 min** 11.8 km
Bunnpris & Gourmet Leknes Søndagsåpent	**23 min** 23.9 km

SPORT

Bøstad skole Ballspill, fotball	**10 min** 11.5 km
Blesthallen Aktivitetshall	**10 min** 11.6 km
Feel24 Leknes	**21 min**
Lofoten Helsetrim	**23 min**

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





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

Golubs, Nikita
22.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Nikita Golubs

Boligen

Knutstadveien 271
8360 Bøstad

1860-119/23/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Boligen selges som et dødsbo
- 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?

• **Ja**

Vannavløpet i dusjen lekker ut dersom man bruker fullt vanntrykk i dusjen. Dette kan skyldes feil installasjon av røret eller vinkelen på røret, men det ble ikke funnet noen blokkeringer i avløpet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Vest-Lofoten EL AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av helt ny elbillader utendørs.

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

   Firmanavn: Karl Botolfsen VVS AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig vannkran/vannuttak ble installert samtidig som ny Høiax 300L varmtvannstank ble montert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeid har blitt utført utvendig av ufaglært (egeninnsats): * Metallbeslag under vinduene ble pusset og spraylakkert i svart. * Dører ble rengjort og malt, og dørhåndtakene ble også spraylakkert i svart farge. * Alle vinduskarmer og treverk rundt vinduene har blitt malt med hvit utendørs maling. * Balkongen i andre etasje utvendig ble reparert. * Rekkverket ble justert til 1 meter høyde etter krav fra takstmann. * Treverket ble oljet, og innsiden ble malt hvit. * Balkongdøren ble reparert fra innsiden, og det ble montert helt ny isolasjon rundt karmen for å forhindre luftlekkasjer. * Ny treramme rundt vaskeromsvinduet ble montert utvendig, forseglet og malt, godkjent av takstmann. * Takrennen på terrassen på baksiden ble justert i nivå, og eventuelle lekkasjer ble utbedret. * Vinterhagen ble reparert for eventuelle lekkasjer i taket. * Alle terrasser foran og bak huset har blitt malt med ny brun terrassemaling, inkludert boden og broene på lekeplassen. * Takområdet ved jacuzzien ble malt og vasket, og konstruksjonen/rammen ble reparert. * Porten til terrassen ble justert og reparert slik at den åpner som den skal.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Dreneringsproblem ved bakinngangen til vinterhagen,

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Takrennen på terrassen på baksiden ble justert i nivå, og eventuelle lekkasjer ble utbedret. Vinterhagen ble reparert for eventuelle lekkasjer i taket

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

• **Ja**

samt fukt i kjeller – se salgsoppgave.

Sprekker har blitt reparert og veggen malt, men det er fortsatt noe mindre fuktighet enkelte steder.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsrørene har blitt renset, og nivået på dreneringen ved vinterhagen har blitt justert.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Dreneringsproblem ved bakinngangen til vinterhagen - Dreneringsrørene har blitt renset, og nivået på dreneringen ved vinterhagen har blitt justert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

På grunn av det originale brønnsystemet, hvor vannrøret lå på bakken og ikke var gravd ned, samt manglende filtre, oppstod det blokkering og problemer med vanntilførselen sommeren 2025.

Et annet problem var de gamle vannrørene inne i huset på kjøkkenet, samt kjøkkenvasken.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Karl Botolfsen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble derfor fullstendig skiftet ut med ny vask, ny kran og nye rør installert i desember 2025.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon og utbedring av vanntilførsel til brønn, samt isolering av rør med nye filtre installert og isolasjonsplater montert inne i brønnen. Det ble gravd ned ca. 30–40 cm rundt vannrøret med isolasjonsmateriale. Det ble også laget en liten oppsamling/demning for å lede vannet inn i røret slik at det strømmer til brønnen og videre til huset. Alle filtre ble skiftet ut og nyinstallert i 2025.

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?: 2025

Firmanavn: Karl Botolfsen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble derfor fullstendig skiftet ut med ny vask, ny kran og nye rør installert i desember 2025.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon og utbedring av vanntilførsel til brønn, samt isolering av rør med nye filtre installert og isolasjonsplater montert inne i brønnen. Det ble gravd ned ca. 30–40 cm rundt vannrøret med isolasjonsmateriale. Det ble også laget en liten oppsamling/demning for å lede vannet inn i røret slik at det strømmer til brønnen og videre til huset. Alle filtre ble skiftet ut og nyinstallert i 2025.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

På grunn av det originale brønnsystemet, hvor vannrøret lå på bakken og ikke var gravd ned, samt manglende filtre, oppstod det blokkering og problemer med vanntilførselen sommeren 2025.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Strømmen gikk ut noen ganger på grunn av overbelastningsvern/sikring,

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vest-Lofoten EL AS

Beskrivelse av arbeidet: dette ble byttet ut til nytt i desember 2025. To dimmere, én i stuen og én på badet, ble også byttet ut til nye.

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?: 2025

Firmanavn: Vest-Lofoten EL AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid utført på huset: Bytte av overbelastningsvern/sikring. Utskifting av lysdimmere. Installasjon av elbillader utendørs.

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**

Dette ble utført tidligere, ikke av oss eller forrige eier, men av eiere før det for mange år siden. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Så langt vi er kjent med, er dette godkjent – ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

the shed (ni idea whats it called in norsk) has inside moisutre damage and no vintialtion, but nothing major. build in 2010 and no changes since

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

• **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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
VESTVÅGØY kommune
gnr. 119, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14545-1634 **Eiendomsverdi ref nr:** CR1338

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Håkonsen

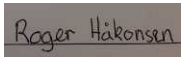
NORDPÅ TAKST

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.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig



Roger Håkonsen

roger@nordpatakst.no
915 77 823

NORDPÅ TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1947 som er tilbygget i flere omganger. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis isolert.
Kryploft inspisert fra loftsluke pga for svak konstruksjon for og ta seg inn.
Taktekkingen er av ståltakplater og gjennomsikrige plastplater på vinterhage. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium og plast på vinterhage.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i hoveddelen.
Tilbygg har bindingsverk av tre.. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-94 og noen eldre.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkong ved inngangsparti og baksiden av boligen oppført i impregnerte materialer med spilerekkverk.
Balkong loft med asfaltpapp som tekking og rekkverk av bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

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

Boligen har mursteinspipe. Renovert med nytt røykrør 2020.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Bad i 1.etasje med malt panel i tak og flis på vegger.
Gulv med gulvvarme og flis.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Ingen mekanisk avtrekk.
Motfall på 30 mm fra sluk og mot vindu. Tilbygg må rettes opp i sammenheng med renovering av baderom.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i kjeller med flis på gulv, malt panel/plater på vegg og panel i tak.
Inneholder dusj, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betonggulv og panel på tak og vegger.
Inneholder utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin.
Ingen membran på gulv og ingen mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes.

Varmepumpe fra panasonic montert.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert bak luke i bod kjeller.

Delvis skjult/åpent elektrisk anlegg med automatsikringer.
Luftspenn.

Boligen har røykvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering synlig på tilbygg, men eldre del ingen synlig fuktsikring.

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg bad har søyler i tre.

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utvendig bod

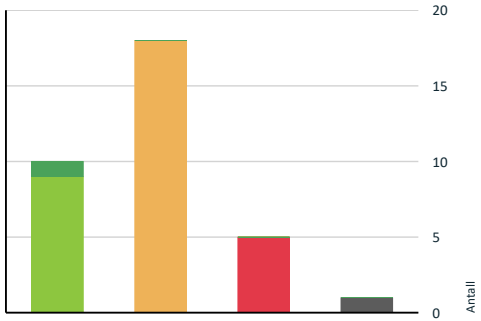
- Det foreligger ikke tegninger

Koie

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

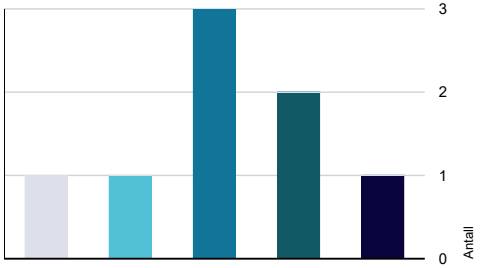
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun oppmåling og enkelt besiktigelse av tilleggsbygg.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi en det som er nevnt i takstdokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse

Standard
Norma standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg på 2 etasjer med stue, soverom og entre i hovedetasjen. Badstue, entre og soverom i kjeller.
1994	Modernisering	Ny bordkledning og en del nye vinduer
2010	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av ståltakplater og gjennomsikrige plastplater på vinterhage. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Noe rust i registreres på takplater.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater med rust bør overflatebehandles for å hindre videre rustdannelse og skade på takplatene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer og redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium og plast på vinterhage.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader, setningsskader og redusert levetid på bygningsdeler.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i hoveddelen. Tilbygg har bindingsverk av tre.. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

- Spredte råteskader rundt noen vinduer og vindskibord.
- Beslag i overgang tak/vegg på vinterhage ikke fagmessig utførelse. (skrudd rett på bordkledning)

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet bordkledning rundt vinduer og vindskibord bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og følgeskader på underliggende konstruksjon.

Beslag i overgang tak/vegg på vinterhage bør utbedres til fagmessig standard for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Bordkledning som går helt ned i terreng bør justeres for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis isolert. Kryploft inspisert fra loftsluke pga for svak konstruksjon for og ta seg inn.







Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-94 og noen eldre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist enkelte vinduer med fuktskader. (disse vinduene er nå skrapet og malt opp igjen på ny, men er fortsatt fuktighet i rammen)
Vinduer kjeller mangler beslag i underkant eller feilmontering av beslag i underkant av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer med fuktskader bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og varmetap.

Manglende eller feilmonterte beslag i underkant av kjellervinduer bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør, inngangsdør kjeller og balkongdør loft er fuktskadet dørblad. Er malt og behandlet.

Konsekvens/tiltak

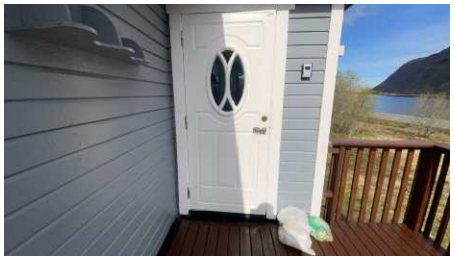
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av fuktskadede dørblad for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte, varmetap og redusert funksjon på dørene. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ved inngangsparti og baksiden av boligen oppført i impregnerte materialer med spilerekkverk.

Balkong loft med asfaltpapp som tekking og rekkverk av bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt gjelder balkong loft.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av tettesjiktet på balkongen på loftet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er risiko for redusert tetthet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på parkett stue.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i tilbygg baderom på over 30 mm
Skjevheter i stue på 12 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevhetene rettes opp. Skjevheter i gulv kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og utfordringer ved bruk av rommet.
Utbedring bør vurderes spesielt ved fremtidig oppussing, da tiltaket kan være omfattende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet og økt risiko for helseskader ved eventuell radoneksponering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Renovert med nytt røykrør 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang ved baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Dette gjelder i rom ved inngangdør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet ved inngangsdøren, for å unngå risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse samt forringelse av konstruksjonen over tid. Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje med malt panel i tak og flis på vegger.
Gulv med gulvvarme og flis.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Ingen mekanisk avtrekk.
Motfall på 30 mm fra sluk og mot vindu. Tilbygg må rettes opp i sammenheng med renovering av baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende mekanisk avtrekk og motfall på gulvet medfører økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.
Tilbygget må rettes opp i forbindelse med renovering for å sikre korrekt fall og funksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Motfall fra sluk mot vegg.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Motfall fra sluk mot vegg bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre oppsamling av vann i våtsonen.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betonggulv og panel på tak og vegger.
Inneholder utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin.
Ingen membran på gulv og ingen mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av membran på gulv og installasjon av mekanisk avtrekk, for å oppfylle dagens forskriftskrav og sikre tilstrekkelig fuktsikring og ventilasjon.

Manglende membran og avtrekk medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Manglende membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør etableres membran på gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende membran er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til sopp- og råteskader.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i kjeller med flis på gulv, malt panel/plater på vegg og panel i tak. Inneholder dusj, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ikke egnede materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør benyttes egnede materialer i våtsonen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende bruk av egnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og skade på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vindu som kan åpnes.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe fra panasonic montert i kjeller. 2018

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert bak luke i bod kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra tanken. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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
Delvis skjult/åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Luftspenn.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefales en utvidet elkontroll.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering synlig på tilbygg, men eldre del ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering må etableres på eldre del som mangler drenering.
Klemmelist må monteres på synlig drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Tilstandsrapport

Det bør etableres drenering på den eldre delen av bygget som mangler dette, samt montere klemmelist på synlig drenering.
Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg bad har søyler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Setningsskader gjelder tilbygg baderom.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Setningsskader ved tilbygg baderom bør utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setninger, økte sprekker og i verste fall svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

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

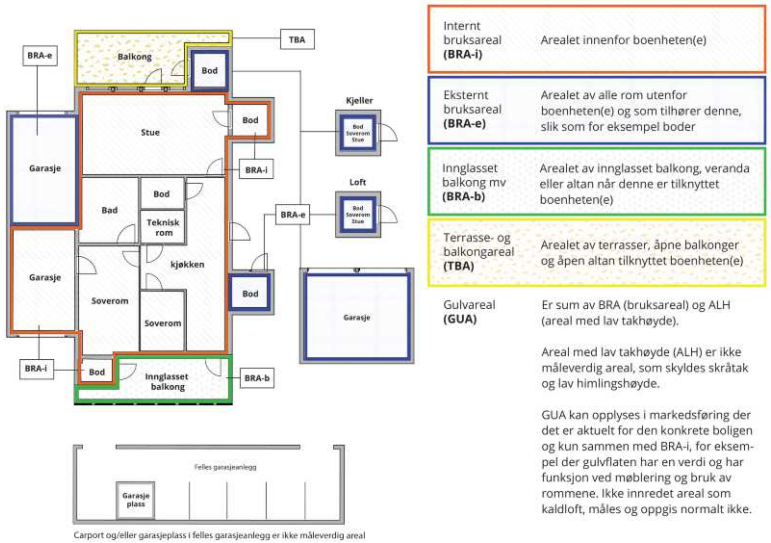
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	23			23	
Etasje	105		16	121	68
Kjeller	83			83	
SUM	**211**		**16**		**68**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, trapperom, bad		
Kjeller	Gang, vaskerom, stue, bod, bad, entré, bod 2, trimrom		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet varmtvannstanke.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Koie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	10
Utvendig bod	0	12
Koie	0	16

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør
	Nikita Golubs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	119	23	0	0	47876 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knutstadveien 271

Hjemmelshaver

Golubs Nikita

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Uisolert bod som er innvendig kledd med panel på gulv, tak og vegger.
Utvendig kledd med liggende panel på vegg og takpapp på tak

Noe vedlikehold må påberegnes.

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

Koie



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Anslått

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Trenger vedlikehold/totalrenovering

Beskrivelse
Koie som antas å være ca 100 år gammel.
Vegger av tømmer/plank, som er utvendig kledd med eternittplater.
Tak av treåser som er utvendig kledd med bølgeblikk.
Vinduer og dører er borte/utett og har vært det en stund.
Må ansees som sanering/totalrenoveringsobjekt

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

Knutstadveien 271 , 8360 BØSTAD
Gnr 119 - Bnr 23
1860 VESTVÅGØY

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2025	
2	23.03.2025	
3	20.05.2026	
4	20.05.2026	
5	20.05.2026	
6	21.05.2026	
7	25.05.2026	
8	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 119, Bruksnr 23	**Kommune:**	1860	Vestvågøy
Adresse:				
Veiadresse:	Knutstadveien 271, gatenr 8103 8360 Bøstad	**Grunnkrets:**	109	Knutstad
		Valgkrets:	5	Bøstad
Oppdatert:	22.10.2024	**Kirkesogn:**	10070401	Borge

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Skoglund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.06.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	47 876,0 kvm	**Skyld:**	0,13		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	14.06.1947	Avgiver	1860/119/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/119/23	0,0

Gårdsnummer 119, Bruksnummer 23 i 1860 VESTVÅGØY kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.04.2026 13:12 – Sist oppdatert 09.04.2026 13:12
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Knutstadveien 271	Bolig	214,0	Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	214,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	214,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189602774			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		93,0		93,0			
H01	1	101,0		101,0			
L01		20,0		20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	25,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189602731			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0	25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189602766			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0	16,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189628536			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

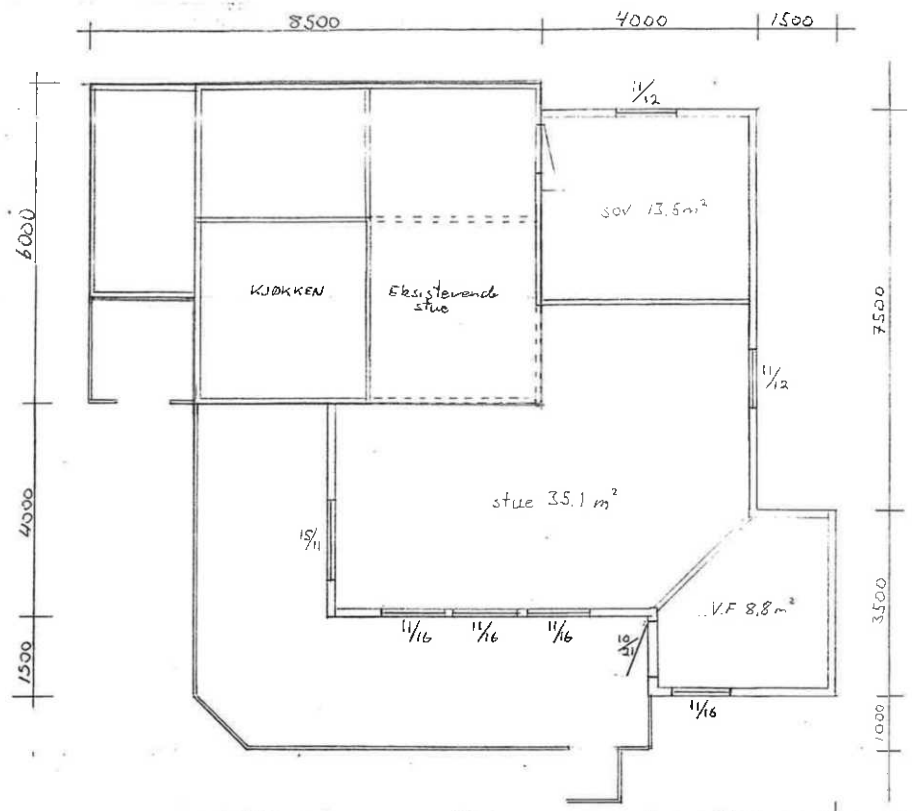
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189602758			Antall etasjer:	1

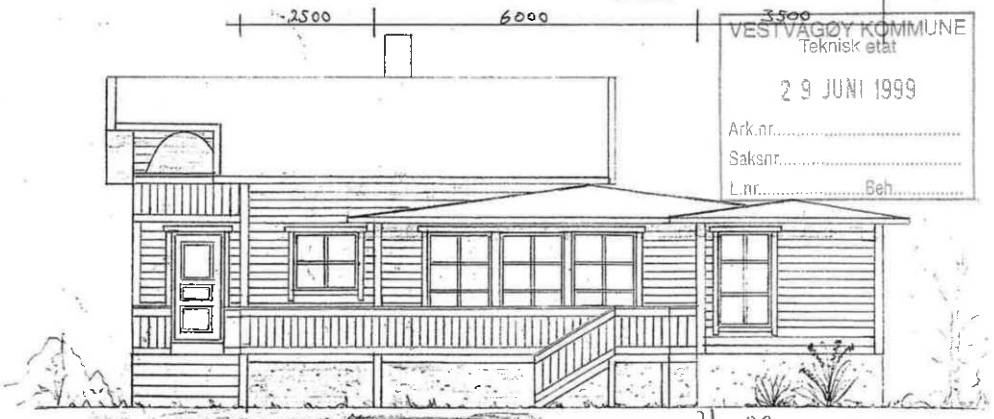
Etasjeopplysninger:

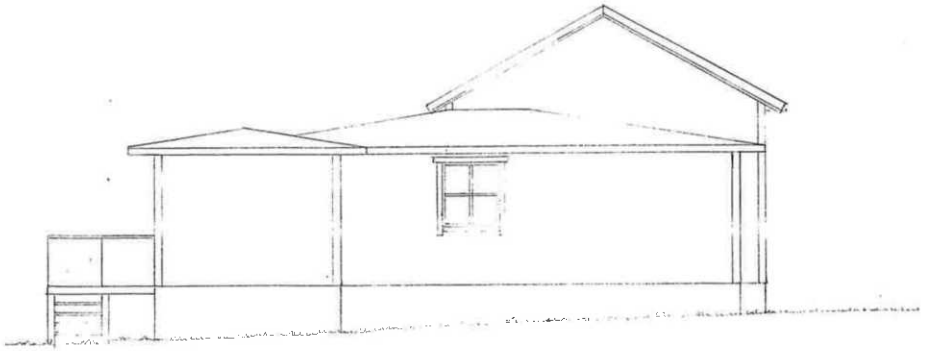
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

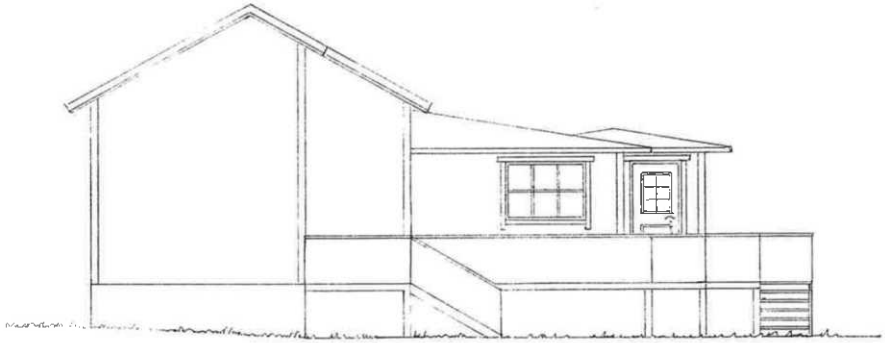
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.









VESTVÅGØY KOMMUNE
Teknisk etat
29 JUNI 1999
Ark.nr.
Saksnr.
L.nr. Beh.

VESTVÅGØY KOMMUNE
Teknisk etat
29 JUNI 1999
Ark.nr.
Saksnr.
L.nr. Beh.

DATO 22.6-99
TEGN: DAG WALLE
MÅLESTOKK 1:100

for

TILTAKSHAVER
Glenn Muller

LEVERANSEN
Brødr. Stig & Johnny Johansen
8370 LEKNES

27-99

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Fasader, plan og snitt
25.06.99	D. Walle		1:100	

Glenn Muller
Knudstad

Erstatning for:	Erstattet av:

Brødr. Stig & Johnny Johansen
8370 LEKNES

Henvisning:	Beregning:

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knutstadveien 271, 8360 BØSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

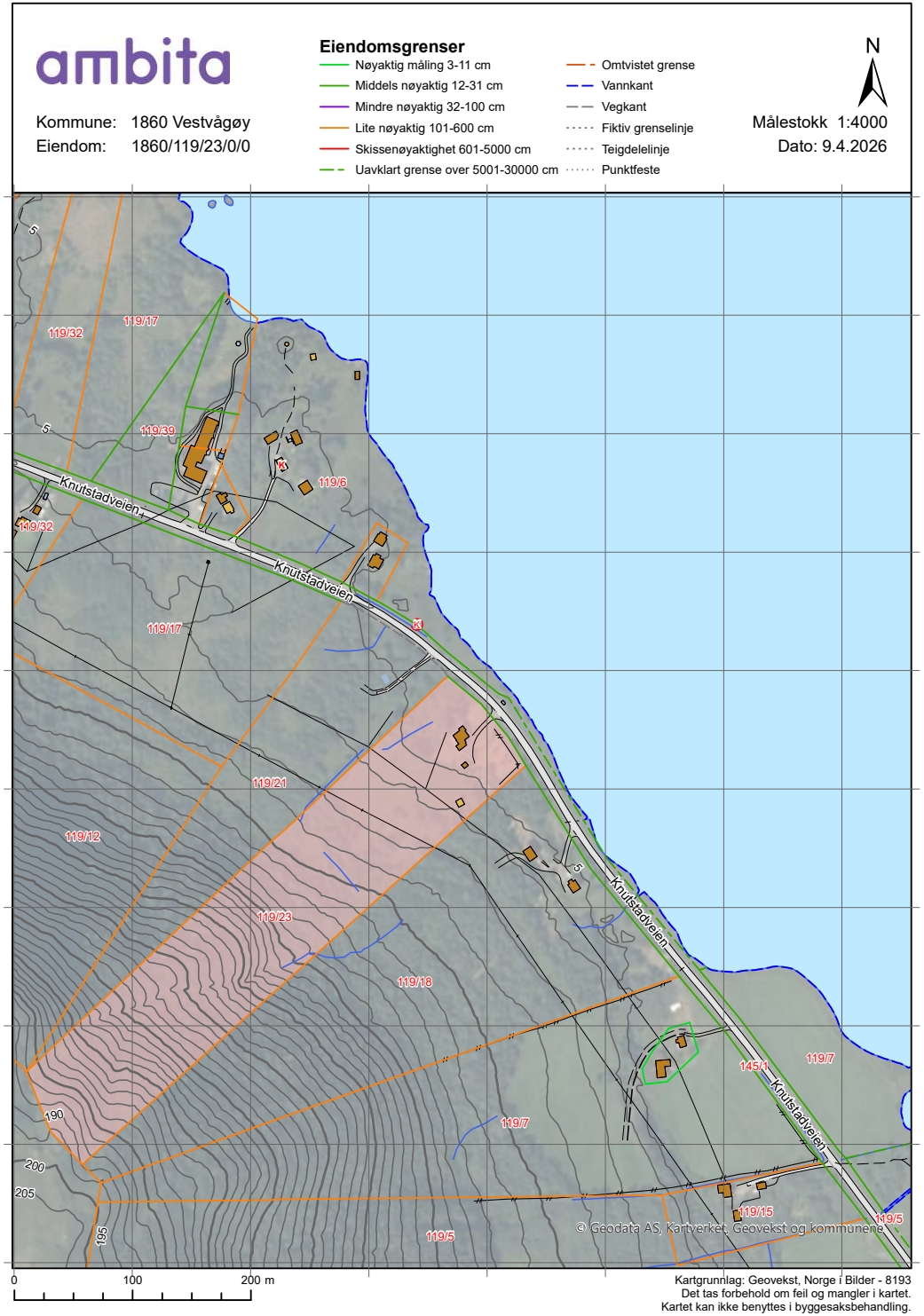
Plantyper uten treff

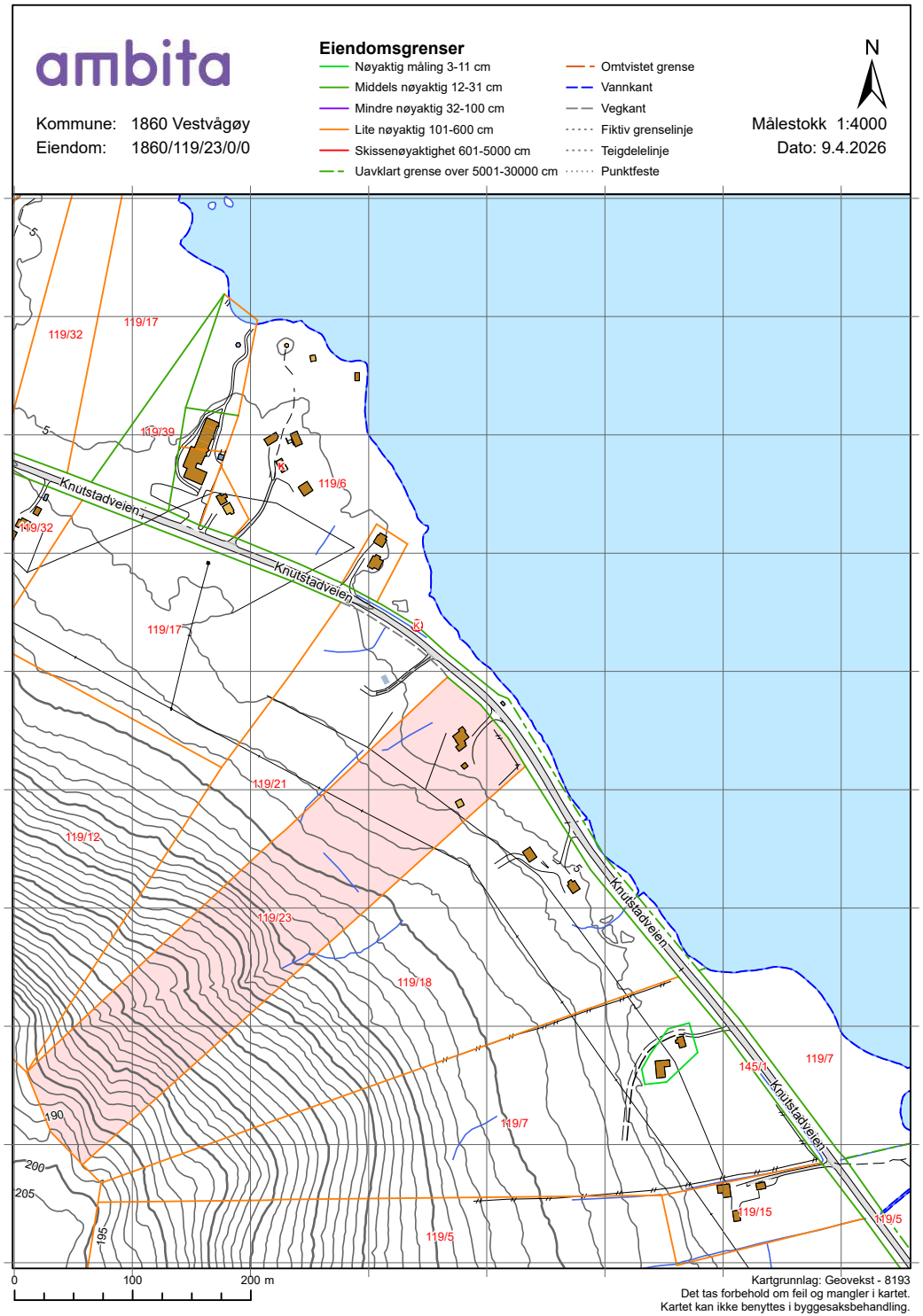
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 876 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

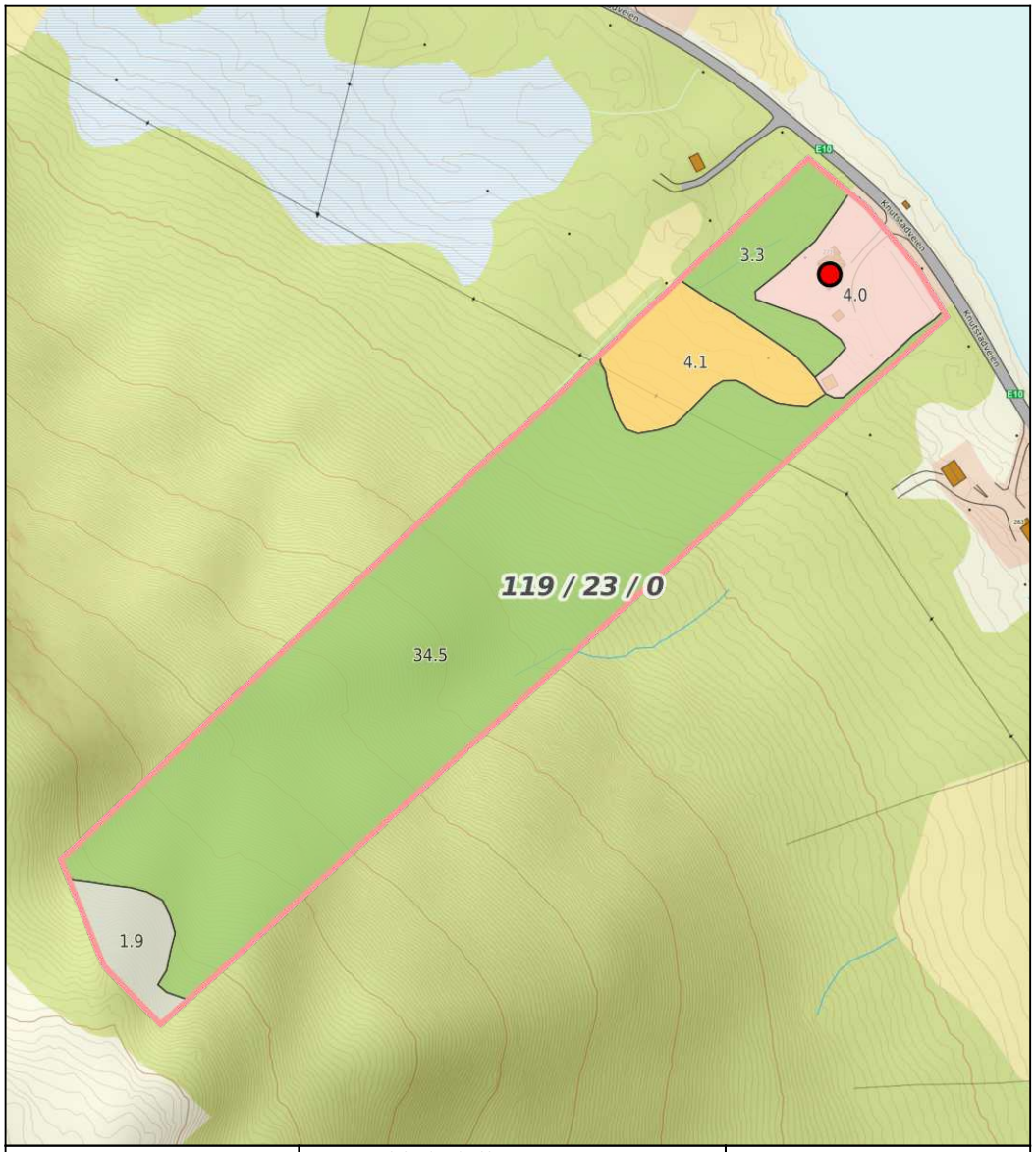
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.04.2026 14:37
Eiendomsdata verifisert: 22.04.2026 14:37

GÅRDSKART 1860-119/23/0
Tilknyttede grunneiendommer:
119/23/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	4.1	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	4.1
Produktiv skog *	37.8	37.8
Annet markslag	1.9	
Bebygd, samf., vann, bre	4.0	5.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	47.8	47.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

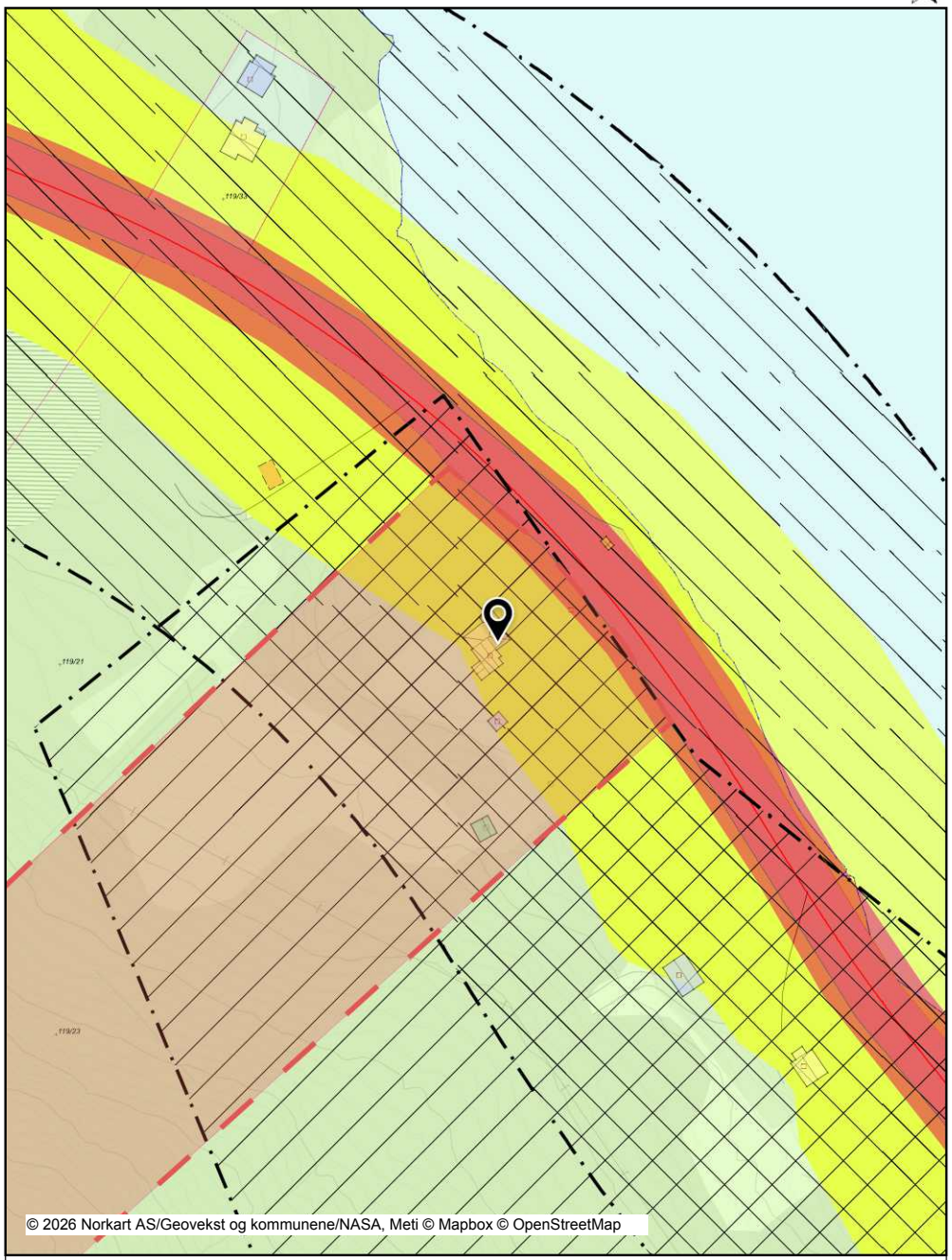
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Hensynssoner og støysone - gnr 119 bnr 23

Dato: 09.04.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Adkomstveg - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Grunnmur
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

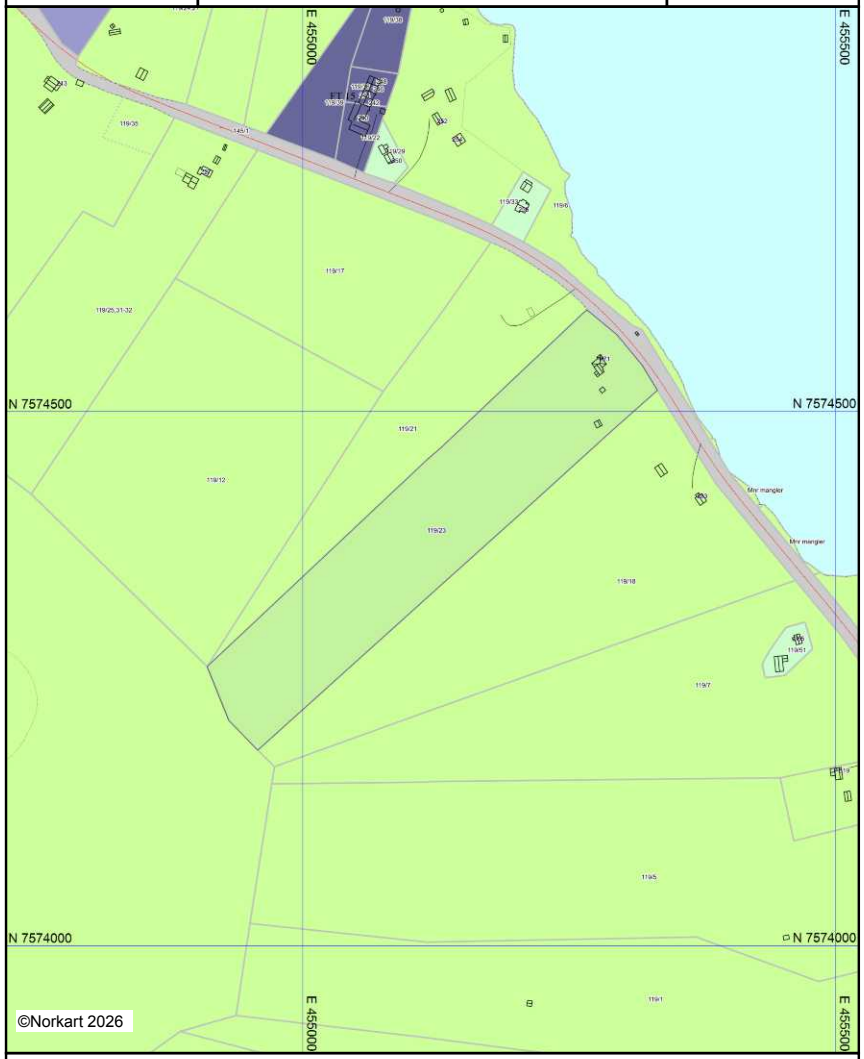
Vestvågøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/23
Adresse: Knutstadveien 271
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

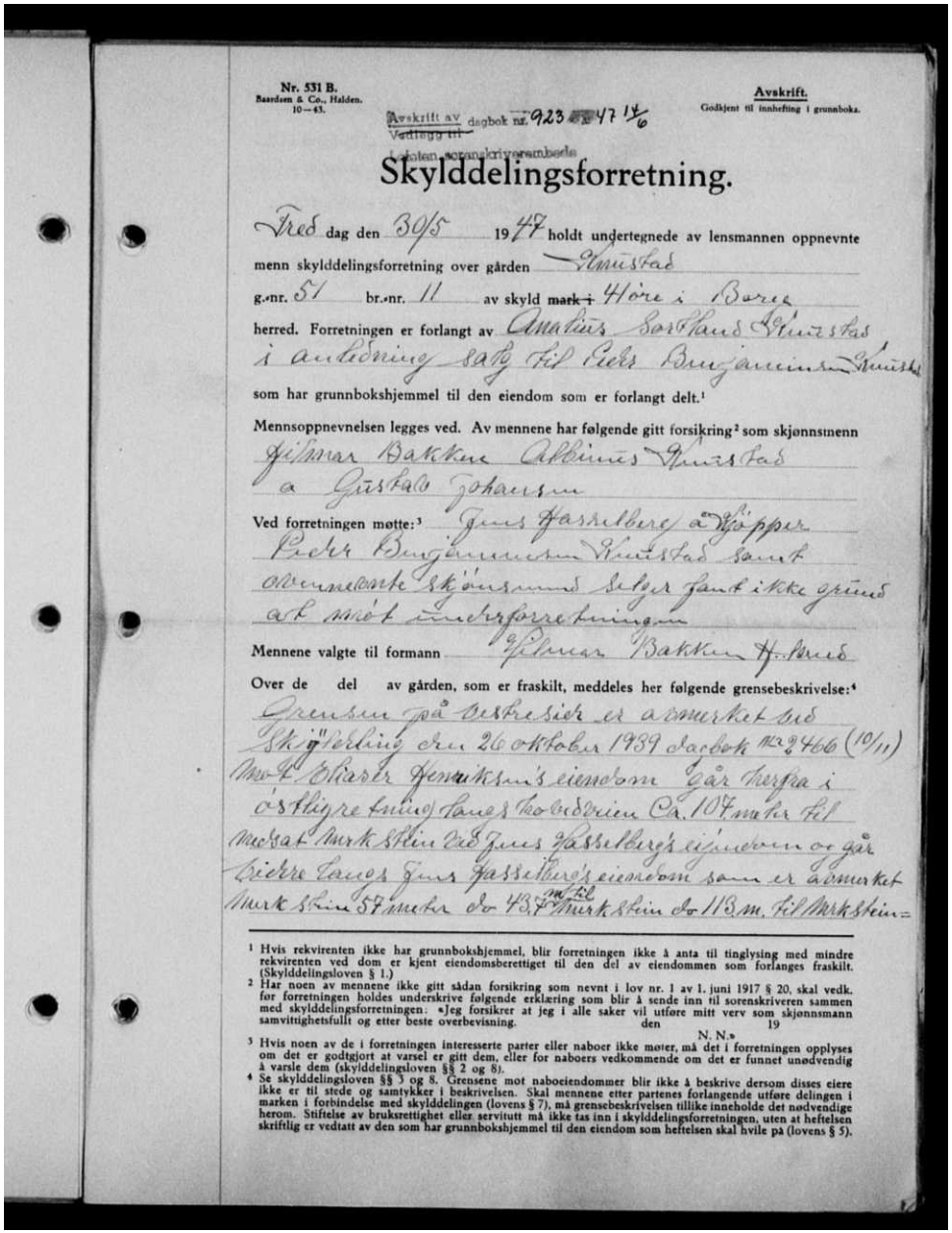
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



Nr. 531 B. Baardsen & Co., Halden. 10—43.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av dagbok nr. 923 47 1/6
Vedlegg til

Lofoten sorenskriverembede

Skylddelingsforretning.

Fred dag den 30/5 1947 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hunstad

g.nr. 51 br.nr. 11 av skyld mark ~~1~~ Høre i Borge herred. Forretningen er forlangt av Amalius Borthund Hunstad i anledning salg til Eiler Benjaminsen Hunstad som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Gilmar Bakken Amalius Hunstad a Gustad Johansen

Ved forretningen møtte:[3] Jens Hasselberg å Kopper Eiler Benjaminsen Hunstad samt ovennevnte skjønnsmenn Selger fant ikke grunn å møte ved forretningen

Mennene valgte til formann Gilmar Bakken H. Bred

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:[4]

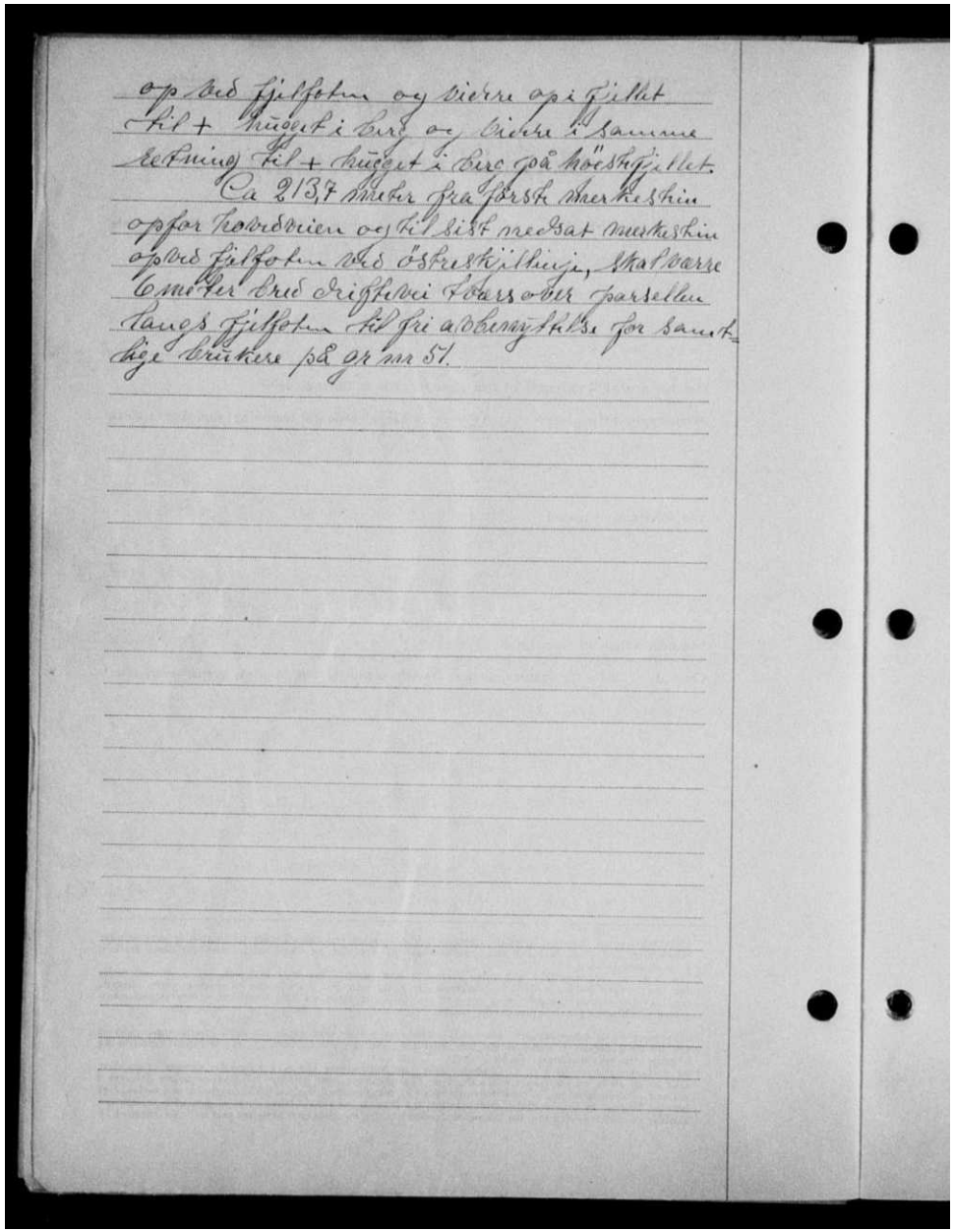
Grensen på vestresiden er avmerket ved Skjønning den 26 oktober 1939 dagbok nr 2466 (10/11) mot Eiendom Gårdbruket i østligste ende Langs kolleveien ca. 107 meter til merket Merkestein ved Jens Hasselbergs eiendom og går videre Langs Jens Hasselbergs eiendom som er avmerket Merkestein 57 meter til Merkestein 43 meter til Merkestein 113 m. til Merkestein=

[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. (Skylddelingsloven § 1.)

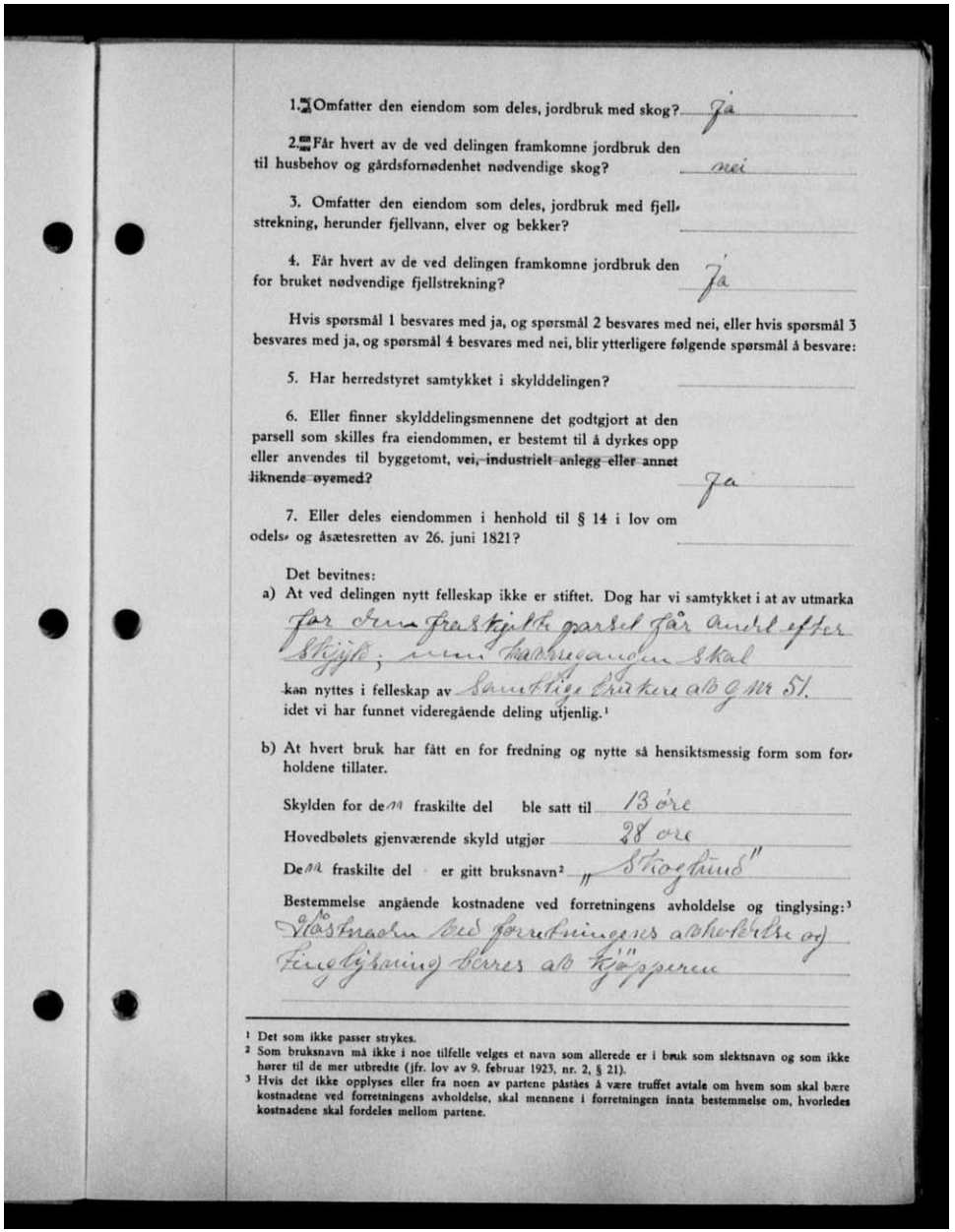
[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann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

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke 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 (skylddelingsloven §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingsloven §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer 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 skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



op ved fjelfoten og videre op i fjellet til + trøget i bro og videre i samme retning til + trøget i bro på høeskfjellet. Ca 2137 meter fra første merkestein opfor Trondheim og til sist medsat merkestein oppe ved fjelfoten ved østreskillinje, skal være 6 meter bred driftevei 4 fars over parsellen langs fjelfoten til fri adkomst for samtlige brukere på gr nr 57.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Ja

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som skilles fra eiendommen, er bestemt til å dyrkes opp eller anvendes til byggetomt, ~~vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed~~? Ja

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt felleskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarka for den fraskjøtte parsell får andel efter skjønn; men kløvningen skal ~~kan~~ nyttes i felleskap av samtlige brukere på g nr 57. idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

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

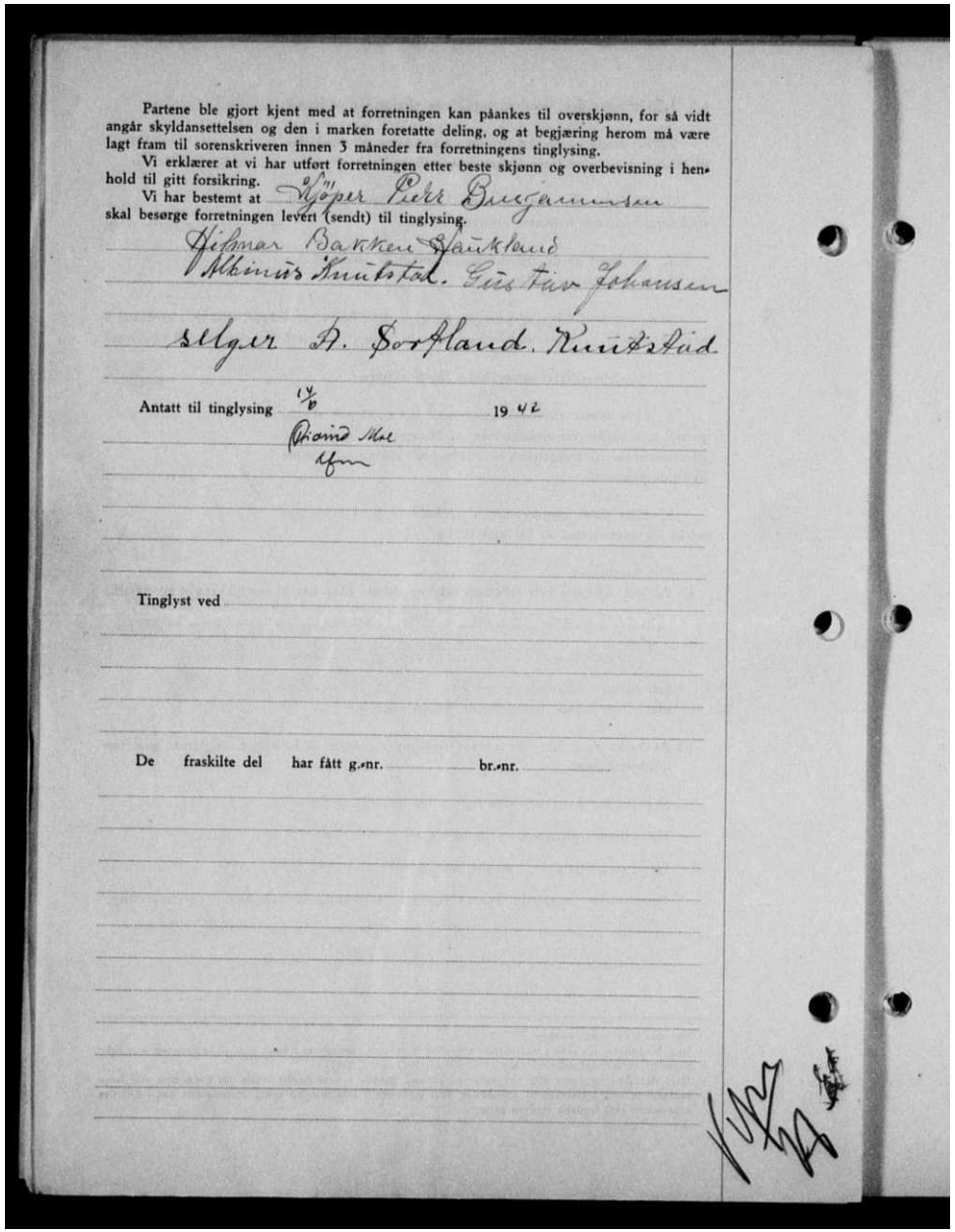
Skylden for den fraskilte del ble satt til 13 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 28 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2] " Skogland"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3] Kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing bæres av kjøperen

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] 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. lov av 9. februar 1923, nr. 2, § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.
Vi har bestemt at Kjøper Petr Benjaminsen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.
Hjalmar Bakken Hauklund
Alfhild Knutstad. Gustav Johansen
selger A. Sortland. Knutstad

Antatt til tinglysing 17/6 1942
Arvid Mo
Ufm

Tinglyst ved

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@cvry.com
Deres referanse: Lena Elise Nyborg - 17210087
Vår referanse: 2575762/16226586
Bestilling: C3 2021-07-28 (2) 79

Dato
28.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3953	77	23.11.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1860 VESTVÅGØY	119	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3953/60

Ekstraktutskrift
av jordskifterettsbok nr. 31 ved Lofoten jordskiftesogn vedrörende avlösningssak på Knutstad, gnr. 51 i Borge herred. 23/11
Saka slutta den 8. juli 1960.

ooooo0000ooooo

År 1960, den 6. juli ble jordskifterett holdt i huset til Roland Selnes på Knutstad, gnr. 51, bnr. 6 i Borge herred.
Rettens formann: Jordskiftedommer H. Holtan.
Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Reidar Joakimsen, Eggum.
2. Gårdbruker Selmer Hjellvoll, Böstad.
Protokollförer: Jordskifteassistent J. Liabö.
Sak nr. 1/1958.

Saksökere:	1.	Roland Selnes,	eier	av	gnr. 51,	bnr.	6.
	2.	Ragnvald Benjaminsen,	"	"	" "	"	8.
	3.	Eliæser Henriksen,	"	"	" "	"	21.
	4.	Sigurd Benjaminsen,	"	"	" "	"	23.
	5.	Arne Benjaminsen,	"	"	" "	"	24 og 27.
	6.	Bjarne Benjaminsen,	"	"	" "	"	25.
Saksökte:	1.	Arthur H. Elstad,	eier	av	gnr. 51,	bnr.	1.
	2.	Jens Jensen Knutstad,	"	"	" "	"	2 og 11.
	3.	Peder Johansen,	"	"	" "	"	3.
	4.	Julius Karlsen Knutstad,	"	"	" "	"	4.
	5.	Bergiton Johansen,	"	"	" "	"	5.
	6.	Julian H. Knutstad,	"	"	" "	"	7.
	7.	Albinus Johansen,	"	"	" "	"	9.
	8.	Alfred Karlsen,	"	"	" "	"	12.
	9.	Isak Karlsen,	"	"	" "	"	13.
	10.	Bjarne Berntsen,	"	"	" "	"	14.
	11.	Konrad Johansen,	"	"	" "	"	15.
	12.	Almar Hansen,	"	"	" "	"	16.
	13.	Lyder Nilsen,	"	"	" "	"	17.
	14.	Jens Hasselberg,	"	"	" "	"	18.
	15.	Hans Jensen Garnes,	"	"	" "	"	19 og 20.

Saka gjelder: Avlösning av beiterett og bruksrett på de skogteiger som er frasolgt beitemarken på gården Knutstad, gnr. 51 i Borge herred.
Tilstede:
Bjarne Benjaminsen, Eliæser Henriksen, Arne Benjaminsen, Roland Selnes, Sigurd Benjaminsen, Ragnvald Benjaminsen, Alfred Karlsen, Julius Karlsen, Jens Jensen Knutstad, Peder Johansen, Artur Hansen,

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Almar Hansen, Bergiton Johansen, Julian Håkonsen, Albinus Johansen, Konrad Johansen, Lyder Nilsen v/Birger Håkonsen iflg. fullmakt, Johan Ramberg som opplyser å ha kjöpt bnr. 18 og Hans Garnes.
Följende var lovlig varslet, men mötte ikke:
Bjarne Berntsen og Isak Karlsen.

Rettens formann leste opp §§ 106-108 i domstolsloven.

Hverken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjöre noen av rettens medlemmer ugild.

På forespörsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om avlösningssak fra Roland Selnes m.fl. av 31/3-1958, vedheftet forelöpig og endelig mennsoppnevning.
2. Gjenpart av innkalling, datert 14. september 1959, vedheftet avskrift av kravet og postverkets kvittering av 14/9-1959 for innleverte rek. brev til sakens parter.
3. Gjenpart av innkalling, datert 11. juni 1960, vedheftet postverkets kvittering av s.d. for innleverte rek. brev til sakens parter.
4. Sorenskriverens matrikkeloppgave for Knutstad, gnr. 51 i Borge.
5. Brevkort fra jordskiftemann Peder Steira, datert 30/9-1959 der han melder fra om at han er ugild.
6. Fullmakt fra Lyder Nilsen til Birger Håkonsen, datert 27/6-1960.

De framlagte dokumenter ble lest opp.

Det bemerkes at saken först var berammet til den 9. oktober 1959, men ble senere avlyst.

Saksökerne fikk deretter anledning til å uttale seg. De fastholdt kravet om avlösningssak.

De saksökte fikk deretter anledning til å uttale seg. Ingen av dem hadde noe imot at saken ble fremmet.

Eierne av gnr. 51, bnr. 10, 22, 26, 28, 29 og 30 er ikke oppgitt som saksökte i kravet. Samtlige parter opplyser at disse bruk ikke har interesser i denne sak da de kun er tomtebruk.

Jordskifteretten sammen med partene var deretter på befaring i marken. Dagen gikk med til förhandlinger og diskusjon i det samtlige parter var stemt for å löse saken ved forlik.

Denne avlösningssaken er krevd av endel beiteberettigede på Knutstad på grund av at det fra den delen av skogen og torvmarken på Knutstad som ble offentlig utskiftet i 1908 - og hvorpå det hviler beiterett som servitutt - er frasolgt endel nye bruk

STATENS KARTVERK

som nå er mer og mindre oppdyrket slik at beitemulighetene er innskrenket.

Skiftet i 1908 ble avsluttet den 10. september og utskriften av saken ble tinglyst den 1. oktober 1910. Av denne utskrift sees det at det kun var gnr. 51, bnr. 2, 3 og 4 som var parter i saken. Det er derfor disse bruk, sammen med bruk som senere er utskilt fra dem som direkte berøres av denne sak.

De som den 8. juli mötte for bnr. 1, 5, 7, 15 og 16 erklærte da at denne sak ikke angikk deres bruk - og de har siden ikke mött.

Saken omfatter således gnr. 51, bnr. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 og 27.

I henhold til forhandlingene den 6. juli og den foretatte grenseavmerking i dag er oppsatt slikt

Rettsforlik:

1. På de skogteiger og torvteiger som ved utskiftningen på Knutstad, sluttet 10. september 1908, tgl. 1. oktober 1910, ble utlagt til gnr. 51, bnr. 2, 3 og 4 med påheftet felles beiterett som servitutt, er samtlige eiere av disse bruk og av bruk som senere er utskilt fra dem, enige om å frafalle beiteretten på de arealer som strekker seg fra Steirapollen (sjöen) og sörvestover til en linje som beskrives slik:

Linjen begynner i grenseelven mot Elstad og går i omlag östlig retning ca. 10,- m til kryss i jordfast stein (1) og videre i samme retning 69,5 m til kryss i jordfast stein (2). Her böyer linjen svakt mot syd og går 71,- m til kryss i jordfast stein (3), vinkler og går med retning S.O.t.O. 38,- m til nedsatt stein (4) og videre ca. 5,- m til skogskjellet mellom bnr. 8 og 6 som den följer nedover til Lomtjönna hvor det ble nedsatt stein (5). Herfra fortsetter linjen i retning S.O. 99,- m på sörvestre kant av tjönna til kryss i jordfast stein (6), vinkler og går i retning öst 60,- m til nedsatt stein (7). Herfra fortsetter linjen söröstover til gammelt kryss i stein i yttergrensa for innmarka til bnr. 27 mot fjellet og följer videre samme yttergrense mot fjellet for bnr. 24, 25, 17 og 21, til sistnevnte bruks grensestein mot bnr. 23 og videre til en nå nedsatt stein i grensa mellom bnr. 23 og bnr. 18. Herfra fortsetter linjen til en nå nedsatt stein på marka til bnr. 18 og videre et kort stykke til grensa mot gnr. 51, bnr. 7.

2. Gnr. 51, bnr. 8 skal som följe av punkt 1 i forliket få tillagt Lomtjönna som vederlag. Denne tjönn er begrenset av grensemerkene nr. 5, 6 og 7 som er beskrevet i punkt 1. Fra merke nr. 7 går

grensen videre i retning N.O.t.N. 60,- m til nedsatt stein (8) og videre ca. 4,- m til hovedvegen. På nordöstre side er tjönna begrenset av hovedvegen og på nordre side av egen teig.

Eieren av gnr. 51, bnr. 8 skal ha rett til å tappe ut tjönna og kultivere den, men når dette blig gjort skal han fra samme tid gjerde inne stykket. Videre skal eieren av gnr. 51, bnr. 19 og 20 overta nödvendig gjerdehold mot gnr. 51, bnr. 8 på strekningen fra Steirapollen og til hovedvegen.

3. Gnr. 51, bnr. 6 skal som vederlag for punkt 1 i forliket få tillagt det areal sydost for sin innmark som strekker seg mellom hovedvegen og Steirapollen og innover til grensa for gnr. 51, bnr. 7. Eieren av gnr. 51, bnr. 6 skal selv holde nödvendig gjerde rundt stykket.

Eierne av gnr. 51, bnr. 18, 21 og 23 skal over dette stykke ha rett til felles adkomst til sjöen (Steirapollen) ved det gamle grensegjerde mot bnr. 6.

4. Gnr. 51, bnr. 9 skal som vederlag for punkt 1 i forliket få tillagt et vederlagsstykke på 5 dekar til sin innmark. Grensene for stykket beskrives slik: Grensa begynner i gammelt kors i jordfast stein i nordvestre hjörne av innmarka til bnr. 9 og går i retning V.t.N. 64,5 m til kryss i jordfast stein. Her vinkler grensa og går i retning omlag sydvest 69,- m til kryss i jordfast stein på reina og videre i samme retning til grenseelva mot Alstad som den följer nedover til innmarken til gnr. 51, bnr. 9.

Dette vederlagsstykke skal eieren av gnr. 51, bnr. 9 selv gjerde inn. Vederlagsstykket skal ikke medföre noen reduksjon i brukets beiterett i den felles havnegang, men det skal heller ikke före til forökelse av beiteretten ved en eventuell senere avlösning.

5. Eierne av de bruk som stöter opp til den linje som er beskrevet i punkt 1 skal holde lovlig gjerde på den strekning der deres bruk stöter mot linjen.

6. Det skal være tillatt for alle eierne å rydde vekk skogen etter buvegen sörvest om den linjen som er beskrevet i pkt. 1 slik at buvegen er framkommelig for beitedyrene. Skogen skal kunne ryddes i en bredde av 10 - ti - meter.

7. I Skylddelingen for gnr. 51, bnr. 8 er anfört: "Ret til at komme over elven med sine kreature er forbeholdt enhver især straks opfor platsens indmark". Denne rett skal også gjelde for det stykke bnr. 8 nå er tillagt opp for sin innmark.

8. Rett til å drive kreaturer etter den felles drifteveg i grensen mellom bnr. 17 og 25 er forbeholdt samtlige eiere av bruk på Knutstad.

9. Eieren av bnr. 19 og 20 har rett til å drive sine kreaturer til beitemarka etter den gamle veg på bnr. 6 på söndre side av Lomtjönna.

Dette rettsforlik i 9 - ni - punkter er opplest for oss og vedtas ved våre underskrifter.

for gnr. 51, bnr. 3: Peder Johansen.
" " " " 2 og 11: Jens Jensen.
v/ Julius K. Knutstad
" " " " 6: Roland Selnes.
" " " " 8: Ragnvald Benjaminsen.
" " " " 9: Albinus J. Knutstad.
" " " " 12: Alfred Karlsen.
" " " " 13: Aslaug Hansen.
" " " " 14: Solveig Berntsen.
" " " " 17: Birger Håkonsen.
" " " " 18: Johan Ramberg.
" " " " 19 og 20: Hans Garnes.
" " " " 21: Eliæser Henriksen.
" " " " 23: Sigurd Benjaminsen.
" " " " 24 og 27: Arne Benjaminsen.
" " " " 25: Bjarne Benjaminsen.

Omkostninger:

Omkostningene ble oppgjort etter fordelinga.

Den tinglyste utskrift av forretningen skal oppbevares av eieren av gnr. 51, bnr. 6 til felles bruk for samtlige interesserte parter.

Ikrafttreden.

Denne avlösningssak vedrörende Knutstad, gnr. 51, bnr. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 og 27 i Borge herred trer under rettslig tvang i kraft den 8. september 1960.

Kunngjöring.

Kunngjöringen fant sted den 8. juli 1960 ved at rettsboka ble lest opp.

Tilstede var samtlige parter som har underskrevet forliket. Partene var på forhånd gjort kjent med tid og sted for kunngjöringen.

Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke og underrettet partene om at anken eventuelt må være sendt innen 2 måneder fra idag.

På forespörsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller föringa av rettsboka.

Retten hevet.

Knutstad, den 8. juli 1960.

H. Holtan. (sign.) Reidar Joakimsen. (sign.) Selmer Hjellvoll. (sign.)

ooooo00000ooooo

Rett utskrift:

H. Holtan

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Nyborg - 17210087
Vår referanse: 2575763/16226591
Bestilling: C3 2021-07-28 (2) 81

Dato
28.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5066	77	3.12.1990	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1860 VESTVÅGØY	119	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETTSBOK

FOR

5066 90
3/12

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

År 1990 den 20. juni ble jordskifterett holdt i Vestvågøy rådhus på Leknes.

Rettens formann: Jordskiftedommer Oddvar Røe
Jordskiftemeddommere: 1. Geir Jensen, Sennesvik
2. Ottar Helland, Leitebakken

Teknisk saksbehandler: Avd.ing. Harald Fredriksen
Protokollfører: Rettens formann

Sak nr. 10/1988

Parter:
Rekvirenter:

1. Karl T. Selnes,	medeier	av	gnr.	119,	bnr.	6 og 28
2. Kalle J. Selnes,	"	"	"	119,	"	6 og 28
Andre parter:						
1. Frida Hansen,	eier	"	"	119,	"	1
2. Roald Jensen,	"	"	"	119,	"	2 og 11
3. Sverre Johansen,	"	"	"	119,	"	3 og 14
4. Levie Knutstad,	"	"	"	119,	"	4
5. Magnus Johansen,	"	"	"	119,	"	5
6. Nikoline Knutstad,	"	"	"	119,	"	7
7. Bjarne Benjaminsen,	"	"	"	119,	"	8, 17, 25, 31 og 32
8. Astrid Sofie Johansen,	"	"	"	119,	"	9
9. Vestvågøy kommune,	"	"	"	119,	"	10, 22 og 36
10. Arne Silsand,	medeier	"	"	119,	"	12
11. Signy Storeidet,	"	"	"	119,	"	12
12. Gunn Bugge,	"	"	"	119,	"	12
13. Rolf Pettersen,	eier	"	"	119,	"	13

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

14. Aksel Johansen,	eier	av	gnr.	119.	bnr.	15	
15. Karoline Hansen,	"	"	"	119,	"	16	
16. Johan Randberg,	"	"	"	119,	"	18	
17. Hans Jensen,	"	"	"	119,	"	19	og 20
18. Randi Johansen,	medeier	"	"	119,	"	21	
19. Ingolf Johansen,	"	"	"	119,	"	21	
20. Sigurd Benjaminsen,	eier	"	"	119,	"	23	
21. Arne Benjaminsen,	"	"	"	119,	"	24	og 27
22. Sivert Johansen,	"	"	"	119,	"	26	
23. Hilda Olsen,	"	"	"	119,	"	29	
24. Astrid Jensen,	"	"	"	119,	"	30	
25. Arnfred Wolden,	"	"	"	119,	"	33	
26. Kurt Karlsen,	"	"	"	119,	"	34	
27. Arild Benjaminsen,	"	"	"	119,	"	35	

Saka gjelder: Krav om grensegang

Til stede: Kalle J. Selnes, Karl T. Selnes, Eivind Hansen for Frida Hansen iflg. skriftlig fullmakt, Jens Jensen for Roald Jensen iflg. muntlig fullmakt, Sverre Johansen, Levie Knutstad, Arild Benjaminsen for seg selv og for Bjarne Benjaminsen, Arne Benjaminsen og Kurt Karlsen iflg. skriftlige fullmakter, Astrid Sofie Johansen, Arne Silsand, Signy Storeidet, Rolf Pettersen, Karoline Hansen, Hans Jensen, Randi Johansen, Ingolf Johansen og Sivert Johansen.

Rettens formann viste til og forklarte hovedbestemmelsene om habilitet i §§ 106 - 108 i domstolsloven.
På forespørsel var det ingen som framsatte krav om å få bestemmelsene referert.
Jordskiftemeddommer Helland møter som varameddommer for den oppnevnte meddommer Hansen som har lovlig forfall.

Jordskiftemeddommerne har tidligere ikke avgitt forsikring.
De skrev under på følgende

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg såvel i denne sak som i framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle mine plikter som jordskiftemeddommer.

Geir Jensen (sign.) Ottar Hellan (sign.)

På forespørsel framkom ingen bemerkninger til habiliteten for noen av rettens medlemmer eller til rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:
1. Kravet om jordskiftesak med vedlegg.
2. Innkallingen til møtet idag med vedlegg.

Kalle J. Selnes på vegne av rekvirentene forklarte seg om grensegangskravet og om eiendomsforholdene i strandområdet. Han ba om at saken ble fremmet etter kravet.
De øvrige parter fikk etter tur anledning til å uttale seg.

Det ble foretatt befaring.

Etter at partene har hatt anledning til å uttale seg og etter at retten har vært på befaring må det konstateres stor uenighet og usikkerhet om eiendomsforholdene i strand - og fjæresonen ved Steirapollen. Noen hevder at hele strandsonen ligger i fellesskap, andre at hele strandsonen er delt og tilhører hver enkelt innenforliggende landeiendom. Et tredje synspunkt er at deler av strandsonen tilhører hver enkelt innenforliggende eiendom mens strandsonen forøvrig ligger i fellesskap mellom en bestemt gruppe av brukene på gården.
Før retten kan ta stilling til om grensegangssak kan fremmes må rettforholdene i gårdens strand - og fjæreområde avklares.
Med partenes samtykke ble tvistespørsmålene om eiendomsretten til strand - og fjæreområdet tatt opp til behandling umiddelbart.

Kalle J. Selnes fikk ordet til framstilling og prosedyre.
Han framsatte følgende

påstand:

Grunneiendomsretten i fjæra er delt og tilhører den landeiendom som ligger innenfor.

Karl J. Selnes og Sverre Johansen sluttet seg til denne påstanden.

Arild Beniaminsen fikk ordet til framstilling og prosedyre. Han framsatte følgende

påstand:

Grunneiendomsretten i fjæra ligger i fellesskap mellom de bruk på gården som har andel i fellesskapet og med andel regnet etter skyldforholdet.

Ingolf Johansen og Randi Johansen sluttet seg til denne påstanden.

Jens Jensen fikk deretter ordet til framstilling og prosedyre. Han fremsatte følgende

påstand:

1. Grunneiendomsretten i fjæra utenfor landeiendommene til bnr. 1, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 31, 32 og 34 er delt og tilhører disse eiendommer hver for seg så langt ut som privat eiendomsrett går.
   Bnr. 6 har ikke eiendomsretten utenfor det areal bruket fikk tillagt ved avløsningssaken i 1960.

2. Grunneiendomsretten i fjæra på strekningen fra Alstad til grensen mot bnr. 16 og utenfor det areal som ble tildelt bnr. 6 ved avløsningssaken i 1960 ligger i fellesskap mellom bnr. 2, 3, 4, 12, 13 og 14.

3. Eierne av bnr. 18, 21 og 23 skal ha rett til å ta grus til eget bruk i fjæra utenfor det areal som bnr. 6 fikk tildelt ved avløsningssaken i 1960.

Sivert Johansen, Eivind Hansen, Karoline Hansen, Hans Jensen, Signy Storeide, Levie Knutstad og Rolf Pettersen sluttet seg til denne påstanden.

Samtlige parter fikk anledning til suplerende bemerkninger.

Etter at partene på forespørsel hadde gitt uttrykk for at de ikke hadde noen flere synspunkter å komme med erklærte rettens formann forhandlingene for avsluttet og tvisten opptatt til doms i medhold av § 17 i jordskifteloven.

Rettens formann gjorde rede for ankebestemmelsene i kap. VII i jordskifteloven.

Saken ble etter dette utsatt på ubestemt tid.

Kostnadene

Jordskiftemeddommer Jensen		
1 dag	kr. 250,-	
Diett	" 205,-	
Skyss 20 km a kr. 2,90	" 58,-	kr. 513,-
Jordskiftemeddommer Helland:		
1 dag	kr. 250,-	
Diett	" 205,-	
Skyss 17 km a kr.2,90	" 49,30	" 504,30
Arbeidsgiveravgift		" 50,-
	Sum	kr.1067,30

Kostnadene blir å gjøre opp ved avslutningen av saken.

Retten hevet
Leknes den 20. juni 1990.

Oddvar Rse (sign.)

Geir Jensen (sign.) Ottar Hellan (sign.)

Den 12. juli 1990 ble jordskifterett igjen holdt i Vestvågøy rådhus på Leknes med uforandret sammensetning av jordskifteretten til fortsatt behandling av foranstående sak.

Ingen av parten er tilstede.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede døerer har jordskifteretten enstemmig avsagt slik

dom:

Tvisten gjelder:
Kalle J. Selnes og Karl T. Selnes har forlangt grensegangssak for å få fastsatt grensene for sin eiendom utover sjø- og fjærearealene i Steirapollen. Ved rettsmøtet den 20. juni 1990 viste det seg å være tvist om de eiendomsrettslige forhold i sjø- og fjærearealene utenfor hele gnr. 119, Knutstad. Retten fant det nødvendig å få avgjort tvistespørsmålene før den tar stilling til om grensegangssaken skal fremmes. Med partenes samtykke ble forhandlingene over tvisten tatt opp til behandling umiddelbart og avsluttet samme dag.

Kalle J. Selnes m. fl. har framholdt:

I 1960 ble det avholdt en beiteavløsningssak på gården. En del parseller var tidligere solgt fra utmark der det var felles beiterett for hele gården. Som kompensasjon for tapt beite fikk bnr. 6 utlagt et areal som lå mellom vegen og Steirapollen og ellers var avgrenset av den tidligere grense for bnr. 6 på nordsida og grensa mot bnr. 7 på sørsida. Den gangen var den alminnelige oppfatning på gården at områdene utover sjøen fulgte med hver enkelt landeiendom. Det området som ble tildelt bnr. 6 hadde ingen verdi dersom fjæra ikke var ment å være med. Det ville i så fall bl.a. være umulig å gjerde inn arealet.
Han fremsatte følgende

påstand:
Grunneiendomsretten i fjæra er delt og tilhører den landeiendom som ligger innenfor.

Arild Beniaminsen m.fl. har framholdt:

Ved utskiftningen i 1892 ble det presisert at fjærearealene fortsatt skulle ligge i fellesskap. Det er ikke skjedd noe i ettertid som har endret på dette forholdet. For framtida er det også det beste at fjæra er felles.
Ved avløsningen i 1960 fikk bnr. 6 bare utlagt arealer til strandkanten. Fjærearealene ble holdt utenfor.

Han fremsatte følgende

påstand:
Grunneiendomsretten i fjæra ligger i fellesskap mellom de bruk på gården som har andel i fellesskapet og med andel regnet etter skyldforholdet.

Jens Jensen m. fl. har framholdt:

Ved utskiftningen i 1892 ble det bestemt at fjæra utenfor høyeste vannstand fortsatt skulle ligge i fellesskap. Det var imidlertid bare bnr. 2, 3 og 4 som var med ved denne utskiftningen og bestemmelsen gjaldt derfor bare for de arealer som lå utenfor disse brukene. Bnr. 1 hadde sitt for seg selv og lå ikke i noe fellesskap med de andre tre brukene på gården. Det hadde også eiendomsretten i fjæra utenfor sitt land alene. Bestmmelsen i utskiftningen fra 1892 kan derfor ikke få betydning for bnr. 1 og de bruk som senere er fraskilt fra denne eiendom.

Ved avløsningssaken i 1960 fikk bnr. 6 tillagt et areal mellom vegen og Steirapollen. Dette betyr ikke at de også fikk med fjærearealene. Det er det ikke nevnt noen ting om i utskiftningen.

Når det gjelder de fradelte parseller på strekningen fra og med bnr. 6 sin opprinnelige eiendom og nordvestover til grensa mot nabogården Elstad så har oppfatningen alltid vært at disse brukene ikke fikk noen andel i fellesfjæra men fikk med fjærearealene utenfor sitt landområde.

Han fremsatte følgende

påstand:

1. Grunneiendomsretten i fjæra utenfor landeiendommene til bnr. 1, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 31, 32 og 34 er delt og tilhører disse eiendommer hver for seg så langt ut som privat eiendomsrett går .
   Bnr. 6 har ikke eiendomsretten utenfor det areal bruket fikk tillagt ved avløsningssaken i 1960.

2. Grunneiendomsretten i fjæra på strekningen fra Alstad til grensa mot bnr. 16 og i tillegg utenfor det areal som ble tildelt bnr. 6 ved avløsningssaken i 1960 ligger i fellesskap mellom bnr. 2, 3, 4, 12, 13 og 14.

3. Eierne av bnr. 18, 21 og 23 har rett til å ta grus til eget bruk i fjæra utenfor det areal som bnr. 6 fikk tildelt ved avløsningssaken i 1960.

Retten skal bemerke:

Gården Knutstad gnr. 119 i Vestvågøy kommune, tidligere gnr. 51 i Borge kommune, ble første gang delt ved en skylddelingsforretning i 1866. Ved denne forretningen ble husmannsplassen Moen fradelt fra resten av gården og fikk matrikkelbetegnelsen løpenr. 115 a, senere bnr. 1.
Den resterende del av gården ble samtidig delt likt mellom løpenr. 115 b, senere bnr. 2 og løpenr. nr. 115 c, senere bnr. 4.
Bnr. 3 ble fradelt fra bnr. 2 i 1888.

I årene 1890 - 92 ble det avholdt en off. utskiftningsforretning på gården. Ved denne forretningen ble innmarka og en del av skogen i utmarka fordelt. Det var bare eierne av bnr. 2. 3 og 4 som var betraktet som parter i saken og utskiftningen gjaldt derfor bare disse bruk. Dette tyder på at bnr. 1 hadde fått hele sin eiendom fradelt i 1866 og at bruket ikke var ansett å ha noen eiendomsandel eller rettigheter ut over de grenser som da ble beskrevet, noe som blir bekreftet av utskiftningen i 1908 og av avløsningssaken i 1960.

I utskiftningen i 1908 står det:
" Bruksnr. 1 og bruksnr. 5 har ikke andel i den felles skog og torvmyr som nu skal utskiftes, da disse har fått sine andele utlagt før ".
Bnr. 5 ble fradelt fra bnr. 1 i 1906.

Ved avløsningssaken i 1960 ble følgende protokollert: " De sum den 8. juli møtte for bnr. 1, 5, 7, 15 og 16 erklærte da at denne sak ikke angikk deres bruk - og de har siden ikke møtt. "

Bnr. 7 er fradelt fra bnr. 1 i 1912. Bnr. 15 er fradelt fra bnr. 5 i 1929 og bnr. 16 er fradelt fra bnr. 1 i 1931.

Ved utskiftningen i 1890 - 92 står det: " På foranledning bemerkes at jorden kun er skiftet til høyeste vannstand, og fjæren ligger i fellesskap for samtlige parter. "
Dette fellesskapet gjaldt naturligvis bare de bruk som var parter i saken, nemlig eierne av bnr. 2, 3 og 4. Bnr. 1 fikk som nevnt lagt ut sin eiendom fullt ut i 1866. Dette måtte også slik jordskifteretten ser det, omfatte den del av fjærearealene som lå utenfor eiendommen på land.

Bestemmelsen om fellesskap i fjæra får derfor først og fremst betydning for arealene utenfor innmarka der grunnen ble delt mellom bnr. 2, 3 og 4. Dette var på strekningen fra nabogården Alstad (Alvestad) og til grensa mot innmarka til bnr.1 (nå bnr. 16). På strekningen fra nordre avgrensing av bnr. 1 (nå bnr. 7) og til grensa mot nabogården Elstad ble grunneiendomsretten på land ikke delt. At fjærearealene her lå i fellesskap mellom bnr. 2, 3 og 4 var derfor uten videre en selvfølge.

I 1908 ble det igjen avholdt en off. utskiftningsforretning på gården som i hovedsak gjaldt skifte av fellesskogen mellom bnr. 2, 3 og 4 på strekningen fra nordre avgrensing av bnr. 1 (nå bnr. 7) til grensa mot nabogården Elstad. Samtidig ble det innenfor dette området oppgått grenser for husmannsplassen " Bogen, " nåværende bnr. 8 og bnr. 34., samt skylddelt ifra fellesskapet (bnr. 2, 3 og 4) en parsell bnr. 6, Stranden.

I forretningen er det bl.a. anført: " De ved denne forretning utskiftede skogteiger er utlagt med fuld eiendomsrådighet for hver eier, således at trærne og grunnen følges ad."
Det er derfor klart at eierne av bnr. 2, 3 og 4 fikk utlagt sine teiger med full grunneiendomsrett. Det samme må gjelde for husmannsplassen " Bogen " og den fraskilte parsell " Stranden, " bnr. 6.

Det står ingen ting i denne forretningen om at fjærearealene utenfor de teiger som var utlagt fortsatt skulle ligge i fellesskap mellom eierne, og det er ikke framkommet noe for jordskifteretten som tyder på at det heller var forutsetningen.

Retten må derfor legge til grunn det som er hovedregelen i slike forhold nemlig at eiendomsretten til strand- og fjærearealene følger den landeiendom som ligger innenfor dersom det ikke uttrykkelig er bestemt noe annet.

Etter at utskiftningen i 1908 var avsluttet var det aller meste av arealene på gården Knutstad som ligger langs Steirapollen utskiftet og fordelt på de enkelte bruk. Det eneste unntak for dette var en smal stripe land mellom vegen og Steirapollen som i sør var avgrenset mot bnr. 1 (nå bnr. 7) og i nord mot bnr. 6. Dette var eneste gjenstående fellesskap mot pollen og retten ser det slik at det fra 1908 bare var utenfor dette arealet og utenfor innmarka på strekningen fra grensa mot Alstad til grensa mot bnr. 1 (nå bnr. 16) at fjærearealene fortsatt lå i fellesskap. På disse strekninger skjedde ingen endringer i eiendomsforholdene på land i 1908 og bestemmelsen om felles fjære fra 1892 måtte fortsatt gjelde.

Ved avløsningssaken i 1960 fikk noen av brukene tildelt arealer som kompensasjon for tapt beiterett i utmarka. Dette gjaldt bl.a. bnr. 6 som fikk tildelt det resterende fellesareal nevnt ovenfor mellom Steirapollen og vegen. I forretningen er det om dette anført: " Gnr. 51, bnr. 6 skal som vederlag for pkt. 1 i forliket få tillagt det areal sydøst for sin innmark som strekker seg mellom hovedvegen og Steirapollen og innover til grensa for gnr. 51, bnr. 7. Eieren av gnr. 51 bnr. 6 skal selv holde nødvendig

gjerde rundt stykket ."

Dette arealet ble tillagt bnr. 6 til full eiendom og det er ingen ting som tyder på at det var meningen å fastsette en grenselinje langs strandkanten mellom dette arealet og den utenforliggende fjære. Formuleringen om at eieren skulle holde gjerde rundt stykket kan etter rettens mening ikke tolkes dit hen at det skulle settes opp gjerde i strandkanten. I så fall ville parsellen ha blitt pålagt en gjerdebyrde som synes svært urimelig i forhold til arealets verdi som beitemark.

Det står forøvrig ingen ting i forretningen om at fjærearealene utenfor avløsningsstykket fortsatt skulle ligge i fellesskap og det er ikke framlagt dokumenter eller andre bevis som tyder på at dette var forutsetningen.
Retten må derfor også i dette tilfelle falle tilbake på den hovedregel som er nevnt ovenfor om at fjærearealene skal følge den landeiendom som ligger innenfor.

Fra 1960 er det slik retten ser det bare fjærearealene på strekningen fra grensa mot Alstad til grensa mot bnr. 16 som fortsatt ligger i fellesskap. Her gjelder fremdeles bestemmelsen fra 1892 - forretningen. Opprinnelig lå fjæra her i fellesskap mellom bnr. 2, 3 og 4. Etter at det er foretatt fradelinger fra disse bruk er fjæra i dag felles mellom bnr. 2, 3, 4, 12, 13 og 14. Retten har ikke tatt stilling til bnr. 9 sine rettigheter i denne sammenheng.

Slutning

1. På strekningen fra grensa mot gnr. 120, Alstad til grensa mellom bnr. 14 og bnr. 16 ligger eiendomsretten til fjærearealene i fellesskap mellom bnr. 2, 3, 4, 12, 13 og 14.

2. På strekningen fra grensa mellom bnr. 14 og bnr. 16 til grensa mot gnr. 118, Elstad er eiendomsretten til fjærearealene delt og tilhører den landeiendom som ligger innenfor.

Jordskifteretten tok så opp til drøfting spørsmålet om å fremme grensegangssaken. Det er ikke påvist at noen av grensene for bnr. 6 på land er uklare. Det synes derfor unødvendig å gjennomføre ny grenseavmerking og beskrivelse av disse. Retten finner det også unødvendig å foreta en avmerking av grensene fra strandkanten og utover Steirapollen. Det foreligger ingen grensebeskrivelser for disse grensene og det må derfor være tilstrekkelig å vise til at hovedbestemmelsene i vassdragsloven må legges til grunn for en slik grensefastsettelse.

Jordskifteretten gjorde deretter enstemmig slikt

vedtak:

Den forlangte grensegangssak blir å avvise.

Kostnadene:

Rettsmøtet den 20. juni 1990			kr.	1 067,30
Rettsmøtet i dag				
Jordskiftemeddommer Jensen				
1 dag	kr.	250,-		
Diett	"	50,-		
Skyss 20 km a kr. 2,90	"	58,-	"	358,-
Jordskiftemeddommer Helland				
1 dag	kr.	250,-		
Diett	"	50,-		
Skyss 17 km a kr. 2,90	"	49,30	"	349,30
Arbeidsgiveravgift			"	50,-
Gebyrer			"	800,-
		Sum	kr.	2 624,60

Gebyret er fastsatt i medhold av § 74, 6. ledd i jordskifteloven. I medhold av § 75 i jordskifteloven skal kostnadene betales av rekvirentene Kalle J. Selnes og Karl T. Selnes.

De har tidligere innbetalt kr. 700,- og skylder etter dette kr. 1 924,60.

Det skyldige beløp skal innbetales til Lofoten og Vesterålen jordskifterett innen 15 - femten - dager regnet fra forkynningen.

Jordskiftemeddommerne vil få sitt tilgodehavende utbetalt fra Lofoten og Vesterålen jordskifterett.

Den tinglyste utskrift av saken skal oppbevares hos eieren av gnr. 119, bnr. 6. (Kalle J. Selnes.)

Forkynning.

Denne grensegangssak blir forkynt for partene ved at utskrift av saken blir tilsendt i rek.brev.

Ikrafttreden.

Denne jordskiftesak vedk. gnr. 119, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 i Vestvågøy kommune trer med rettslig tvang i kraft den 26. november 1990.

Retten hevet
Leknes den 12. juli 1990

Oddvar Røe (sign.)

Geir Jensen (sign.)

Ottar Hellan (sign.)

Rett utskrift bekreftes.
Kirsti Lie, fung. s.f.

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Nyborg - 17210087
Vår referanse: 2575764/16226596
Bestilling: C3 2021-07-28 (2) 80

Dato
28.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1645	77	17.3.1994	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1860 VESTVÅGØY	100	17	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Lofotkraft AS
Hovedkontor
Postboks 145, 8301 Svolvær. Telefon 76 07 10 66. Telefax 76 07 21 09.
Postgiro 0814 5962758. Bankgiro 4580 05 03314. Sparebanken Nord Norge.
Foretaksnr. 968019473.

Lofoten Sorenskriverembete

Postboks 27
8300 SVOLVÆR

Doknr. 1645 Tinglyst 17.03.1994 Emb. 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
17 MARS 1994
Lofoten Sorenskriverembete
Dagbok nr 1645

DERES REF:	DERES BREV:	VÅR REF:	DATO:
		G Strand	Fygle 16.03.94

REGISTRERING AV KRAFTLINJE TORVDALSHALSEN – SJURBAKKEN – HAVEREN RUNDT (LINJE NR 209).

Lofotkraft AS som har sitt forretningskontor i Svolvær, anmelder herved til registrering følgende kraftlinje.

En 22 kV kraftlinje som går ut fra Torvdalshalsen Koplingsstasjon til Sjurbakken Koplingsstasjon og videre Haveren rundt tilbake til Sjurbakken Koplingsstasjon i Vestvågøy Kommune.

Linjen som er sammenhengende går over følgende eiendommer.

Linje nr 209 (Hovedlinje Torvdalshalsen Koplingsstasjon – Sjurbakken – Haveren Rundt)

Gnr. 100, bnr. 17.
Gnr. 103, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, ~~13,~~ ~~22.~~ eksisterer ikke
Gnr. 105, bnr. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22.
Gnr. 106, bnr. 2, 4, 9, 10, 15, 17, 22.
Gnr. 106, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6.
Gnr. 107, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.
Gnr. 108, bnr. 1, 6, 13.
Gnr. 108, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.
Gnr. 109, bnr. 1, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 21, 25, 26, 27, 28, 30.
Gnr. 109, bnr. Sameie 5, 6, 12, 18, 32, 34.
Gnr. 110, bnr. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 27, 29, 31, 34, 35, 43.
Gnr. 111, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 17, 19, 20, 21, 22.
Gnr. 112, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7.
Gnr. 112, bnr. Sameie 11, 18.
Gnr. 113, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 18, 20.
Gnr. 113, bnr. Sameie 3, 13, 17.
Gnr. 114, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 19, 21, 22, 23, 29, 36.

Statens Kartverk

Rett kopi bekreftes

Sonekontor Fygle
Postboks 2, 8374 Fygle. Telefon 76 08 01 11. Telefax 76 08 04 40
Sonekontor Reine
Postboks 85, 8390 Reine. Telefon 76 09 21 00. Telefax 76 09 22 82. Postgiro (inst.avd.) 0814 3106234

Gnr. 114, bnr. Sameie 1, 16.
Gnr. 114, bnr. Sameie 1, 30.
Gnr. 114, bnr. Sameie 3, 28.
Gnr. 114, bnr. Sameie 26, 24.
Gnr. 114, bnr. Sameie 24, 31, 32.
Gnr. 115, bnr. 4, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 25, 38.
Gnr. 116, bnr. 1, 3, 5, 6, 7, 9.
Gnr. 117, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
Gnr. 118, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14.
Gnr. 119, bnr. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 34.
Gnr. 119, bnr. Sameie 2, 11.
Gnr. 119, bnr. Sameie 5, 33.
Gnr. 119, bnr. Sameie 24, 27.
Gnr. 119, bnr. Sameie 25, 31, 32.

Avgreininger fra hovedlinje nr 209.

Linje nr 209.01 (Ramberg)
Gnr. 102, bnr. 3.
Gnr. 102, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Linje nr 209.02 (Val)
Gnr. 106, bnr. 9.
Gnr. 105, bnr. 3, 7, 10, 13.

Linje nr 209.03 (Vestresand 1)
Gnr. 107, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.

Linje nr 209.04 (Sandøy)
Gnr. 107, bnr. 3, 16.
Gnr. 107, bnr. Sameie 3, 16.
Gnr. 107, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.

Linje nr 209.05 (Bø)
Gnr. 108, bnr. Sameie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Linje nr 209.06 (Storness)
Gnr. 114, bnr. 1, 2, 5, 7, 9, 13, 15, 20, 23, 21, 24.

Linje nr 209.07 (Alstadmarka)
Gnr. 120, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 23, 33.

Linje nr 209.08 (Elstad)
Gnr. 118, bnr. 2, 10, 11, 14, 19.

Linje nr 209.09 (Steira)
Gnr. 116, bnr. 6.

Linje nr 209.10 (Haukland 2)
Gnr. 106, bnr. 9.

Linje nr 209.11 (Bogen)
Gnr. ~~129~~ 119, bnr. ~~7.~~ 14

Følgende bilag vedlegges:
1. Kart over området med ledningstraceen inntegnet med rødt.
2. Konsesjonsdokument.
3. Erklæring fra Elektrisitetstilsynet.

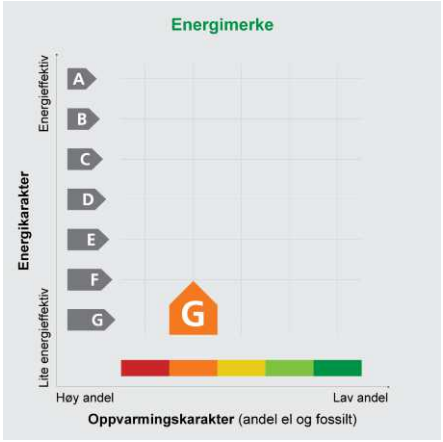
Med vennlig hilsen,
for Lofotkraft AS

Gunnar Strand
Sonesjef

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Knutstadveien 271
Postnr	8360
Sted	Bøstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	119
Bnr.	23
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1376936
Dato	29.03.2022



Innmeldt av	Kristian Augustinussen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Knutstadveien 271
Postnr/Sted: 8360 Bøstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.03.2022 10:04:03
Energimerkenummer: A2022-1376936
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kristian Augustinussen

Gnr: 119
Bnr: 23
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260047 / Isak Nicolai Kristoffersen, tlf. 941 58 505
Knutstadveien 271, 8360 Bøstad.
Gnr. 119, Bnr. 23, Vestvågøy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 17260047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.05.2026

Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes

eiendomsmegler1.no