



Velkommen til
Abelveien 14, 8372 Gravdal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Abelveien 14
8372 Gravdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 398 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	265 / 250 m ²
Soverom	4

Energimerke



Velkommen til Abelveien 14 - Presentert av EiendomsMegler 1 Lofoten

Stor familiebolig beliggende på Gravdal i Lofoten. Boligen er etablert i et rolig nabolag, med nærhet til både skole, barnehage og dagligvarebutikk. Selve eneboligen strekker seg over tre plan, med blant annet kjelleretasje med egen inngang, 4 romslige soverom, 2 flislagte baderom og 2 store stuer. Det er vedovn i boligens stue.

Eiendommen består videre av en flott og opparbeidet tomt, med gruslagt gårdsplass, stor hage og platting. I tillegg til en praktisk utebod.

Dette er en innflytningsklar familiebolig, med stort potensiale!

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Abelveien 14, 8372 Gravdal

Registerbetegnelse

Gnr. 2, Bnr. 281, Vestvågøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 398 340,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 107 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 15 866.15,- pr. år 2025

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det gjøres oppmerksom på at angitt kommunale avgifter baserer seg på fakturert beløp for 2025 opplyst av kommunen.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 5 838,- pr. 2026
Faktureres to ganger i året.

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: 250 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 265 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller ca. 87 kvm.
Hovedetasje ca. 93 kvm.
Loft ca. 70 kvm.

Meglernes 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

4

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.

Tomt

Tomtestørrelse er 872 m² på eiet tomt.

Eiendommen har beregnet areal med arealberegninger foretatt av kommunen, opplyst i matrikkel. I følge vedlagt målebrev datert 08.07.1983 er det opplyst et areal på 877,15 kvm. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn

- Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

- Dreneringen er fra 1986.

Grunnmur og fundamenter

- Bygningen har grunnmur/kjelleretasje i lettklinkerblokker.

Terrengforhold

- Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1986. og er fra 1986.

Byggeår

1986 ifølge selger.

Innhold

Stor familiebolig som strekker seg over 3 etasjer med følgende innhold:

Kjeller - BRA-i 87 m²:

- Gang
- Stue
- Vaskerom
- Bod med toalett
- Kjølerom
- 3 boder

1. etasje - BRA-i 93 m²:

- Entrè
- Gang
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom

Loft - BRA-i 70 m²:

- Stue
- Bad
- 3 soverom

I tillegg er det ute bod på ca. 15kvm som er medtatt i boligen BRA-e.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder loftsetasjen og utvendig bod.

- Det registreres at stort soverom på loft er omgjort til et mindre soverom, til fordel for større stue.
 - Det registreres at det er etablert utebod i forlengelse av inngangspartiet. Fasadeendring og utvidelse av BRA (Søknadspliktig).
- Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det foreligger byggegodkjente tegninger på boligen, disse er stemplet og datert av kommunen den 15.01.1986.

Standard

Bygnings sakkyndig oppsummerer blant annet følgende standard iht. vedlagt tilstandsrapport:
Normal standard. Trenger noe vedlikehold.

Kjøkken:

Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad renovert på 2000-tallet med fliser på eksisterende belegg. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er plastsluk og tettesjikt av belegg under flis. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflatefuktsøk gjennomført.

Bad loft:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad renovert på 2000-tallet med fliser på eksisterende belegg. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og tettesjikt av belegg under fliser. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone grenser mot yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal bruksslitasje. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

I hovedsak skjult elektrisk anlegg med skrusikringer fra byggeår.

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

TG2 - Utvendig:

- Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjolder rundt pipe. Fuktskader i undertak utvendig bod.

- Dører:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 15 mm skjevhet målt på soverom loft.

- Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:

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

- Ventilasjon:

Mer enn halvparten av forventet levetid på ventilasjon er oppbrukt.

- Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Bad - Loft - Overflater vegger og himling:

Hull i fliser i våtsone etter dusjvegg eller lignende.

- Bad - Loft - Overflater gulv:

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

- Bad - Loft - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjons svekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjølerom - Teknisk anlegg:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

TG3 - Utvendig:

- Vinduer:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG3 - Innvendig:

- Vaskerom - Generell:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført: 2000

Firmanavn: Lofoten Varmeservice

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging og reinnstallasjon av innredning.

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

Ja.

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

Lagt inn nye våtromsplater og membran.

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

Ja, Skade på tak i utvending bod.

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

Ja, Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført: 1993

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet undertak fra Brettteks til papp av høy kvalitet.

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

Ja, Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et vindu mot sør i andre etg.

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

Ja, Oppgradert utebod i forhold til den som sto på tomten før bygging.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, Deler av kjeller er innredet. Innredningen gjort i henhold til opprinnelig byggetegning/godkjenning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, Dette er en del av opprinnelig tegning/plan da boligen ble bygget.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

ENEBOLIG

Takkonstruksjon/ taktekke:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, isolert mot etasje. Taktekkingen er av betongtakstein, med undertak av suplater og asfaltplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår bortsett fra vindu loft som er fra 2024.

Dører:

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

Balkonger/terrasser:

Balkong oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Heldekkende pipebeslag i stål. Boligen har elementpipe av typen leca fra byggeår. Vedovn montert på fliser i stue.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat (Lagt over furugulv), belegg og teppeflis og betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,2 %.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert på Gravdal i populært og attraktivt boligfelt. Svært barnevennlig med store lekearealer i umiddelbar nærhet. Barna trenger heller ikke krysse trafikkert vei for å komme seg til skolen og idrettshall som er like ved.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage, fotballbane, sykehus, sykehjem og sikkerhetscenteret for Vest-Lofoten VGS. Kort vei til marka og fjellet med mange turmuligheter. Her er også utfartsområdet Løkta like ved, dette er ypperlig for lek og aktiviteter, også i fjæra.

Det er kun 5 minutter kjøring til Leknes som innehar mange butikker, caféer, restauranter, fritidstilbud og øvrige servicetilbud.

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

Det foreligger ferdigattest på bolig som nybygg datert 02.05.1989. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektriske panelovner.

Elektriske varmekabler på baderommene.

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 er innlagt fiber fra Altibox i boligen.

Adgang til utleie

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

Radon

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

Regulering

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

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel 2019-2023 med planID 201810 innenfor et område avsatt til boligbebyggelse. Samt innenfor hensynsone "bygrense" med krav om felles planlegging.

Eiendommen ligger også innenfor gul støysone.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 822 294,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 289 177,-.

Meglere 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.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Kjell Mørk

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn

Dagboknr.: 3363

Dato: 08.07.1983

Registrering av grunn

Jordskifte

Dagboknr.: 5114

Dato: 06.12.2006

Grensegang

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte

Dagboknr.: 1342665

Dato: 19.04.2024

20-159272RFA-JLOV HAUGE, GNR. 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 2 % 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 09-02-2026 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 09.02.2026

Selgers egenerklæring, datert 30.12.2025

Energiattest

Bygningstegninger

Ferdigattest

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













































Plantegning



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

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

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

Kjell Mørk

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Abelveien 14
8372 Gravdal

1860-2/281/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Lofoten Varmeservice

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging og reinnstallasjon av innredning.

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

• **Ja**

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

Lagt inn nye våtromsplater og membran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skade på tak i utvending bod.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet undertak fra Brettteks til papp av høy kvalitet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et vindu mot sør i andre etg.



- **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?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **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?

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

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

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

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**

Oppgradert utebod i forhold til den som sto på tomten før bygging.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

- **Ja**

Deler av kjeller er innredet. Innredningen gjort i henhold til opprinnelig byggetegning/godkjenning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Dette er en del av opprinnelig tegning/plan da boligen ble bygget.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester 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?

• **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
Abelveien 14, 8372 GRAVDAL
VESTVÅGØY kommune
gnr. 2, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 14545-1877 Referansenummer: HA9149

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen Sertifisert Takstingeniør: Roger Håkonsen Vår ref: Roger



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig

Roger Håkonsen

Roger Håkonsen
Uavhengig Takstingeniør
roger@nordpatakst.no
915 77 823



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 fuktøk.

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 byggeeregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1986

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolert mot etasje. Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av suplater og asfaltplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass som er satt inn med olje utvendig og lakket innvendig. Vinduer fra byggeår bortsett fra vindu loft som er fra 2024

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

Balkong oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal brukslitasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe av typen leca fra byggeår. Vedovn montert på fliser i stue.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,2 %

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvedig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom loft:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad renovert på 2000 tallet med fliser på eksisterende beleg. Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og tettesjikt av beleg under fliser.

Rommet har innredning med nedfelt servant ,toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

Baderom hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad renovert på 2000 tallet med fliser på eksisterende beleg.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og tettesjikt av beleg under flis.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Overflatefuktsøk gjennomført.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med beleg på gulv og våtromstapet på vegg.

Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone grenser mot yttervegg. Overflatefuktsøk gjennomført.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har helte innredning med profilerte fronter. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom med panel på vegg og gulv.

Kjøleaggregat montert i kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg med skrusikringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1986.

Bygningen har grunnmur/kjeleretasje i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1986. og er fra 1986.

Beskrivelse av eiendommen

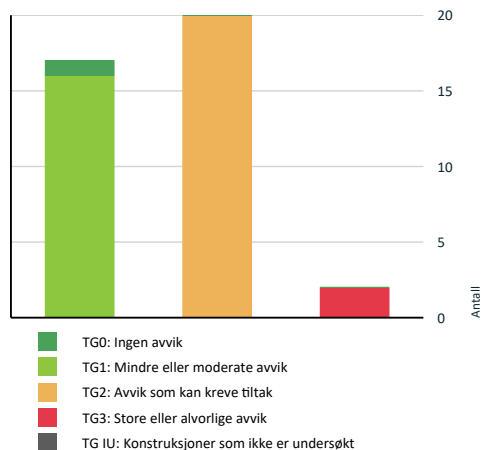
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

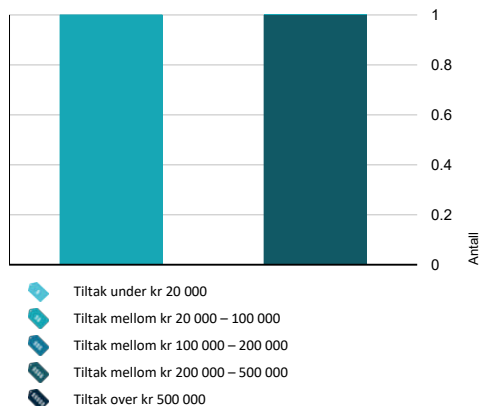
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1986

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Trenger noe vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av suplater og asfaltplater. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader tidlig.

Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast
Heldekkende pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

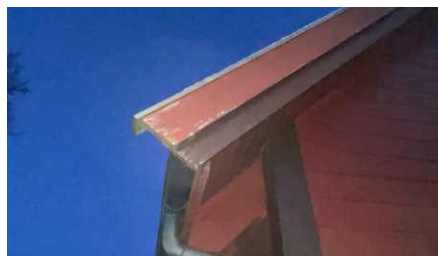
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolert mot etasje.

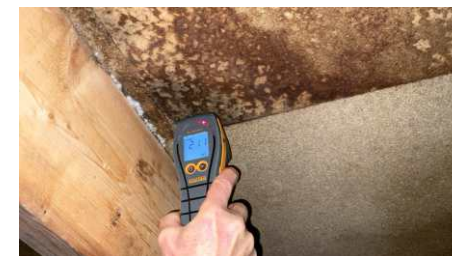
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Fuktskjolder rundt pipe
- Fuktskader i undertak utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder rundt pipe og fuktskader i undertak ved utvendig bod. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader, som kan føre til råte, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader.



TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass som er oljet utvendig og lakket innvendig. Vinduer fra byggeår bortsett fra vindu loft som er fra 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for trekk, varmetap og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.

Det bør også vurderes vedlikehold eller utskifting av øvrige slitte vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i impregnerte materialer med rekkverk i tre.

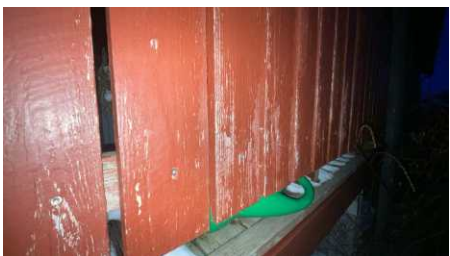
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

15 mm skjevhet målt på soverom loft.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheten dersom dette medfører praktiske utfordringer, for eksempel ved møblering eller bruk av rommet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort og eventuelle problemer ved fremtidig renovering eller legging av nytt gulvbelegg.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av typen leca fra byggeår. Vedovn montert på fliser i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

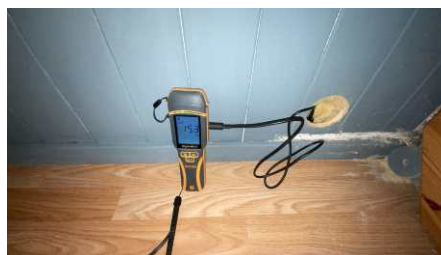
Tilstandsrapport



! TG 1 Rom Under Terreng

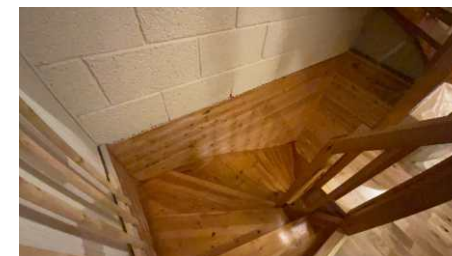
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat med furugulv under. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,2 %



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad renoveret på 2000 tallet med fliser på eksisterende belegg.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull i fliser i våtsone etter dusjvegg eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



LOFT > BAD

🔍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan medføre økt fare for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

🔍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av belegg under fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved renovering bør det sikres at alle arbeider med tettesjikt, sluk og tilhørende konstruksjoner dokumenteres. Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

🔍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant ,toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

🔍 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

🔍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Grenser til yttervegg. Overflatefuktøk gjennomført.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad renoveret på 2000 tallet med fliser på eksisterende belegg.



ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

ETASJE > BAD

🔍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av belegg under flis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Overflatefuktøk gjennomført.

KJELLER > VASKEROM

🔍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

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.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan gi omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og medføre betydelige utbedringskostnader.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone grenser mot yttervegg. Overflatefuktøk gjennomført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør foretas utbedring av skadede overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Skader på overflater kan medføre økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panel på vegg og gulv.

KJELLER > KJØLEROM

TG2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat montert i kjølerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Kjøleaggregat ikke testet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøleaggregatet bør testes og vurderes nærmere for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende testing og høy alder er økt risiko for driftsstans eller redusert kjøleeffekt, noe som kan medføre tap av varer eller behov for kostbare reparasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å kontrollere vannledningene og vurdere behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG2 Avløpsrør

Det er 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på ventilasjon er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ventilasjonsanlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og dårligere inneløst klima.



TG2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmegang og brann.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg med skrusikringer fra byggeår.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 På eldre anlegg som er fra før 2000 anbefales det en utvidet el

kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det kan være behov for utskifting på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje. Overskredet levetid medfører økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/kjelleretasje i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1986. og er fra 1986.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskade.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

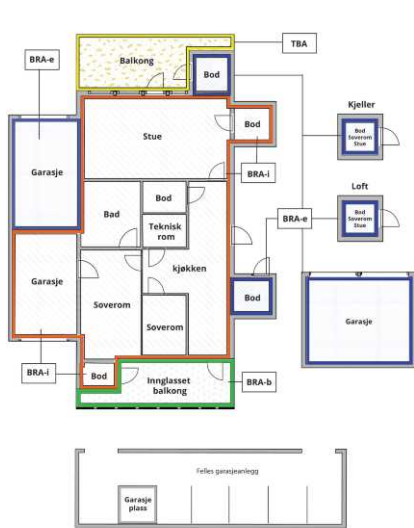
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	
Etasje	93	15		108	8
Kjeller	87			87	
SUM	250	15			8
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje	Entré, gang, stue, soverom, bad, kjøkken	Ute bod	
Kjeller	Gang, vaskerom, kjølerom, stue, bod, bod med toalett., gang 2, bod 3, bod 4		

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.

Enebolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	233	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Roger Håkonsen	Takstingeniør
	Kjell Mørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	2	281		0	872.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Abelveien 14

Hjemmelshaver

Mørk Kjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Selvangivelse	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av uttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og tydelig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA9149>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 281	Kommune:	1860 Vestvågøy
Adresse:	Abelveien 14, gatener 1008	Grunnkrets:	407 Haug-Lilleeide-Storeide
Veiadresse:	8372 Gravdal	Valgkrets:	3 Gravdal
		Kirkesogn:	10070501 Buksnes
		Tettsted:	7804 Gravdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. grunneiendom	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Bruksnavn:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	08.07.1983				
Areal:	872,5 kvm				
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 verner / 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 forureningsmyndighetenes 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
Tilkobling jordskiftesak	Forretning: 29.08.2024	Berørt	1860/2/11	0,0
		Matrikkelført: 29.08.2024	Berørt	1860/2/65
	Berørt	1860/2/85	0,0	
	Berørt	1860/2/281	0,0	
	Berørt	1860/2/443	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 06.08.2024	Avgiver	1860/2/54	-1 090,1
		Matrikkelført: 28.08.2024	Berørt	1860/Eierløs(e) teig(er)
	Berørt	1860/2/35	0,0	
	Berørt	1860/2/43	0,0	
	Berørt	1860/2/44	0,0	
	Berørt	1860/2/72	0,0	
	Berørt	1860/2/76	0,0	
	Berørt	1860/2/84	0,0	
	Berørt	1860/2/281	0,0	
	Berørt	1860/2/443	0,0	
	Berørt	1860/2/444	0,0	
	Berørt	1860/2/448	0,0	
	Berørt	1860/2/449	0,0	
	Mottaker	1860/2/453	1 090,1	
Annen forretningstype	Forretning: 06.08.2024	Berørt	1860/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Matrikkelført: 27.08.2024	Berørt	1860/2/35
	Berørt	1860/2/43	0,0	
	Berørt	1860/2/44	0,0	
	Berørt	1860/2/54	0,0	
	Berørt	1860/2/72	0,0	
	Berørt	1860/2/76	0,0	
	Berørt	1860/2/84	0,0	
	Berørt	1860/2/84	0,0	
	Berørt	1860/2/281	0,0	
	Jordskifte	Forretning: 19.04.2024	Del av jordskiftesak	1860/2/10
Matrikkelført: 29.08.2024			Del av jordskiftesak	1860/2/11
Del av jordskiftesak		1860/2/33	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/35	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/65	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/83	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/85	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/111	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/113	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/179	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/183	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/184	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/197	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/198	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/203	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/281	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/329	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/413	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/418/0/1	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/418/0/2	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/418/0/3	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/418/0/4	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/419/0/1	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/419/0/2	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/419/0/3	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/419/0/4	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/443	0,0	
Del av jordskiftesak		1860/2/445	0,0	

Annen forretningstype	Forretning: 26.05.2020	Berørt	1860/2/54	0,0
		Matrikkelført: 26.05.2020	Berørt	1860/2/65
	Berørt	1860/2/76	0,0	
	Berørt	1860/2/85	0,0	
	Berørt	1860/2/179	0,0	
Berørt	1860/2/281	0,0		
Oppmålingsforretning	Forretning: 23.04.2020	Avgiver	1860/2/54	-1 867,4
		Matrikkelført: 26.05.2020	Berørt	1860/2/65
	Berørt	1860/2/76	0,0	
	Berørt	1860/2/85	0,0	
	Berørt	1860/2/179	0,0	
	Berørt	1860/2/281	0,0	
Mottaker	1860/2/443	1 867,3		
Kart- og delingsforretning	Forretning: 08.07.1983	Avgiver	1860/2/35	0,0
		Matrikkelført:	Mottaker	1860/2/281
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1860/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Matrikkelført:	Mottaker	1860/2/20
	Mottaker	1860/2/35	0,0	
	Mottaker	1860/2/43	0,0	
	Mottaker	1860/2/44	0,0	
	Mottaker	1860/2/44	0,0	
	Mottaker	1860/2/52	0,0	
	Mottaker	1860/2/54	0,0	
	Mottaker	1860/2/72	0,0	
	Mottaker	1860/2/76	0,0	
	Mottaker	1860/2/85	0,0	
	Mottaker	1860/2/111	0,0	
	Mottaker	1860/2/113	0,0	
	Mottaker	1860/2/179	0,0	
	Mottaker	1860/2/197	0,0	
	Mottaker	1860/2/198	0,0	
	Mottaker	1860/2/201	0,0	
	Mottaker	1860/2/203	0,0	
	Mottaker	1860/2/204	0,0	
	Mottaker	1860/2/205	0,0	
Mottaker	1860/2/228	0,0		
Mottaker	1860/2/229	0,0		
Mottaker	1860/2/230	0,0		
Mottaker	1860/2/281	0,0		
Mottaker	1860/2/331	0,0		
Mottaker	1860/2/392	0,0		

Byggeselsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Abelveien 14	Bolig	247,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	01.03.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	03.06.1986
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Tatt ibruk (GAB):	17.10.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11297536		Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			85,0		85,0				
H01	1		89,0		89,0				
L01			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Eiendomsgrenser

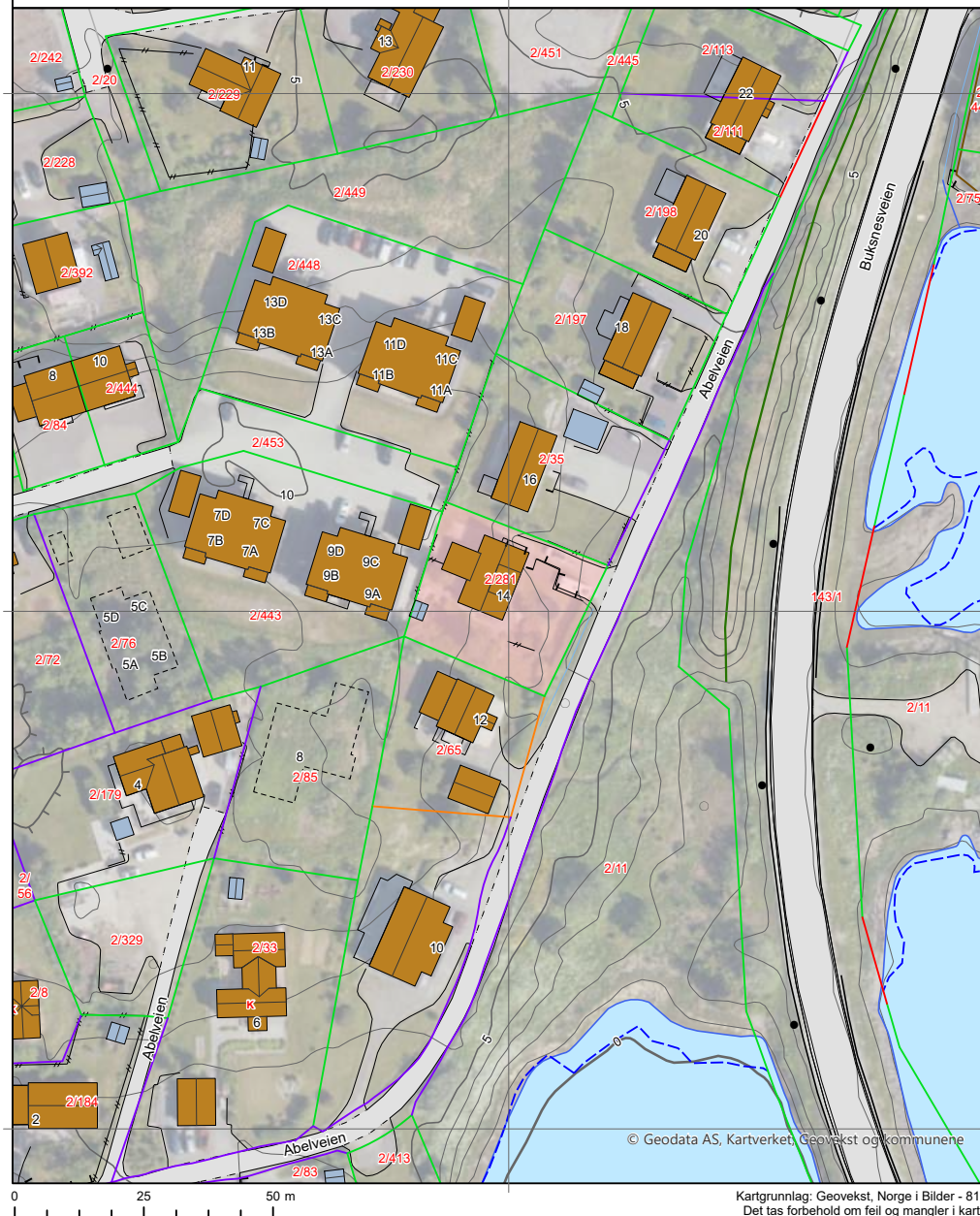
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste

Kommune: 1860 Vestvågøy

Eiendom: 1860/2/281/0/0

Målestokk 1:1000

Dato: 2.1.2026



Kommune:

Vestvågøy

FERDIGATTEST

etter planlagt byggingstidspunkt av 14. juni 1985, § 98 av 1

Anmelder (navn, adresse)

Ballstad Jernvareforr.

8373 BALLSTAD

Byggherre (navn, adresse)

Kjell Mørk

8372 GRAVDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggestad	Grnr.	Bnr.	Festnær.	Saksjonsnr.
Gravdal	2	281		

Deres søknad	Date		
Arbeidets art	6.1.86		
Byggets art	Nybygg		
Behandling/vedtak	Behag	Vedtaks dato	Saksnr.
	Teknisk hovedutvalg	20.2.86	15/86
Merknader	Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.		
	Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Date	Sign. / Stempel
Leknes	2.5.89	<i>Nils Kaltenborn</i> Nils Kaltenborn

KOPPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Atle Svedsund	8373 Ballstad
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Architectural drawings including floor plans, elevations, and a cross-section of a house. The drawings show a two-story structure with a gabled roof and a chimney. Dimensions are provided for various parts of the building.

PLAN/SNITT/FASADER
FRØYLING
SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-60655

TEKNISKE TEGNINGER
HALV. 1:100

009+



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 02.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abelveien 14, 8372 GRAVDAL								

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

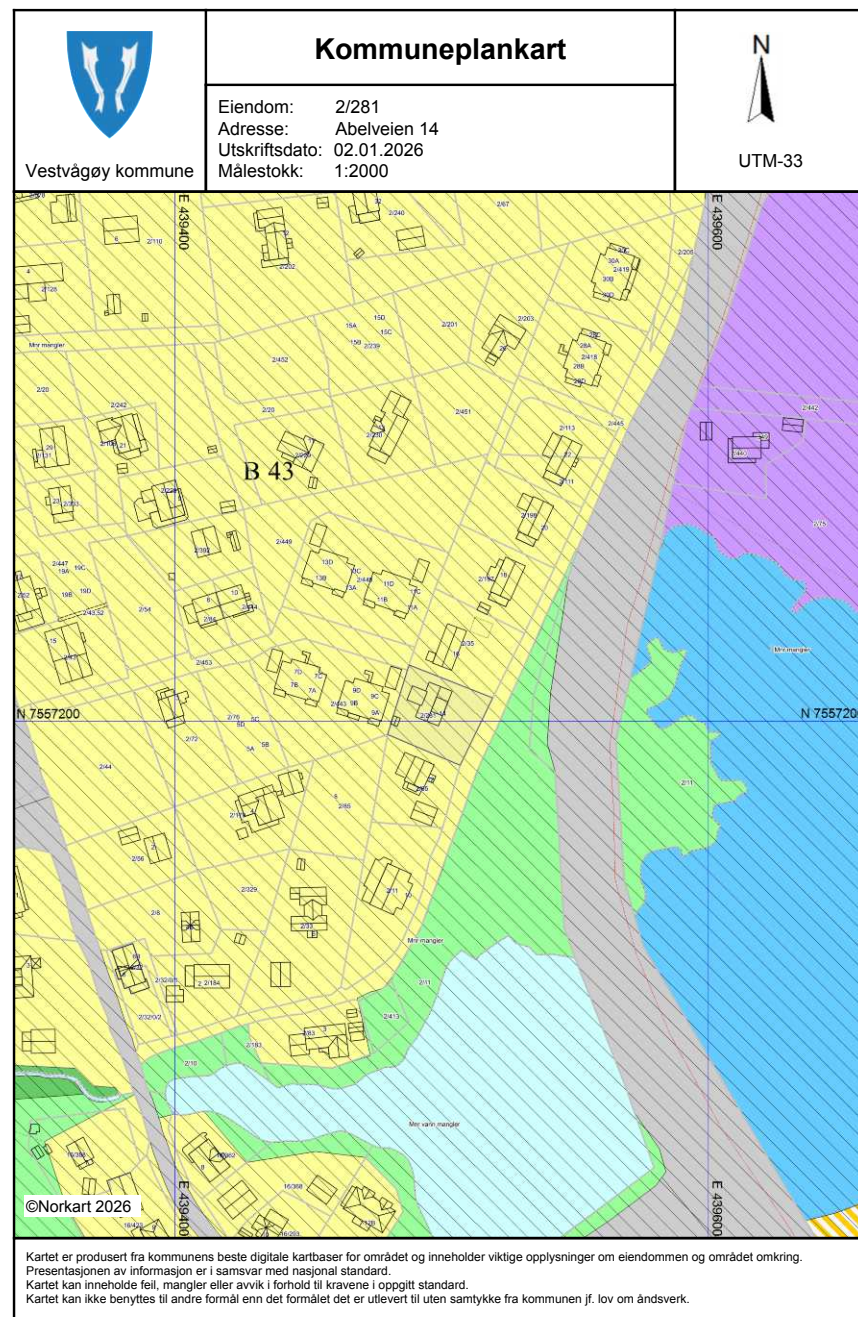
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	<p>Delareal 873 m²</p> <p>KPHensynsonenavn Bygrense</p> <p>KPGjennomføring Krav om felles planlegging</p> <hr/> <p>Delareal 873 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn B 43</p>



Tegnforklaring

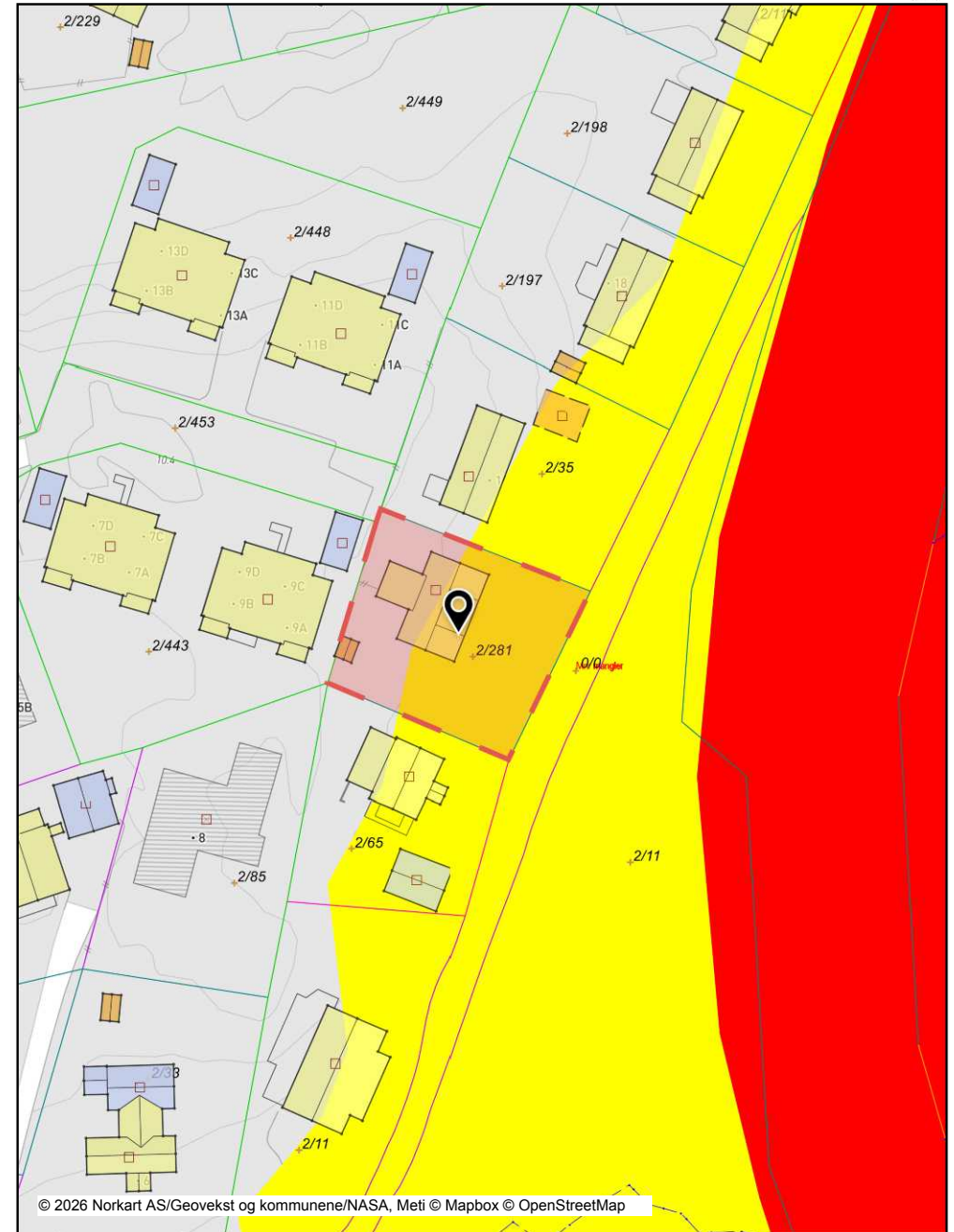
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2004
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning





Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
- Gjennomføringsgrense
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Sentrumsformål - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Næringsbebyggelse - nåværende
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
 - Veg - nåværende
 - Grønnstruktur - nåværende
 - Grønnstruktur - fremtidig
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
 - Ferdsel - nåværende
 - Forbudsgrense sjø
 - Forbudsgrense vassdrag
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
 - Grense for arealformål
 - Gangveg - framtidig
 - Abc: Kommune(del)plan - påskrift



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.

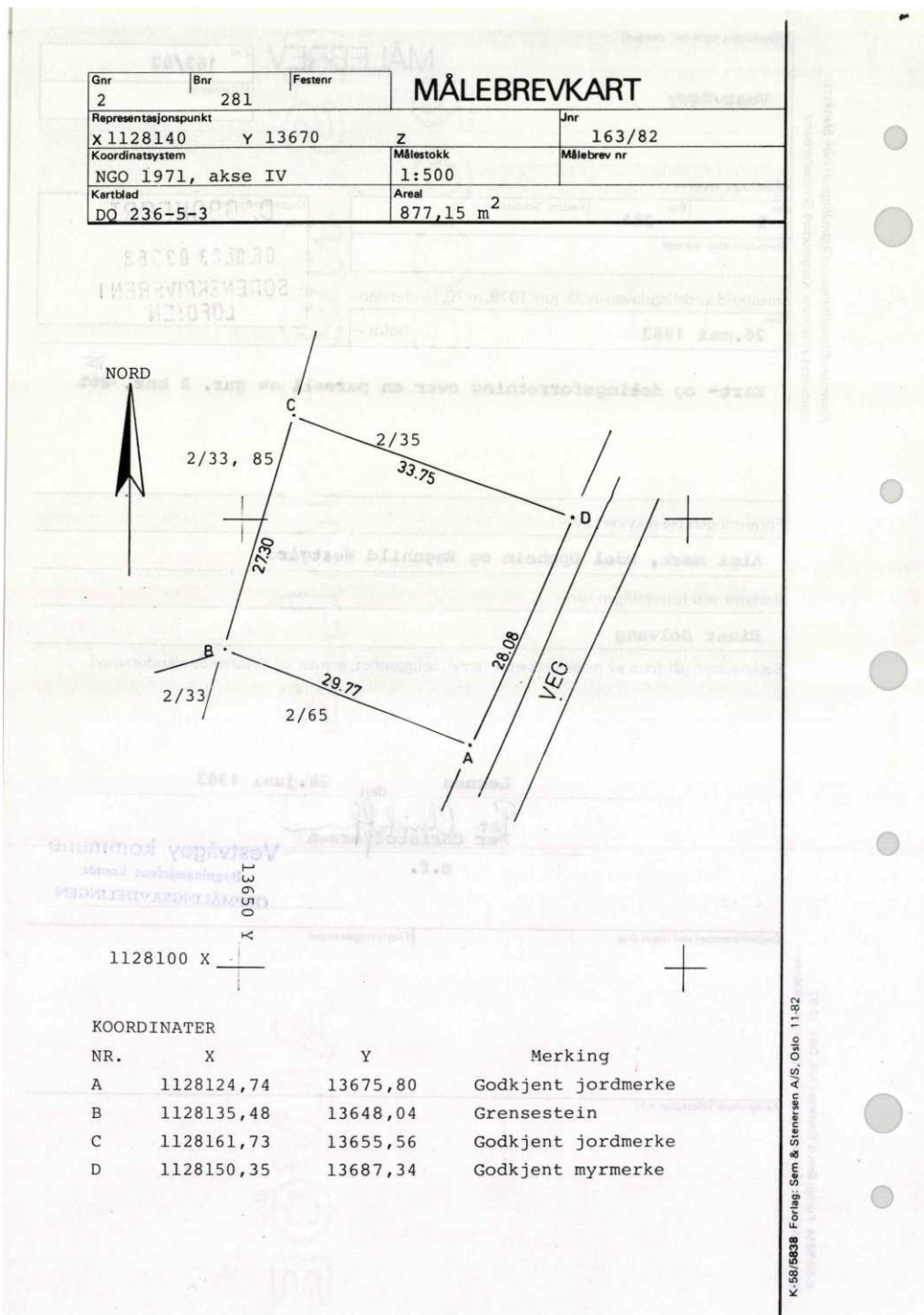
Tegnforklaring

- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
 - Hjelpeinje vannkart
 - Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm
- Matrikkel Bygning**
- Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Boligbygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Andre bygg
 - Bygning, Igangsettingstill.
 - Bygning, Unntatt fra saksbeh.
 - Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygninger**
- Bygningsdelelinje
 - Grunnmur
 - Taksprang Bunn
 - Takriss
 - Trapp inntil bygg, kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr	163/82
Vestvågøy				Målebrev nr	
Målebrev over—				Dagbokstempel	
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr	DAGBOKFØRT		
2	281		08.07.83 03563		
Bruksnavn eller adresse		SØRENKRIVEREN I LOFOTEN			
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—					
Dato	26. mai 1983	holdt—			
Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 2 bnr. 281 ³⁵					
Forretningen ble rekvirert av—					
Algi Mørk, Edel Uppheim og Ragnhild Westgård					
Bestyrer ved forretningen var—					
Einar Solvang					
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)					
Leknes den 28. juni 1983					
 Per Christophersen e.f. Vestvågøy kommune Bygningsjefens kontor OPPMÅLINGS-AVDELINGEN					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
Påtegninger (Rettelser o.l.)					

K-58/5814 Forlig-Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenspart av målebrev.



TINGLYST
06 DES. 2006
LOFOTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5114

Lofoten og Vesterålen jordskifterett



Doknr: 5114 Tinglyst: 06.12.2006 Emb: 077
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

Sak: 1840-2005-0007 Hauge

Gnr. 2 i Vestvågøy kommune kommune

Påbegynt: 16.08.2005

Avsluttet: 26.09.2006

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 16.08.2005
Sted: Ballstad Jernvare på Leknes i Vestvågøy
Sak nr.: 07/2005-18.40 Hauge

Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Rettsformann: Jordskifterettsleder Karl Wilhelm Botnmark
Meddommere: Ivar Andersen, Uttakleivveien 605, 8370 Leknes
Steinar Hansen, Leknesveien 136, 8370 Leknes
Steinar Hansen møter som vara for Irene Høyen Solvang som har lovlig forfall.
Ivar Andersen har ikke gjort tjeneste som jordskiftemeddommer tidligere.

Protokollfører: avd.ing. Jan S. Jacobsen

Saka er krevd av: Ballstad Jernvare AS v/Torbjørn H. Pedersen

Til behandling: Vurdere fremming av saka. Befaring.

Parter: Eier av gnr. 2/20, Karin Jonethe Pedersen, Haugsmyra 21, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/20, Anne-Marthe Olsen, Haugsmyra 28, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/35, Frank Arild Odd Wiik, Abelv 16, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/43, Ståle Erling Holdahl, Skolev 12, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/44, Arnt Egil Tjønndal, Boks 51, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/52, Gerd Rist's bo v/Hans Rist, Haugsmyra 17, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare As, Storrullveien 45, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/65, Terje J S Søberg, Hunstadveien 166 B, 8022 BODØ
Eier av gnr. 2/72, Dag Hugo Olsen, Haugaliv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/76, Mathilde Bendiksen
Eier av gnr. 2/84, Ingjerd Petri Ingebrigtsen, Haugsmyra 11, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/85, Bernt Olav Strand, Brynjeveien 5, 8360 BØSTAD
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Vibeke Fredriksen, Abelv 34, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Jostein Alvin Johansen, Abelv 34, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/179, Jarl L Kristoffersen, Abelv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/197, Gunnar Nils Jarle Grønhaug, Abelv 18, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/198, Ole Petter Jørgensen, Abelveien 20, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/201, Rudolf Boy Rist, Vettingsveien 193, 8372 GRAVDAL

Eier av gnr. 2/203, Randi Helene Aud Johansen, Abelv 26, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/204, 2/205, Vestvågøy Kommune, Storgt. 37, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/228, Kjetil Magne Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/228, Renate Iren Rinde Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/229, Rigmor Edel Selma Strømnes, Myrløyken 11, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/281, Kjell Mørk, Abelv 14, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/331, Tore Berg Guneriusen, Abelv 38, 8372 GRAVDAL

Eiendommene ligger i Vestvågøy kommune.

Til stede: Torbjørn Pedersen 2/54, Bernt Olav Strand 2/85, Anita Mørk 2/81, Ole Petter Jørgensen 2/198, Ståle Holdahl 2/43, Tore Berg Guneriusen 2/331, Terje Søberg 2/65, Anne Marthe Olsen 2/20 m/fullmakt fra Karin Jonette Pedersen 2/20 og Ingjerd Ingebrigtsen 2/84, Frank Wiik 2/35, Jostein Johansen 2/111, 113, Dag Hugo Olsen, 2/72, Anita Mørk for Kjell Mørk 2/281.

Øvrige parter var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetting. Ingen kjente til forhold som tilsa at retten var inhabil.

Ivar Andersen ble forklart de plikter som påhviler ham som jordskiftemeddommer.

Han avga slik erklæring:

Jeg forsikrer at jeg i denne saka og i alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemeddommer.

Ivar Andersen (underskrevet den)

Følgende dokumenter ble framlagt:

1. Krav om grensegang for gnr. 2/54 i Vestvågøy mot alle naboeiendommene, fra cieren Ballstad Jernvare AS v/Torbjørn H. Pedersen, mottatt 2.5.2005. Partsliste og kart vedlagt kravet.
2. Melding om innkommet krav om grensegang forkynt for øvrige parter i brev dat. 8.6.2005

3. Brev fra Anne Marthe Olsen og Karin Jonette Pedersen der de påstår at en tomt mellom bnr. 84 og bnr. 228 tilhører dem eller deres eiendom bnr. 20. Kart som viser tomta er vedlagt. Brevet mottatt 15.6.05.
4. Innkalling til rettsmøte 16.8.05. Dat. 13.7.05.
5. Brev fra Anne-Marthe Olsen til jordskifteretten ang. eiendomsrett for gnr. 2/20, dat. 18.7.05.
6. Oversendelse av dok. 3 og 5 til Ballstad Jernvare AS for uttalelse. Dat. 1.8.05.
7. Brev fra Vestvågøy kommune vedl. 2 målebrev for kommunens eiendommer, dat. 8.8.05
Vedlegg 1: målebrevskart for gnr. 2/204.
Vedlegg 2: målebrevskart for gnr. 2/205.
8. Brev fra Ballstad Jernvare AS dat. 11.8.05 m/6 vedlegg:
Vedlegg 1: Skylddelingsforretning for bnr. 54.
Vedlegg 2: Skylddelingsforretning for bnr. 72.
Vedlegg 3: Skylddelingsforretning for bnr. 76.
Vedlegg 4: Skylddelingsforretning for bnr. 84.
Vedlegg 5: Målebrev for bnr. 113.
Vedlegg 6: Utsnitt av jordskiftekart for Haug oppmålt 1951.
9. Fullmakt fra Ingjerd Ingebrigtsen til Anne-Marthe Olsen.
10. Fullmakt fra Karin Jonette Pedersen til Anne-Marthe Olsen for rettsmøtet 16.8., dat. 12.8.05.

Partene ble formant og forklarte seg.

Torbjørn Pedersen, daglig leder i Ballstad Jernvare AS, redegjorde for kravet. I korthet; avklaring av tildels gamle og uklare grenser på det potensielle utbyggingsområde gnr. 2, bnr. 54, samt mulige veirettigheter i og inn i området. Noe av den bestilte dokumentasjonen angående bl.a. veirettigheter er ikke tilgjengelig enda (ikke ankommet). Ønsker saken fremmet.

Anne Marthe Olsen gnr. 2, bnr. 20 forklarte seg angående en gjenværende parsell av bnr. 20 (en fjøstomt), inne på bnr. 54. Hun henviser til muntlige overleveringer fra sin avdøde far samt til en kjøpekontrakt over bnr. 20 - annen utfyllende dokumentasjon har hun ikke. Som representant for 2/84 påpekte hun at eventuell vei (ved utbygging) holdes godt borte fra bnr. 84's hus/tun.

De øvrige partene hadde ikke noen avgjørende merknader og ønsket saken fremmet.

Det ble lagt fram

11. Målebrev for gnr. 2 bnr. 281. Kart- og delingsforretningen avholdt 26. mai 1983.

Retten tok en pause kl. 13. Partene ble permittert og ble oppfordret til å møte opp ved bnr. 54 for befaring og eventuell oppgang av uklare grenser kl 14:00.

De fleste partene møtte også opp på befaringen. Eier av gnr. 2/52 Hans Rist var varslet og møtte. Han hadde med seg flere skylddelingsforretninger for aktuelle eiendommer.

Det ble forsøkt å påvise grensemerker i den vestlige delen av bnr. 54, der det ikke var inntegnet grensepåler på eiendomskartet. De aller fleste av grensemerkene, nedsatte steiner med vitner, lot seg ikke påvise under befaringen. Det ble foretatt innmåling av enkelte gjerd, vegkanter osv.

Partene forlot befaringen etter hvert. Befaringen ble vanskeliggjort og måtte etterhvert avsluttes pga kraftig regn.

Jordskiftemeddommerne var nødt til å forlate rettsmøtet rett etter befaringen ca. kl. 1630. Jordskifteretten diskuterte kort saken og besluttet at protokollen for dagens møte samt fremmingsvedtaket kunne sendes til jordskiftemeddommerne til underskrift ved sirkulasjon.

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark

Steinar Hansen

Ivar Andersen

JORDSKIFTERETSMØTE**Rettsmøtedag:**

Sted: Jordskifterettens kontor på Sortland
Sak nr.: 07/2005-18.40 Haug

Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Rettsens formann: Jordskifterettsleder Karl Wilhelm Botnmark
Meddommere: Ivar Andersen, Uttakleivveien 605, 8370 Leknes
Steinar Hansen, Leknesveien 136, 8370 Leknes

Protokollfører: Karl Wilhelm Botnmark

Saka er krevd av: Ballstad Jernvare AS v/Torbjørn H. Pedersen

Til behandling: Fremmingsvedtaket. Et forslag til vedtak er på forhånd sirkulert til jordskiftemeddommerne.

Parter: Eier av gnr. 2/20, Karin Jonethe Pedersen, Haugsmyra 21, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/20, Anne-Marthe Olsen, Haugsmyra 28, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/35, Frank Arild Odd Wiik, Abelv 16, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/43, Ståle Erling Holdahl, Skolev 12, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/44, Arnt Egil Tjønndal, Boks 51, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/52, Gerd Rist's bo v/Hans Rist, Haugsmyra 17, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare AS, Storvollveien 45, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/65, Terje J S Søberg, Hunstadveien 166 B, 8022 BODØ
Eier av gnr. 2/72, Dag Hugo Olsen, Haugaliv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/76, Mathilde Bendiksen, DØD.
Eier av gnr. 2/84, Ingjerd Petri Ingebrigtsen, Haugsmyra 11, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/85, Bernt Olav Strand, Brynjeveien 5, 8360 BØSTAD
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Vibeke Fredriksen, Abelv 34, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Jostein Alvin Johansen, Abelv 34, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/179, Jarl L Kristoffersen, Abelv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/197, Gunnar Nils Jarle Grønhaug, Abelv 18, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/198, Ole Petter Jørgensen, Abelveien 20, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/201, Rudolf Boy Rist, Vettingeveien 193, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/203, Randi Helene Aud Johansen, Abelv 26, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/204, 2/205, Vestvågøy Kommune, Storgt. 37, 8370 LEKNES

Eier av gnr. 2/228, Kjetil Magne Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/228, Renate Iren Rinde Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/229, Rigmor Edel Selma Strømnes, Myrløyken 11, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/281, Kjell Mørk, Abelv 14, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/331, Tore Berg Guneriusen, Abelv 38, 8372 GRAVDAL

Eiendommene ligger i Vestvågøy kommune.

Til stede: Karl Wilhelm Botnmark.
Ingen av partene eller jordskiftemeddommerne er innkalt til dette rettsmøtet.

Det er gjort slikt

fremmingsvedtak:

Ballstad Jernvare AS ved Torbjørn H. Pedersen krevde 2.5.2005 grensegang for sin eiendom gnr. 2, bnr. 54 mot naboeiendommene bnr. 20, 35, 43, 44, 52, 54, 65, 72, 76, 84, 85, 111, 113, 179, 197, 198, 201, 203, 204, 205, 228, 229, 281, 331. Eiendommene ligger på Gravdal i Vestvågøy kommune, og er hovedsaklig boligeiendommer. Bnr. 54 er i dag ubebygd. Ballstad Jernvare AS har planer om utvikling / utbygging på eiendommen.

Det ble forkynt melding om saken til alle berørte parter i brev dat. 8.6.2005. Pga manglende eieropplysninger ble ikke eier av bnr. 52 og 76 varslet. De fikk heller ikke innkalling til første rettsmøte slik de øvrige parter fikk i brev dat. 13.7.2005.

Krav om grensegang.

Under rettsmøtet 16.8. krevde Ballstad Jernvare AS grensene klarlagt for sin eiendom gnr. 2/54.

I tillegg ble det krevd å få avklart hvor eiendommen har vegrett.

Jordskifteretten har hjemmel til å gjennomføre en grensegangssak etter jordskiftelovens § 88. *Eigar kan krevje at jordskifteretten i særskild sak skal klarleggje, merkje av og beskrive eigedomsgrenser, grenser for alltidvarande bruksrett eller grenser for offentlig regulering av eigarrådvelde. Dette gjeld og slike grenser som er nemnde i lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdragene § 2, § 3 og § 4.*

(2. og 3. ledd utelatt her)

Kravet om grensegang skal nemne kva for grenser retten skal taka stilling til. Retten kan ikkje gå utanfor dette. Dersom ein part krev utviding av saka, skal retten i vurderinga av kravet mellom anna leggje vekt på omfanget av den kravde utvidinga, samanhengen med resten av kravet og korleis dei øvrige partane stiller seg til utvidinga.

Ulaglege grenser prøver retten å få regulert ved minneleg makeskifte. Kjem ein ikkje fram til semje, kan jordskifteretten regulere grensene på den måten han meiner er mest tenleg for dei eigedomane det gjeld. Dersom det ikkje er landbrukseigedom på nokon av sidene, kan jordskifteretten berre regulere ulaglege grenser etter krav frå ein part.

Det skal ikke så mye til før vilkårene for å fremme en grensegangssak er oppfylt. Det er som regel nok at grensene er uklare, f.eks. ved å være mangelfullt avmerket.

På bakgrunn av befaringen retten foretok 16.8. vil dette i vår sak gjelde grensen mot bnr. 20, 43, 44, 52, 72, 76, 84, 85, 179 og 281. Øvrige eiendommer ble ikke undersøkt på befaringen. Disse eiendommene tas ikke ut av saken før det er nærmere undersøkt om grensen mot disse er klar.

Jordskifteretten vedtar derfor å fremme grensegangssaken mellom bnr. 54 og tilstøtende eiendommer, i den grad de har mangelfullt avmerket grense.

Krav om eiendomsrett for bnr. 20.

Anne-Marthe Olsen og Karin Jonette Pedersen, eierne av gnr. 2/20, krever eiendomsrett til et område som på eiendomskartet oppgis å tilhøre bnr. 54 (dok. nr. 3 og 5). Området avgrenses i sør av bnr. 84 og i nord av bnr. 228, 20 og hjørnet mot bnr. 52. På dette området sto det tidligere et fjøs som tilhørte eieren av bnr. 20, Mathias L. Bendiksen. Fjøset ble revet for omkring 50 år siden.

I brev dat. 11.8.2005 (dok.nr. 8) opplyser Ballstad Jernvare AS at det etter deres skjønn er ingen ting som tilsier at det er solgt del av grunn tilhørende gnr. 2, bnr. 54.

Jordskifteretten vil i løpet av saken måtte ta stilling til dette kravet / tvisten. Spørsmålet kan om nødvendig avgjøres ved dom, jf. jordskiftelovens § 17. Saksbehandlingen for denne delen av saken blir tilsvarende som for tvister for de ordinære domstolene.

Krav om fastsettelse av veirett for bnr. 54.

Ballstad Jernvare AS ønsker at jordskifteretten klarlegger og fastsetter hvor bnr. 54 har vegrett. Vegretten var ikke tema da saken ble krevd, og spørsmålet ble først tatt opp på rettsmøtet 16.8 av Ballstad Jernvare AS.

Før jordskifteretten tar stilling til om det kan eller skal fremmes sak også for vegretten, må det foretas nærmere undersøkelser og saksbehandling.

I denne forbindelse er det nødvendig å få avklart hvilke planer Ballstad Jernvare har for utnyttningen av bnr. 54. I kravet har de opplyst at de planlegger å legge ut området til boligtomter. Det er foreløpig ikke framlagt noe forslag til plan for denne utbyggingen. Utbyggingen vil trolig først kunne skje etter at det er utarbeidet reguleringsplan for området. Dersom reguleringsplanen forutsetter at atkomstvegene skal være offentlige, har kommunen adgang til å ekspropriere nødvendig veggrunn, jf. plan- og bygningslovens § 35. Det er også kommunen som har ansvaret for saksbehandlingen av reguleringsplaner.

I Miljøverndepartementets veileder T-1381 for utarbeiding av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (siste versjon finnes på Internett på www.odin.dep.no/md) er ekspropriasjon forklart slik:

"Ekspropriasjon innebærer tvangsoverdragelse av eiendom eller rettigheter mot vederlag som fastsettes av skjønnsretten etter reglene i vederlagsloven." Tingretten er skjønnsrett ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Dersom ekspropriasjon er aktuelt, vil en forutgående behandling av vegspørsmålet i jordskifteretten være unødvendig.

Dersom spørsmålet om vegrett skal behandles av jordskifteretten er det mest aktuelle virkemidlet *rettsutgreiing*, jordskiftelovens § 88a:

§ 88a. *Eigar eller innehavar av alltidvarande bruksrett kan krevje at jordskifteretten skal klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar eller går føre seg reindrift etter lov 9. juni 1978 om reindrift § 2, når dette er nødvendig av omsyn til ein rasjonell bruk av området.*

§ 88 andre, fjerde og femte ledd og § 89 første ledd gjeld tilsvarende.

For å fremme en slik sak kreves det at det foreligger sameie eller rettslig grunnet sambruk mellom de berørte eiendommer, eller påstås at slik sambruk foreligger. For vegrettigheter er lovhjemmelen aktuell for private veier. Jordskifteretten må foreta et skjønn over hva som er *nødvendig* av hensyn til en *rasjonell bruk* av området. Dersom vilkårene er til stede kan jordskifteretten avklare og fastsette de aktuelle rettighetene.

Vurderingen av spørsmålet om vegrett for bnr. 54 tas ikke opp til behandling før det foreligger mer konkrete planer fra Ballstad Jernvare AS sin side.

Slutning:

1. Det fremmes grensegangssak for gnr. 2, bnr. 54 mot tilstøtende eiendommer, for i nødvendig grad å avklare og fastsette grensen.
2. Spørsmålet om fremming også av rettsutgreiingssak for vegrett til bnr. 54 utsettes.

Sakskostnader

Godtgjørelse til jordskiftemeddommerne for rettsmøtet 16.8.05 kr. 2.520.

Saken utsettes på ubestemt tid.

Det videre arbeidet i grensegangssaken vil i første omgang bestå i å få framlagt så mye dokumentasjon som mulig om grensene. Ballstad Jernvare AS har påtatt seg å skaffe skylddelingsforretninger / målebrev for alle berørte eiendommer.

Partene vil få tilsendt kopi av disse dokumentene sammen med kart over området for å kunne ta stilling til hvordan grensene skal fastsettes. Det vil trolig også være nødvendig med flere registreringer i marka.

Når grensene er tilstrekkelig avklart med partenes hjelp vil jordskifteretten vedta endelig grensefastsettelse. Evt. tvister mellom partene vil måtte være løst først.

Innkalling til neste rettsmøte sendes i vanlig brev med 2 ukers frist.

Retten hevet.

Sortland, den

Karl Wilhelm Botnmark

Dato:

Dato:

Sted:

Sted:

Steinar Hansen

Ivar Andersen

JORDSKIFTERETSMØTE

- Rettsmøtedag:** 01.02.2006
Sted: rådhuset på Leknes i Vestvågøy
Sak nr.: 07/2005-18.40 Hauge - utsatt fra 29.08.2005.
- Saka gjelder:** Grensegang etter jordskifteloven § 88
- Rettsens formann:** Jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark
Meddommere: Steinar Hansen, Leknesvn. 136, 8370 Leknes
Ivar Andersen, Uttakleivveien 295, 8370 Leknes
Protokollfører: avd.ing. Stein Ivar Hovland
- Saka er krevd av:** Ballstad Jernvare AS
- Til behandling:** 1. Hovedforhandling i grensetvist mellom eier av gnr. 2/54 og eiere av gnr. 2/20.
2. Hovedforhandling i grensetvist mellom eier av gnr. 2/54 og eier av gnr. 2/72
- Parter:** **TVIST NR. 1 kl. 0930:**
Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare As, Storrøllveien 45, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/20, Karin Jonethe Pedersen, Haugsmyra 21, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/20, Anne-Marthe Olsen, Haugsmyra 28, 8372 GRAVDAL
- TVIST NR. 2 kl. 1230:**
Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare As, Storrøllveien 45, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/72, Dag Hugo Olsen, Haugaliv 4, 8372 GRAVDAL
- Til stede:** Karl Wilhelm Botnmark.
Meddommere
Stein Ivar Hovland
Eier av gnr. 2/20, Karin Jonethe Pedersen, Haugsmyra 21, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/20, Anne-Marthe Olsen, Haugsmyra 28, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare As, Storrøllveien 45, 8370 LEKNES

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetting. Ingen kjente til forhold som tilsa at retten var inhabil.

Dommeren informerte hva møtet gjaldt og gikk igjennom dokumentene
1. Hovedforhandling i grensetvist mellom eier av gnr. 2/54 og eiere av gnr. 2/20.

Partene framla slik forklaring:

2/20 ved Anne-Marthe Olsen
Faren vår, Mathias Lökkert Bendiksen, sa bestandig han eide ei tomt, ca 1 mål, med et lite fjøs med torvskjå. Refererte fra kjøpekontrakt, datert 15.03.1950, "med eiendommen følger fjøstomt". Gikk en bu vei langs fjøset på vestsiden. Det var ei grøft på vestsida av veien. Charlotte Bendiksen var gift med Mathias og de hadde sønnen Mathias Lökkert. Johan Bendiksen, tidligere eier av 54 - som han kjøpte av Charlotte - og bror til Matias Lökkert,?
Viste til grunnseddel, dok 22 vedl 1, den gjelder de som nå er eiere av bnr 84 (Erling Ingebrigsten). Mener grenseskildringen her er beskrevet å gå langs og på sørsiden av fjøstomten.
Mener grøften og veien går til en port midt på nordsiden til bnr 84. 2/228 har også sagt det ligger en fjøstomt tilhørende 2/20 på sørsiden av seg.

Grensene på fjøstomten ble påvist på kartet, men fravek fra påvisningen i marka.

Dommeren spurte om 2/20 hadde flere fjøs. Johan Bendiksen hadde eget fjøs, på en annen teig til bnr54. Det var kun bnr 20 som brukte fjøset og bnr 20 hadde ingen andre fjøs. Det eksisterer ikke grensebeskrivelse til fjøstomta.

Refererte til dok 8 vedl 1, skylddeling bnr 84. Det står her ikke hvem eiendommer den grenser mot. I festetiden ble veien i nord benyttet. Senere ble veien i sør benyttet. Eier av bnr 84 mener bnr 20 er hennes nabo i nord.

Fjøset ble revet 1959. Da trengte de ikke utedoen som var i fjøset lenger.

Mathias Lökkert ble bedt om å legge merker på fjøstomta under flyfotografering, men han mente det var nok at han visste hvor grensene gikk selv.

Mathias døde i 1940 og Charlotte i 1956. Johan Bendiksen slo marka si, men ikke rundt fjøset.

Gnr 2 bnr 20 framla slik påstand:
Krever eiendomsretten til fjøstomten. Tomten er avgrenset av en vei tilhørende 2/20 og en tomt, 2/282 i nord. I øst og vest av bnr 54 og i sør av bnr 84. Grensen er avlagt på kart, dok. 25.

2/54 ved Torbjørn Pedersen
Spør hva dok 21 vedl inneholder.
Spørsmålet om fjøstomt kom som en overraskelse ifbm jordskifte. Holder seg til skylddeling og skjøte som det naturlige og holde seg til.
Mener skylddeling for bnr 54 beskriver en eiendom i samsvar med dagens kommunale kart og kan ikke se at skyldelingen beskriver noen fjøstomt. De eiendommene som ligger på det opprinnelige 54 er skilt ut i fra 54.
Mathias Lökkert har vært eier av bnr 54 og skjøte den over til Johan Bendiksen, i følge skjøte. Det fremgår verken av skjøte eller skylddeling at fjøstomta ikke skal tilhøre bnr 54.

Grunnseddel skildrer en grense som går 52 meter nordover, dette blir helt fra veien i sør til dagens 2/282 i nord. Når tomten blir fradelte får den andre grenser. Johan Bendiksen har altså leid ut fjøstomt i 5 år, før fjøset ble revet.

Benekter ikke at fjøset fulgte med ved overtakelse av 2/20, men stiller spørsmål til hvor viktig fjøset var.

Papirene tar ikke hensyn til noe fjøstomt og det står ikke skrevet noe sted at fjøstomten ikke inngår i bnr 54.

Mener det mangler et skjøte til bnr 54 fra Charlotte til Mathias Lokkert.

Spør 2/20 hva de tenker seg om tomte. - De har selv ikke bruk for den, men ønsker at den skal ligge til 2/20.

Mener arealet er værd 8-10 kr kvadraten.

Retten tok nå pause kl.11.00-11.40.

Partene diskuterte saken i enerom. De ble forlikte. Forliket er inntatt nedenfor.

Partene ble opplyst om at forliket har virkning som en rettskraftig dom og at det ikke senere kan påankes.

Det er inngått slikt

Rettsforlik:

Gnr 2 bnr 54 gis veirett over gnr 2 bnr 20 på vei som kommer til bnr 54 i nord mellom gnr 2 bnr 228 og bnr 229.

Gnr 2 bnr 54 gis veirett over gnr 2 bnr 20 på vei mellom gnr 2 bnr 52 i sør og gnr 2 bnr 241, bnr 333 og bnr 106 i nord.

Gnr 2 bnr 54 gis eiendomsrett til veiparsell mellom gnr 2 bnr 43 og bnr 44.

For veirett og eiendomsrett gis gnr 2 bnr 20 en kompensasjon på 10000 kr fra gnr 2 bnr 54.

Krav fra gnr 2 bnr 20 om eiendomsrett til fjøstomt er med dette frafalt.

Gnr 2 bnr 54 dekker alle utgifter vedrørende fradeling, tinglysning og kostnadene med tvistebehandlingen i dag.

Opplest og vedtatt

Leknes 01.02.2006

Karin Jonette Pedersen (sign.)

Anne Marthe Olsen (sign.)

Torbjørn H. Pedersen (sign.)

2. Hovedforhandling i grensetvist mellom eier av gnr. 2/54 og eier av gnr. 2/72

Møtet fortsatte kl 1310 etter en pause.

Dag Hugo Olsen og Torbjørn Pedersen var tilstede.

Det var ingen anmerkninger til innkallingen eller rettens sammensetning.

Dommeren informerte om saken.

Partene framla slik forklaring:

Torbjørn Pedersen 2/54

Har den oppfatning at bnr 72 begynner på sørsiden av veien. Viser til skylddeling bnr 43, dok 19 vedl 1, og bnr 44, dok 19 vedl 2. Avstandene mellom 2/56 og 2/52 stemmer med avstandene oppgitt i disse dok inkl den 5m brede veien.

Viser så til skylddeling bnr 72, dok 8 vedl 2. Skillet tar sin begynnelse i grense mot bnr 44, går øst 25 meter, sør 46 m til bnr 8, går vest 25 m og nord 46m til utgp. Videre tolkes det at veien opparbeides og koster av bnr 72 og at senere brukere skal være med å koste veien. Viser til skylddeling for bnr 84 og at bnr 84 tar sin begynnelse i hjørnet til bnr 72, og dermed eier veien videre.

Er av den oppfattelsen at bnr 54 eier veien nord for bnr 72.

Mener ordlyden i skylddeling til bnr 72 sier at bnr 72 bare har veirett.

Gnr 2 bnr 54 framla slik påstand:

Grensen mellom bnr 54 og bnr 72 går på sørsiden av gårdsveien slik skylddeling til bnr 72 beskriver.

Dag Hugo Olsen 2/72

Mener bnr 72 eier veien fordi det står i andre skylddelinger at grensen går inntil veien, men ikke i skyldelingen for bnr 72. Det er heller ikke noen faste holdepunkt til bnr 72 sin grense i sør. Mener grensen skal ta utgangspunkt på nordsiden av veien og gå 46 m sørover. Det står ingenting om grensen går på den ene eller andre siden av elva sør for bnr 72. Arvid ville ikke bygd huset kloss oppe i veien hvis han hadde ant at det ville bli fri trafikk på veien.

Før har det stått portstolper og port mot bnr 20. Denne porten var satt opp av Arvid Olsen. Porten og stolpene ble fjernet for at jeg kunne passere med lastebil

Bnr 84 og 76 har veirett over bnr 72. Vet ikke om bnr 54 har veirett over bnr 72.

Bnr 54 har dessuten tilkomst fra nord.

Gnr 2 bnr 72 framla slik påstand:

Grense mellom bnr 54 og bnr 72 følger nordre veikant slik som avlagt på kommunes eiendomskart.

Torbjørn Pedersen stilte spørsmål til Dag Hugo Olsen sitt resonnement og lurte på om bnr 72 hadde vei over bnr 44.

Anslår max 6-7 boenheter på bnr 54.

Partene forlot møtet. Domskonferanse ble holdt etterpå. Utkast til dom sendes meddommerne til underskrift ved sirkulasjon.

Retten hevet kl 1500.

Leknes, den 01.02.06
Karl Wilhelm Botnmark (sign.)
Ivar Andersen (sign.)
Steinar Hansen (sign.)

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 21. februar 2006
Sted: Jordskifterettens kontor på Sortland
Sak nr.: 07/2005-18.40 Hauge
Saka gjelder: Grensegang etter jordskifteloven § 88
Rettsens formann: Jordskifterettsleder Karl Wilhelm Botnmark
Meddommere: Steinar Hansen, Leknesvn. 136, 8370 Leknes
Ivar Andersen, Uttakleivveien 295, 8370 Leknes
Protokollfører: Rettsens formann

Saka er krevd av: Ballstad Jernvare AS

Til behandling: Domsavsigelse

Parter: Eier av gnr. 2/54, Ballstad Jernvare AS, Storsvollveien 45, 8370
LEKNES
Eier av gnr. 2/72, Dag Hugo Olsen, Haugaliv 4, 8372 GRAVDAL

Til stede: Ingen av partene eller jordskiftemeddommerne er til stede.

Domsutkastet er sendt til jordskiftemeddommerne på forhånd og underskrevet av dem.

Jordskifteretten avsa slik

dom:

Jordskifteretten vedtok den 29.8.2005 å fremme grensegangssak for å få avklart og fastsatt grensene for gnr. 2/54, eid av Ballstad Jernvare AS. Under arbeidet med å avklare grensene ble det avdekket at det var tvist mellom eier av gnr. 2/54 Ballstad Jernvare AS og eier av boligtomta gnr. 2/72 Dag Hugo Olsen, om den felles grensen mellom eiendommene.

Jordskifteretten mente at det var nødvendig å avklare spørsmålet i saken, og jordskifteretten har hjemmel til å avgjøre grensetvister ved dom etter jordskiftelovens §17.

Tvisten gjelder hvorvidt grensen mellom eiendommene går på sørsiden eller nordsiden av atkomstvegen til eiendommene. Bnr. 72 ble fradelt fra bnr. 54 ved skylddelingsforretning av 1.8.1956 (dok. 8 vedl. 2).

Tvisten ble behandlet i rettsmøte 1.2.06 på Leknes. Partene lot seg ikke forlike.

Ballstad Jernvare AS, eier av gnr. 2/54 har i hovedsak anført:

Vi viser til kartet over området og mener at bnr. 72 må ligge på sørsiden av atkomstvegen. Veggen inn til bnr. 54 ble i sin tid etablert ved fradelingen av gnr. 2/43 og 2/44. Begge disse eiendommer ble fradelte noe før bnr. 54, fra bnr. 20.

Ved fradelingen ble det etablert en 5 m bred mellom bnr. 43 på nordsiden og bnr. 44 på sørsiden, for atkomst fra den daværende riksvegen og til det innenforliggende området, som senere ble fradelte som bnr. 54.

Grensebeskrivelsen for bnr. 72 er ganske klar: den beskriver grensen mot bnr. 44 til å være 46 meter. I grensebeskrivelsen i skylddelingsforretningen til bnr. 44 er denne grensen oppgitt å være 46,5 meter. Videre er grensen mot tidligere bnr. 8 (nå bnr. 179 iflg. eiendomskartet) i sør ganske klar. Avstanden mellom denne grensen og veggen er ca 46 meter.

Videre skal atkomstvegen opparbeides og bekostes av bnr. 72, men at senere brukere også skal være med å betale for opparbeidelse og vedlikehold av veggen.

Viser til skylddeling for bnr 84 og at bnr 84 er beskrevet å ta sin begynnelse i hjørnet til bnr 72. Det ser dermed ut til at bnr. 84 eier veggrunnen videre.

Bnr 54 eier veien nord for bnr 72.

Mener at ordlyden i skylddelingsforretningen til bnr 72, sier at bnr 72 bare har veirett.

Ballstad Jernvare AS la ned slik påstand:

Grensen mellom bnr 54 og bnr 72 går på sørsiden av gårdsveien slik skylddeling til bnr 72 beskriver.

Dag Hugo Olsen, eier av gnr. 2/72 har i hovedsak anført:

Han mener bnr 72 eier veien fordi det står i andre skylddelinger at grensen går inntil veien, men ikke i skylddelingen for bnr 72. Det er heller ikke noen faste holdepunkt til bnr 72 sin grense i sør. Mener grensen skal ta utgangspunkt på nordsiden av veien og gå 46 m sørøst. Det står ingenting om grensen går på den ene eller andre siden av elva sør for bnr 72. Hans bestefar Arvid Olsen ville ikke bygd huset kloss opp i veien hvis han hadde ant at det ville bli fri trafikk på veien.

Før har det stått portstolper og port mot bnr 20. Denne porten var satt opp av Arvid Olsen. Porten og stolpene ble fjernet for at jeg kunne passere med lastebil. Portstolpene sto på hver side av atkomstvegen.

Bnr 84 og 76 har veirett over bnr 72. Vet ikke om bnr 54 har veirett over bnr 72. Bnr 54 har dessuten tilkomst fra nord.

Dag Hugo Olsen la ned slik påstand:

Grense mellom bnr 54 og bnr 72 følger nordre veikant slik som avlagt på kommunes eiendomskart.

Jordskifteretten ser slik på saken:

Hovedbevisene i saken er skylddelingsforretningen for bnr. 72 og partenes forklaringer. Videre har skylddelingsforretningene til bnr. 44, 76 og 84 betydning. Bnr. 44, 72 og 76 ligger ved siden av hverandre i nevnte rekkefølge regnet fra den offentlige veggen. Bnr. 84 ligger på andre siden av den felles atkomstvegen vis-a-vis bnr. 76.

Nedenfor følger grensebeskrivelsene for bnr. 44, 72, 76 og 84. Jordskifteretten har ikke gjort endringer i rettskrivningen i skylddelingsforretningene, hvor grensebeskrivelsene for eiendommene finnes:

Grensebeskrivelsen for bnr. 44 (dok. 19, vedl 2) dat. 30.11.1946 er slik:

Skillet tar sin begynnelse ved riksveien i N. i grense mot en 5 m vei mot br.nr. 43. Utgår herfra i retning syd langs nevnte vei 49 m til grense br. 8 Solhaug. Vinkler å går i retning O. 41 m. langs nevnte grense til sten med vidner. Vinkler å går mot nord 46,5 m til førstnevnte vei mot br.nr. 43 følger denne vei 42 m til utgp.

Grensebeskrivelsen for bnr. 72 (dok. 8, vedl. 2) dat. 1.8.1956 er slik:

Skillet tar sin begynnelse i grense mot bruksnr. 44. Utgår herfra i østlig retning 25 m hvor er nedsatt stein med vidner. Vinkler å går i sydlig retning 46 m til br.nr. 8 hvor er nedsatt stein med vidner. Vinkler å går i vestlig retning 25 m. til br. nr. 44. Vinkler å går langs nevnte grense 46 m til utgangspunktet. Den fra Riksveien inn til parsellen [uleselig innskudd som trolig gjelder veggen] blev foreløpig bekostet av parselleieren. Ved eventuelt senere benyttelse av andre bruk skal disse svare til parselleier omkostninger etter bruken.

Grensebeskrivelsen til bnr. 76 (dok. 8, vedl. 3) dat. 8.11.1957 er slik:

Skillet tar til ved grensen av br.nr. 72, mot utlagt gårdsveg, der det før var nedsatt stein med vidner og følger nevnte gårdsveg 20 m. i østlig retning, hvor der blei satt ned stein med vidner, vinkler her og går 42,5 m. i sydlig retning, hvor der blei satt ned stein med vidner, vinkler der og går 20 m. i vestlig retning til br. nr. 72, hvor der før var satt ned stein med vidner, vinkler her og går 44,5 m. langs sistnevnte br.nr., i nordlig retning til utgangspunktet. Parsellen får rett til veg og til å legge vann og kloakkledninger på hovedbruket.

Grensebeskrivelsen til bnr. 84 (dok. 8, vedl. 4) dat. 5.9.1959 er slik:

Skillet tar sin begyndelse i grense mot br. nr. 72. Utgår herfra i nordlig retning 26 m. til stein med vidner. Vinkler å går i østlig retning 31,5 m til stein med vidner. Vinkler å går i sydlig retning 26 m til sten med vidner. Vinkler å går i vestlig retning 31,5 meter til utgangspunktet.

Rettigheter:

Kjøperen har rett til den vei som går lang nevnte parsell til Riksvei mot å delta i vedlikehold av samme.

Det bemerkes at Leonhard Uppheim var formann for skylddelingsmennene ved fradelingen av bnr. 44, 72 og 84. Ved fradelingen av bnr. 76 var Alsing Wik formann.

Ved fradelingen av bnr. 44 ble det etablert en 5 meter bred veg mellom bnr. 44 og bnr. 43 som atkomst til den innenforliggende delen av bnr. 20, senere fradelte som bnr. 54. Ved fradelingen av bnr. 72 og senere bnr. 76 er grensebeskrivelsen knyttet opp mot eksisterende nabogrenser, for bnr. 72 sitt vedkommende bnr. 44 i vest og bnr. 8 i sør. Grenselengden mellom bnr. 44 og bnr. 72 som er oppgitt i de to skylddelingsforretningene er hhv. 46,5 meter og 46 meter, dvs. den samme lengde når man tar høyde for målefeil (her ikke mer enn +/- 1% avvik mellom lengdemålene). Begge avstander tar utgangspunkt i grensen mot daværende bnr. 8, nå bnr. 179.

Bnr. 72 er beskrevet å være 25 meter bred i begge ender.

Det er ikke blitt påvist noen grensemerker for grensene til bnr. 72 .

Ingen av partene har anført at det er feil i grensebeskrivelsene når det gjelder de oppgitte grenselengder. I mangel av påviste grensemerker vil grensebeskrivelsen sammenholdt med terrenget og eiendomskartet være det retten må holde seg til ved avgjørelsen av grensespørsmålet.

Grensen mot tidl. bnr. 8 (nå bnr. 179) i sør er avlagt på kartet og kan omtrentlig påvises i terrenget basert på gjerde og grøft / elv.

Det er nok riktig at denne grensen, som Dag Hugo Olsen har påpekt, ikke gir et så tydelig definert utgangspunkt i marka som man skulle ønske, men sammenholdt med eiendomskartet er det etter jordskifterettens mening ikke særlig tvilsomt at grensen mot tidl. bnr. 8, nå bnr. 179, går omtrent slik kartet viser.

Den felles atkomstvegen var ikke opparbeidet på tidspunktet for fradelingen av bnr. 72, men grunneieren skulle kunne opparbeide denne på egen kostnad, mot refusjon fra senere fradelte eiendommer som fikk vegrett.

Det framgår av skylddelingsforretningen at bnr. 72 har fått vegrett av bnr. 54 for atkomst til og fra eiendommen.

Basert på målene oppgitt i skylddelingsforretningen til bnr. 72 og plasseringen av den felles atkomstvegen er det for jordskifteretten klart at vegen ligger utenfor grensene til bnr. 72.

Det er ikke naturlig å ta utgangspunkt i den nordre grensen for vegen for å finne et utgangspunkt for å måle 46 meter langs grensen mot bnr. 44. Tvert i mot er grensen i vest i sin helhet beskrevet å følge grensen mot bnr. 44, og i beskrivelsen for bnr. 44 framgår det klart at bnr. 44 i sin helhet ligger på sørsiden av vegen.

Det legges liten vekt på at den første eier av bnr. 72 Arvid Olsen satte opp portstolper på hver side av atkomstvegen. Portstolpene indikerer at han muligens mente at vegen tilhørte bnr. 72 og at man ved å passere disse portstolpene kom inn på bnr. 72's eiendom.

Det er ikke opplyst noe om grunnlaget for at stolpene ble plassert slik, f.eks. om det forelå avtale med eier av bnr. 54.

Jordskifteretten finner ikke grunn til å legge særlig vekt på dette forholdet.

Dermed er jordskifteretten kommet til at det er mest sannsynlig at bnr. 72 i sin helhet er beliggende på sørsiden av den felles atkomstvegen, og at grensen mot bnr. 54 dermed ligger sør for vegen. Pga usikkerheten i utgangspunktet for grensefastsettelsen mot tidl. bnr. 8, fastsettes grensa mellom eiendommene å følge den søndre vegkanten utenfor selve veglegemet.

Ingen av partene har hatt kostnader til sakkyndig hjelp eller har krevd dekket kostnadene av motparten.

Sakskostnadene vil bli fordelt ved avslutningen av saken.

Dommen er enstemmig.

Dommen kan ikke påankes før hele grenseangssaken er avsluttet. Lagmannsretten er ankeinstans for dommen.

slutning:

Grensen mellom gnr. 2, bnr 54 og gnr. 2, bnr 72 følger den søndre vegkanten av den felles atkomstvegen.

Kostnadene til jordskiftemeddommere for tvistebehandlingen 1.2.06 og domsavsigelsen utgjør i alt kr. 2.991.

Saken utsettes på ubestemt tid. Grensen vil bli avmerket og innmålt av jordskifteretten i løpet av barmarksesongen.

Retten hevet.
Sortland, 21. februar 2006

Steinar Hansen
(sign.)

Karl Wilhelm Botnmark
(sign.)

Ivar Andersen
(sign.)

JORDSKIFTERETSMØTE

- Rettsmøtedag:** 26.9.2006
Sted: Norlandia hotell, Leknes i Vestvågøy
Sak nr.: 1840-2005-0007 Hauge - utsatt fra 21.2.2006.
- Saken gjelder:** Grensegang etter jordskifteloven § 88
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark
- Meddommere:** Ivar Andersen, Uttakleivveien 295, 8370 Leknes
Steinar Hansen, Skullbrusjyen 94, 8370 Leknes
- Protokollfører:** Karl Wilhelm Botnmark
- Saken er krevd av:** Ballstad Gruppen AS, eier av gnr. 2/54
- Til behandling:** 1 Avslutning av saken
2 Fordeling av kostnader
- Parter:** Eier av gnr. 2/20, Karin Jonethe Pedersen, Haugsmyra 21, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/20, Anne-Marthe Olsen, Haugsmyra 28, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/35, Frank Arild Odd Wiik, Abelv 16, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/43, Ståle Erling Holdahl, Skolev 12, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/44, Arnt Egil Tjønndal, Boks 51, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/52, Hans Rist, Haugsmyra 17, 8372 GRAVDAL
Merkn: Reell eier
Eier av gnr. 2/54, Gruppen As Ballstad, Storvollveien 45, 8370 LEKNES
Eier av gnr. 2/65, Terje J S Søberg, Hunstadveien 166 B, 8022 BODØ
Eier av gnr. 2/72, Dag Hugo Olsen, Haugaliv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/76, Mathilde Bendiksen, ved Johan B Grønning, Bjerkebakken 38, 0757 OSLO
Merkn: Død.
Eier av gnr. 2/84, Ingjerd Petri Ingebrigtsen, Haugsmyra 11, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/85, Bernt Olav Strand, Brynjeveien 5, 8360 BØSTAD
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Vibeke Fredriksen, Abelveien 22, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/111, 2/113, Jostein Alvin Johansen, Abelveien 22, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/179, Jarl L Kristoffersen, Abelv 4, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/197, Gunnar Nils Jarle Grønhaug, Abelv 18, 8372 GRAVDAL
Eier av gnr. 2/198, Ole Petter Jørgensen, Abelveien 20, 8372 GRAVDAL

Eier av gnr. 2/201, Rudolf Boy Rist, Sundsveien 393, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/203, Randi Helene Aud Johansen, Abelv 26, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/204, 2/205, Vestvågøy Kommune, Storgt. 37, 8370 LEKNES
 Eier av gnr. 2/228, Kjetil Magne Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/228, Renate Iren Rinde Vingås, Myrløyken 9, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/229, Rigmor Edel Selma Strømnes, Myrløyken 11, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/230, Elsa Helen Strand, Myrløyken 13, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/281, Kjell Mørk, Abelv 14, 8372 GRAVDAL
 Eier av gnr. 2/331, Tore Berg Guneriussen, Abelv 38, 8372 GRAVDAL

Eiendommene ligger i Vestvågøy kommune.

Til stede: Jordskifteretten. Ingen av partene er kalt inn.

Følgende dokumenter ble framlagt:

Dok.nr. 28	Forslag til rettsfastsettende vedtak med grensebeskrivelse og kart fra Jordskifteretten datert 07/07/06	
		Vedlegg. Forkynning av utkast til rettsfastsettende vedtak på Hauge
Dok.nr. 29	Melding om krav om grensegangsak på Hauge for ny part til Elsa Helen Strand datert 19/07/06	
Dok.nr. 30	Innkalling til avslutningsmøte til Jordskiftemeddommerne på Hauge datert 11/09/06	
Dok.nr. 31	Mottakskvittering med klage fra Randi Johansen datert 13/09/06	
Dok.nr. 32	Svar på klage til Randi Johansen datert 13/09/06	

Det er gjort slikt enstemmig

rettsfastsettende vedtak:

Ballstad Gruppen AS, tidl. Ballstad Jernvare AS v/Torbjørn H Pedersen, krevde 2.5.2005 grensegangssak for jordskifteretten for å få fastsatt grensene for sin eiendom gnr. 2, bnr. 54 på Gravdal i Vestvågøy. Saken ble tatt opp til behandling og fremmet i vedtak av 29.8.2005.

Etter jordskiftelovens § 16 skal jordskifteretten sørge for å klarlegge grensene så nøye som mulig. Der grensene skal fastsettes på grunnlag av enighet mellom partene skal forslag til grensefastsettelse forkynnes for partene, og med mulighet for partene til å uttale seg om forslaget. Etter at partene har uttalt seg og fått anledning til å kommentere merknadene som kommer inn, skal endelig vedtak gjøres så snart som mulig. Dette framgår av jordskiftelovens § 17 a.

Partene fikk forkynt forslag til grensefastsettelse i brev dat. 20.7.2006 vedlagt kart. Det ble gitt frist til 21.8.2006 med å kommentere forslaget. Innen fristen kom det inn merknad fra Randi Johansen, men denne ble senere frafalt.

Jordskifteretten har klarlagt og målt inn grensene for alle eiendommer som grenser til de to teigene som bnr. 54 består av. Klarleggingsarbeidet har skjedd ved kontakt med de fleste berørte parter v/avd.ing. Stein Ivar Hovland. Alle aktuelle skylddelingsforretninger og målebrev har vært tilgjengelige, og blitt brukt som grunnlag for rekonstruksjon av evt. forsvunne grensemerker.

Grensen mellom bnr. 54 og bnr. 72 var omtvistet. Denne grensen ble fastsatt ved dom av 21.2.2006.

I grensene mot bnr. 20, 43, 44, 52, 65, 72, 76, 84, 85, 113, 179, 201, 203, 204, 205 og 281 er det satt ned ett eller flere nye grensemerker, basert på tolkning av skylddelingsforretninger / målebrev og / eller avtale med berørte grunneiere.

Det vises til grensebeskrivelsen der de nye grensemerkene satt ned av jordskifteretten, er beskrevet som JSR jordmerke. Hodene (kulene) på toppen av grensemerkene er preget med krone og JSR evt. JSV. JSR er en forkortelse for jordskifteretten, JSV er forkortelse for det som tidligere het Jordskifteverket.

Grensene mot bnr. 35, 111, 197, 198, 228, 229, 230 og 331 er uberørte, men de tidligere nedsatte kommunale grensemerkene er innmålt på nytt.

Grensene fastsettes på nytt også for disse eiendommene, med nye koordinatverdier for grensepunktene. Koordinatverdiene oppgis i koordinatsystemet Euref 89 / WGS 84. Dette koordinatsystemet har andre koordinatverdier enn NGO1948, som de kommunale grensemerkene er oppgitt i, på målebrevene.

Grensene er inntegnet på jordskiftekartet og det er utarbeidet grensebeskrivelse. Dette vedtaket kan ankes til lagmannsretten når saken er avsluttet.

Slutning:

- Grensene for gnr. 2, bnr. 54 mot bnr. 20, 35, 43, 44, 52, 65, 72, 76, 84, 85, 111, 113, 179, 197, 198, 201, 203, 204, 205, 228, 229, 230, 281 og 331 fastsettes i overensstemmelse med utarbeidet grensebeskrivelse og jordskiftekart.
- Grensene beskrives under kap 1 Grenser nedenfor.

På bakgrunn av dagens rettsfastsettende vedtak og avmerking og innmåling av grenser under ledelse av avdelingsingeniør Stein Ivar Hovland er det utarbeidet slik beskrivelse for

1 Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålede tofrekvent satellittmåleutstyr med baseoppstilling i punkt J10 T0031
Koordinater Euref 89, UTM sone 33: X: 7 557 634,771 Y: 439 456,497 H: 49,090
Grensepunktene koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,2 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 184890. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 1000.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense: 1
mellom 2/54

på nordre side
og 2/44
på søndre side

Begynner i grense mot kommunen. Går herfra i retning 83.6 grader til

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
30-5	JSR jordmerke			7557201.81	439347.33
13-5	JSR jordmerke	83.6	38.11	7557211.53	439384.18

Grense: 2
mellom 2/54

på nordre side
og 2/72
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
13-5	JSR jordmerke			7557211.53	439384.18
		81.4	25.03		
14-5	JSR jordmerke			7557218.75	439408.14

Grense: 3
mellom 2/54
på nordøstre side
og 2/76
på sørvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14-5	JSR jordmerke			7557218.75	439408.14
		87.2	19.99		
18	JSR jordmerke			7557222.74	439427.74
		177.1	42.55		
19	JSR jordmerke			7557182.90	439442.69

Grense: 4
mellom 2/54
på nordre side
og 2/179
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
19	JSR jordmerke			7557182.90	439442.69
		83.2	9.65		
20	Jernpåle			7557185.42	439452.01

Grense: 5
mellom 2/54
på nordre side
og 2/85
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
20	Jernpåle			7557185.42	439452.01
		78.6	29.40		
21	JSR jordmerke			7557195.12	439479.76

Grense: 6
mellom 2/54
på vest nordvestre side
og 2/281
på øst sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSR jordmerke			7557195.12	439479.76
		18.9	27.20		
1	jordmerke			7557221.13	439487.73

Grense: 7
mellom 2/54
på vest nordvestre side
og 2/35
på øst sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	jordmerke			7557221.13	439487.73
		21.0	30.30		
2	jordmerke			7557249.79	439497.55

Grense: 8
mellom 2/54
på vest nordvestre side
og 2/197
på øst sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
2	jordmerke			7557249.79	439497.55
		23.7	25.81		
3	jordmerke			7557273.84	439506.93

Grense: 9
mellom 2/54
på vest nordvestre side
og 2/198
på øst sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
3	jordmerke			7557273.84	439506.93
		24.5	25.12		
4	jordmerke			7557297.12	439516.37

Grense: 10
mellom 2/54
på vest nordvestre side
og 2/111, (2/113)
på øst sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
4	jordmerke			7557297.12	439516.37
5	Kors i jordf. stein	22.4	3.25	7557300.18	439517.49

Grense: 11
mellom 2/54
på søndre side
og (2/113), 2/201
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
5	Kors i jordf. stein			7557300.18	439517.49
6	jordmerke	284.8	20.03	7557295.45	439498.02

Grense: 12
mellom 2/54
på søndre side
og 2/230
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
6	jordmerke			7557295.45	439498.02
7	jordmerke	285.8	31.93	7557288.39	439466.88

Grense: 13
mellom 2/54
på søndre side
og 2/229
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
7	jordmerke			7557288.39	439466.88
8	jordmerke	286.7	35.04	7557281.14	439432.60

Grense: 14
mellom 2/54
på søndre side
og 2/20
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

8	jordmerke			7557281.14	439432.60
9	jordmerke	284.1	7.14	7557279.37	439425.69

Grense: 15
mellom 2/54
på søndre side
og 2/228
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
9	jordmerke			7557279.37	439425.69
10	jordmerke	285.9	44.96	7557269.47	439381.83

Grense: 16
mellom 2/54
på søndre side
og 2/20
på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	jordmerke			7557269.47	439381.83
11	JSR jordmerke	288.4	14.53	7557266.84	439367.55

Grense: 17
mellom 2/54
på østre side
og 2/52, 2/43
på vestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
11	JSR jordmerke			7557266.84	439367.55
13	JSR jordmerke	181.5	52.68	7557216.38	439382.68
29-5	JSR jordmerke	283.4	38.53	7557206.48	439345.45

Går videre i samme retning til grense mot kommunen, hvor grensen ender.

Grense: 18
mellom 2/54
på nordre side
og 2/84
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14	JSR jordmerke			7557223.27	439406.03
15	jordmerke	384.2	26.20	7557248.68	439399.61
16	JSR jordmerke	80.9	31.01	7557257.82	439429.23
17	JSR jordmerke	183.2	26.01	7557232.72	439436.03
14	JSR jordmerke	280.6	31.45	7557223.27	439406.03

Grense: 19
mellom 2/54
på øst sørøstre side
og 2/203
på vest nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
22	jordmerke			7557379.19	439547.77
23	JSR jordmerke	223.3	53.07	7557329.62	439528.79

Grense: 20
mellom 2/54
på nord nordøstre side
og 2/113
på sør sørvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
23	JSR jordmerke			7557329.62	439528.79
24	JSR jordmerke	125.1	37.95	7557315.02	439563.81

Grense: 21
mellom 2/54
på vestre side
og kommunen
på østre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
24	JSR jordmerke			7557315.02	439563.81
		26.9	34.79		

25	JSR jordmerke			7557346.75	439578.09
26	JSR jordmerke	21.0	21.16	7557366.77	439584.94
27	JSR jordmerke	7.3	23.83	7557390.44	439587.66
28	jordmerke	284.0	1.76	7557390.00	439585.96

Grense: 22
mellom 2/54
på sør sørøstre side
og 2/331
på nord nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
28	jordmerke			7557390.00	439585.96
22	jordmerke	282.4	39.70	7557379.19	439547.77

2 Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnader

Pålopte kostnader skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74 niende ledd.

Gebyrene er utregnet etter reglene i jordskifteloven § 74. Rettsgebyrsatsen som gjaldt da saken kom inn i 2005, kr 845, legges til grunn.

Rettsmøteutgifter er godtgjøring til meddommere i henhold til rettsgebyrforskriften. På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr, 5 R	kr	4 225
Partsgebyr, 15 x 1,5 R	kr	19 012
Grenselengdegebyr 2 R pr 0,5 km	kr	3 380
Rettsmøter, meddommere	kr	6 131
Grensemerker, 17 jordmerker. 50 kr/stk.	kr	850
Kopier fra statsarkivet	kr	73
Sum	kr	33 671

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Jordskifteretten har i denne sammenheng lagt til grunn: Ballstad Gruppen AS er avhengig av å få avklart grensene for sin eiendom bnr. 54 mot alle naboene, som en del av arbeidet med å klargjøre eiendommen for mulig regulering og utbygging. Den klart største delen av nytten med saken har derfor Ballstad Gruppen AS.

De resterende kostnadene fordeles mellom de eiendommene som har fått satt ned nye grensemerker der de gamle var kommet bort, dvs. bnr. 20, 43, 44, 52, 65, 72, 76, 84, 85, 113, 179, 201, 203, 204, 205 og 281.

I grensen mot bnr. 72 ble det avsagt dom om grensen. Kostnadene med dette pålegges bnr. 72 med kr. 2000.

Kostnadene med tvistebehandling for bnr. 20 skal dekkes av bnr. 54 jf rettsforliket mellom disse partene.

For eiendommene bnr. 76, 84, 205 har det vært mer arbeid enn for de andre, kostnadene fastsettes til kr 1000 for hver, i alt 3 000 kr.

Eiendommene bnr. 20, 43, 44, 52, 65, 85, 113, 179, 201, 203, 204 og 281 betaler 400 kr hver, i alt 4 800 kr.

Ballstad Gruppen AS skal da betale det resterende beløp kr 23 871.

Kostnadene fordeles da slik som tabellen nedenfor viser:

BNR.	EIER	SKAL BETALE	HAR BETALT	SKYLDER
20	Karin J Pedersen og Anne-Marthe Olsen	400	0	400
43	Ståle E Holdahl	400	0	400
44	Arnt E Tjønndal	400	0	400
52	Hans Rist	400	0	400
54	Ballstad Gruppen AS	23 871	4 225	19 646
65	Terje J S Søberg	400	0	400
72	Dag H Olsen	2 000	0	2 000
76	Mathilde Bendiksen v/Johan B Grønning	1 000	0	1 000
84	Ingjerd P Ingebrigtsen	1 000	0	1 000
85	Bernt O Strand	400	0	400
113	Vibeke Fredriksen	400	0	400
179	Jarl L Kristoffersen	400	0	400
201	Rudolf B Rist	400	0	400
203	Randi H A Johansen	400	0	400
204+205	Vestvågøy kommune	1 400	0	1 400
281	Kjell Mørk	400	0	400
SUM		33 671	4 225	29 446

Det pålagte beløpet forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen.

Avgjørelsen om rettsgebyr kan påkjæres. De andre avgjørelsene kan ankes. Anke- og kjæremålsfristen er én måned regnet fra forkynningsdatoen.

2.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

2.3 Ikrafttreden

Dersom ikke annet er særskilt bestemt, trer bestemmelsene gitt i denne saken i verk når saken er rettskraftig.

2.4 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke og kjæremål er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke og kjæremål følger forkynningen.

2.5 Tinglysing

Saken skal tinglyses på: Gnr. 2, bnr. 20, 35, 43, 44, 52, 54, 72, 76, 84, 85, 111, 113, 179, 197, 198, 201, 203, 204, 205, 228, 229, 230, 281, 331.

2.6 Bestemmelser om vegrett, jf. rettsforlik 1.2.2006

Gnr 2 bnr 54 gis veirett over gnr 2 bnr 20 på vei som kommer til bnr 54 i nord mellom gnr 2 bnr 228 og bnr 229.

Gnr 2 bnr 54 gis veirett over gnr 2 bnr 20 på vei mellom gnr 2 bnr 52 i sør og gnr 2 bnr 241, bnr 333 og bnr 106 i nord.

Gnr 2 bnr 54 gis eiendomsrett til veiparsell mellom gnr 2 bnr 43 og bnr 44.

Retten hevet.
Leknes, 26.9.2006

Ivar Andersen
(sign)

Karl Wilhelm Botnmark
(sign)

Steinar Hansen
(sign)

Rettsutskrift bekreftes:
Anne Karin Mørk

**LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726609

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-159272RFA-JLOV HAUGE, GNR. 2
Gnr.: 2
Kommune: Vestvågøy
Saken gjelder: Rettsutgreiing i område med sambruk eller uklart om det er sambruk mellom eiendommer

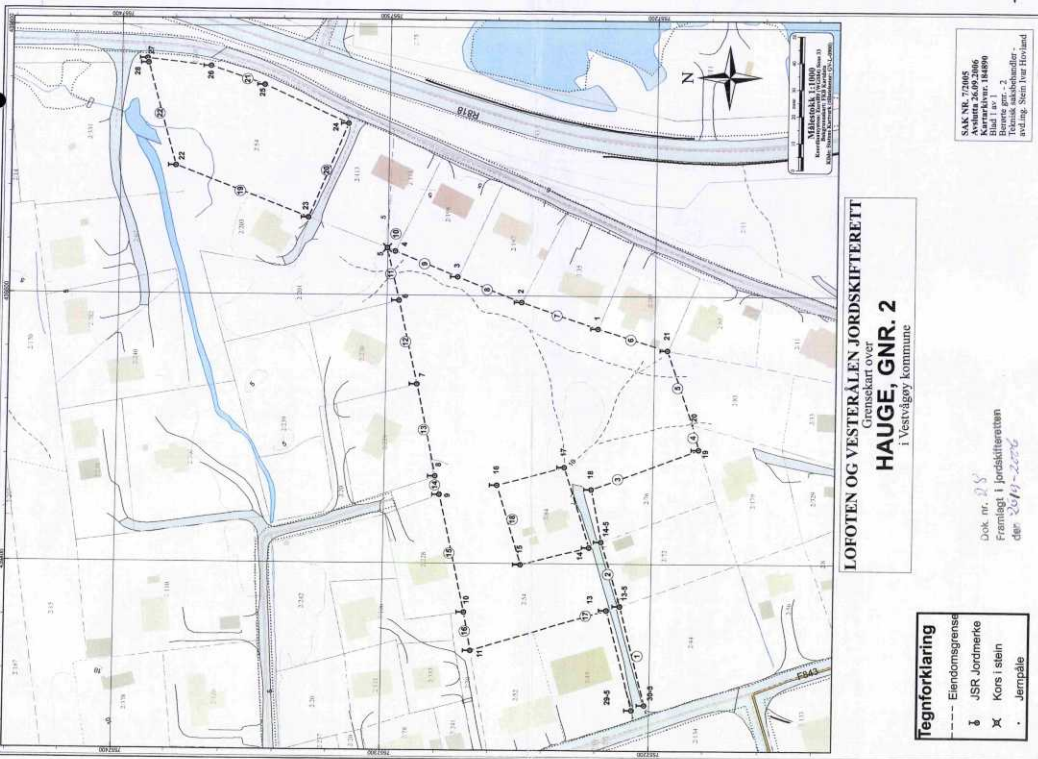
Avsluttet ved jordskifteretten: 6.12.2022

Sak nr. ved lagmannsretten: 22-015867ASD-HALO

Avsluttet ved lagmannsretten: 30.06.2022

Doknr.: 1342665 Tinglyst: 19.04.2024
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.



DOM OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 06.12.2022

Sted: Rettens kontor

Sak: 20-159272RFA-JLOV Hauge
20-182011REN-JLOV Abelveien

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing og grensegang
Krav om avløsning av veirett, eventuelt bruksordning

Jordskiftedommer: Lars Norum

Til behandling: Avslutning av saken

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Kaj Haug		Vestvågøy (1860)	2	10
Verner Yngve Andersen		Vestvågøy (1860)	2	11
Gerd Wibeche Pettersen		Vestvågøy (1860)	2	33
Tore Johannes Myrseth				
Frank Arild Odd Wiik		Vestvågøy (1860)	2	35
Teft Gruppen AS		Vestvågøy (1860)	2	54
Terje Jostein Skjalg Søberg		Vestvågøy (1860)	2	65
Gunnar Holdahl		Vestvågøy (1860)	2	83
Teft Prosjekt AS	Advokat Terje Kvarsnes	Vestvågøy (1860)	2	85
Raymon Johnsen		Vestvågøy (1860)	2	111
Raymon Johnsen		Vestvågøy (1860)	2	113
Jarl Leidulf Kristoffersen		Vestvågøy (1860)	2	179
Gunnar Holdahl		Vestvågøy (1860)	2	183
Gunnar Martin Strand		Vestvågøy (1860)	2	184
Gunnar Nils Jarle Grønhaug		Vestvågøy (1860)	2	197
Trine Johannessen		Vestvågøy (1860)	2	198
Randi Helene Aud Johansen		Vestvågøy (1860)	2	203
Kjell Mørk		Vestvågøy (1860)	2	281
Karin Johanne Gressetvold Kristoffersen		Vestvågøy (1860)	2	329
Gunnar Holdahl		Vestvågøy (1860)	2	413
Helene Wangsvik Ludvigsen		Vestvågøy (1860)	2	418
Eirin Hauge		Vestvågøy (1860)	2	418
Berntine Bergheim Bjarte Bergheim		Vestvågøy (1860)	2	418

Jostein Ekaas		Vestvågøy (1860)	2	418
Frida Sophie Johannessen				
Charlotte Benonisen		Vestvågøy (1860)	2	419
Bjarte Patrick Børresen		Vestvågøy (1860)	2	419
Torgeir Pedersen		Vestvågøy (1860)	2	419
David Robin Elvestad		Vestvågøy (1860)	2	419
Teft Gruppen AS		Vestvågøy (1860)	2	445

1 Jordskifteavgjørelsen gjelder

Dommen gjelder beskrivelse av grensene som er avklart, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstavene c.

Jordskifteavgjørelsen gjelder sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstavene g.

2 Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 4-2, 6-29, 7-1 og 7-6.

3 Om saksbehandlingen

20-159272RFA-JLOV Hauge ble krevd av Torbjørn Pedersen, daglig leder i Tefi Prosjekt AS, i krav datert 14.10.2020. Melding om saken ble sendt ut fra retten til de oppgitte parter den 20.5.2021.

20-182011REN-JLOV Abelveien ble krevd av Gerd Wibeche Pettersen i krav datert 10.11.2020. Melding om denne saken ble sendt ut den 28.4.2021.

Begge sakene dreier seg om veirett for bnr. 85 på gnr. 2 i Vestvågøy kommune. Tefi Prosjekt AS ønsket også deler av grensa til bnr. 85, mot bnr. 33, bnr. 11 og bnr. 65, oppgått.

I begge saken ble det den 7.7.2021 sendt brev fra retten med forslag om at sakene forenes til felles behandling. Videre at Lars Norum fra Salten jordskifterett tilkalles som dommer i sakene. Ingen av partene har hatt merknader til dette. Sakene er forent til felles behandling.

Innkalling til saksforberedende rettsmøte ble sendt ut 28.7.2021. Møtet og befaring ble holdt som planlagt den 31.8.2021. De berørte eiere ble enige om den delen av grensa til bnr. 85 som var uklar. Grensa ble avmerket og innmålt i marka i løpet av befaringen. Partene var videre enige om at retten kunne avsi dom i tvisten om adkomstretten til bnr. 85 etter forhandlingene i det saksforberedende rettsmøtet.

Forslag til beskrivelse av grensa partene ble enige om i løpet av befaringen ble sendt ut fra retten i brev datert 23.09.2021. Sammen med beskrivelsen var vedlagt kart datert 16.09.2021, som viser de foreslåtte grensa. Ingen av partene har hatt merknader til forslaget.

Jordskifteretten avsa den 30.09.2021 dom om veiretten til bnr. 85.

Dommen har slik slutning:

Gnr. 2 bnr. 85 har veirett over gnr. 2 bnr. 33 i Vestvågøy kommune, som beskrevet i erklæring av 7.3.1983, for en enebolig. Videre har gnr. 2 bnr. 85 rett til å bruke Abelveien fram til offentlig vei, for de boliger som er planlagt bygd på bnr. 85. Denne dommen kan ankes straks, jf. jordskifteloven § 8-2 tredje ledd.

Dommen ble anket av Gerd Wibeche Pettersen og Tore Johannes Myrseth. I lagmannsretten ble det den 30.06.2022 inngått følgende forlik:

RETTSFORLIK

- 1 Dette rettsforliket erstatter slutningens første setning i Lofoten og Vesterålen jordskifterett sin dom, sak 20-159272RFA-JLOV Hauge, av 30. september 2021.*
- 2 Gnr. 2 bnr. 85, og senere bruksnummer utledet av denne, har en veirett over gnr. 2 bnr. 33.*
- 3 Veien legges mot tomtengrensen til gnr. 2 bnr. 11 (mot øst), i en total bredde på fire meter, inklusiv vegskulder, med en avstand på en meter til nabogrensen.*
- 4 Tefi Prosjekt AS sørger for at vegbanen i all hovedsak ikke legges høyere enn 30 cm over eksisterende terreng, og asfalteres med fire centimeter asfalt.*
- 5 Vedlikehold av veien tilligger gnr. 2, bnr. 85, og de senere bruksnummer utledet av denne, og eventuelt senere brukere av veien.*
- 6 Eier av gnr. 2 bnr. 33 sørger for at eventuell beplantning og vegetasjon ikke strekker seg over veiarealet.*
- 7 Vegretten gjelder atkomst til to eneboliger eller en tomannsbolig til gnr. 2 bnr. 85.*
- 8 Tefi Prosjekt AS betaler til Tore Johannes Myrseth og Gerd Wibeche Pettersen 225 000 kroner innen 14. juli 2022 til kontonummer 4700.12.30375, Sparebanken Nord Norge.*
- 9 Det er enighet om at partene skal sørge for å informere og kommunisere med hverandre.*
- 10 Tefi Prosjekt AS sørger for at avtalen tinglyses.*
- 11 Hver av partene bærer sine sakskostnader.*
- 12 Partene begjærer sak 22-015867ASD-HALO hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingskjennelsen.*

Etter at saken ble returnert fra lagmannsretten la jordskifteretten la til grunn at alle forhold vedrørende veiretten er avklart ved det inngåtte forliket. Det vises til brevet fra retten til Gerd Wibeche Pettersen og Tefi Prosjekt AS av 10.08.2022. Det som gjensto for jordskifteretten var dermed å avslutte den delen av saken som gjelder grensa til bnr. 85.

Gerd Wibeche Pettersen har i e-post av 30.08.2022 og brev av 02.10.2022 påholdt at den delen av veisaken som gjelder bnr. 85 sin rett til den private delen av Abelveien ikke er ferdig behandlet.

Teft Prosjekt AS har ved sin advokat Terje Kvarnes i skriv av 03.10.2022 påpekt at hele saken, også det som angår Abelveien, ble avsluttet ved rettsforliket inngått 30.06.2022.

Gerd Wibeche Pettersen ble i brev av 11.10.2022 bedt om å avklare statusen i ankesaken med lagmannsretten så fort som mulig. Det har snart gått to måneder uten tilbakemelding og retten mener den nå må ta stilling til om sakene kan avsluttes.

Teft Prosjekt AS har i skriv datert 23.11.2022 bedt om at veitraseen over bnr. 33 stikkes ut i marka av jordskifteretten i henhold til beskrivelsen i rettsforliket. Det betyr at grensa mellom bnr. 33 og bnr. 11 må gås opp, da veitraseen er beskrevet til å følge grensa mot bnr. 11.

Jordskifteretten legger til grunn at hele ankesaken ble avsluttet ved lagmannsrettens hevingskjennelse i sak 22-015867ASD- HALO av 30.06.2022. Sak 20-159272RFA-JLOV og sak 20-182011REN-JLOV Abelveien ble forent til felles behandling under saksforberedelsen i jordskifteretten. Anken fra Gerd Wibeche Pettersen datert 14.12.2021 omfattet begge sakene, og hele jordskifterettens dom av 30.09.2021. Når da partene har begjært ankesaken hevet, og lagmannsretten i sin kjennelse av 30.06.2022 har tatt dette til følge, må dette oppfattes slik at hele saken er avsluttet.

Angående ønsket om stikke ut veitraseen over bnr. 33 viser retten til det som skrives i avsnittet over. Partene har etter jordskifterettens mening inngått et forlik i saken som løser alle forhold vedrørende vegretten til bnr. 85. Denne delen av saken er dermed avsluttet. Slik forliket er formulert må dessuten en utstikking av vegtraseen involvere grensa mot bnr. 11, og fører med seg en utvidelse av den krevde grenseoppgangen for bnr. 85. Retten mener da det må kreves en ny sak for jordskifteretten, hvis det er behov for oppgang av denne grensa. Dersom det kun er snakk om å sette ut grenselinja mellom bnr. 11 og bnr. 33 som ligger på matrikkelkartet kan dette gjøres av Vestvågøy kommune ved en oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 33.

Jordskifteretten avslutter derfor nå sakene 20-159272RFA-JLOV Hauge og 20-182011REN-JLOV Abelveien med å fastsette (deler av) grensa for bnr. 85, og fordele kostnadene med sakene.

Grenser

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN" eller «JORDSKIFTEDOMSTOLEN».

Koordinatsystem: Euref 89, sone 33. Grunnlag GPS-måling: Statens Kartverk, CPOS referansenettverk.

Merket grensepunkt er koordinatfestet med Spectra SP80 GPS Rover og oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene gir en entydig plassering, x = nord/sør og y = øst/vest.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1. Det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter. Dokumentasjon av kvalitet på de innmålte grensepunktene og referansesystem kan fås ved henvendelse til jordskifteretten som har behandlet saken.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400^{gon}. Dette gir nord = 0^{gon}, øst = 100^{gon}, sør = 200^{gon} og vest = 300^{gon}. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra det digitale eiendomskartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten i denne saken.

Vestre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt. Grensenummer er påført kartet som tall med ring rundt. Grensepunktnummer er påført kartet i nødvendig utstrekning.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk 1: 500. Kartet er datert 06.12.2022 og har arkivnr. 20-159272RFA og 20-182011REN-JLOV og består av 1 blad.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 2 bnr. 85

Eiendom til høyre: Gnr. 2 bnr. 33

Grensen starter i pkt. 4 der gnr. 2 bnr. 179 grenser til i nordvest og gnr. 2 bnr. 329 grenser til i sørvest, og fortsetter videre som beskrevet under

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i fjell v/kors (kommunal bolt)			7557152,26	439442,98
		109,61	28,14		
2	Off. godkj. grensemerke i stein			7557148,03	439470,80

I pkt. 2 grenser gnr. 2 bnr. 11 til i øst.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 2 bnr. 85

Eiendom til høyre: Gnr. 2 bnr. 11

Grensen starter i pkt. 2 der gnr. 2 bnr. 33 grenser til i sørvest og fortsetter videre som beskrevet under

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Off. godkj. grensemerke i stein			7557148,03	439470,80
		12,47	14,58		
1	Off. godkj. grensemerke i jord			7557162,33	439473,64

I pkt. 1 grenser gnr. 2 bnr. 65 til i nordøst.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 2 bnr. 85

Eiendom til høyre: Gnr. 2 bnr. 65

Grensen starter i pkt. 1 der gnr. 2 bnr. 11 grenser til i sørøst og fortsetter videre som beskrevet under

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			7557162,33	439473,64
			11,74		33,35
3	Off. godkj. grensemerke i jord. Punktet er sammenfallende med pkt. 21 fastsatt i jordskiftesak 1840-2005-0007			7557195,12	439479,76

I pkt. 3 grenser gnr. 2 bnr. 281 til i øst.

Rett utdrag



Heidi A. Nygård-Bendiksen

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

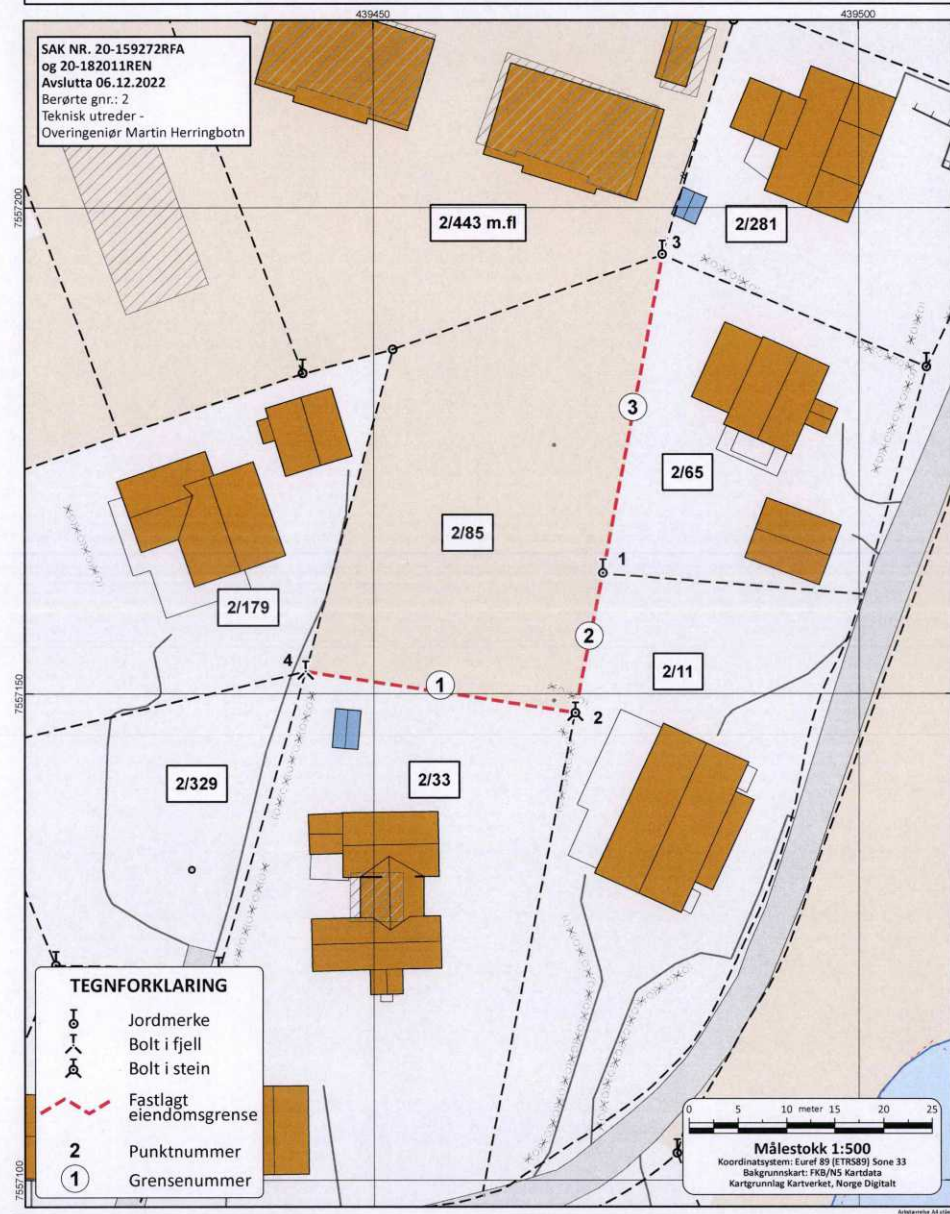
Kommune	Gnr.	Bnr.
Vestvågøy (1860)	2	10, 11, 33, 35, 54, 65, 83, 85, 111, 113, 179, 183, 184, 197, 198, 203, 281, 329, 413, 418, 419, 445

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

Grensekart over

HAUGE og ABELVEIEN

i Vestvågøy kommune - 1860



**LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT**

Dok 407

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
20-159272RFA-JLOVDato
17.04.2024**Tinglysing - 20-159272RFA-JLOV HAUGE, GNR. 2**

Vi sender tinglysningsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Vestvågøy (1860)	2	10		
Vestvågøy (1860)	2	11		
Vestvågøy (1860)	2	33		
Vestvågøy (1860)	2	35		
Vestvågøy (1860)	2	65		
Vestvågøy (1860)	2	83		
Vestvågøy (1860)	2	85		
Vestvågøy (1860)	2	111		
Vestvågøy (1860)	2	113		
Vestvågøy (1860)	2	179		
Vestvågøy (1860)	2	183		
Vestvågøy (1860)	2	184		
Vestvågøy (1860)	2	197		
Vestvågøy (1860)	2	198		
Vestvågøy (1860)	2	203		
Vestvågøy (1860)	2	281		
Vestvågøy (1860)	2	329		
Vestvågøy (1860)	2	413		
Vestvågøy (1860)	2	418		1
Vestvågøy (1860)	2	418		2
Vestvågøy (1860)	2	418		3
Vestvågøy (1860)	2	418		4
Vestvågøy (1860)	2	418		4
Vestvågøy (1860)	2	419		1
Vestvågøy (1860)	2	419		2
Vestvågøy (1860)	2	419		3
Vestvågøy (1860)	2	419		4
Vestvågøy (1860)	2	445		

Postadresse
Postboks 93, 8401 SortlandBesøksadresse
Gårdsalleen 2, SortlandE-post
jovpost@domstol.no
Internet
http://www.domstol.no/jovTelefon
75212990
Organisasjonsnr.
926726609

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

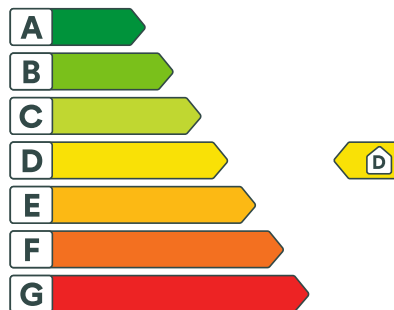
Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726609
Lofoten og Vesterålen jordskifterett
Postboks 93, 8401 SortlandVi ber om at grunnbokskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.Med hilsen
Lofoten og Vesterålen jordskifterett
Heidi A. Nygård-Bendiksen
rådgiverVedlegg
- tinglysningsutdrag med gjenpart
- kartLofoten og Vesterålen jordskifterett
20-159272RFA-JLOV

Side 2 av 2



Adresse Abelveien 14, 8372 GRAVDAL	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268179
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11297536
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 281
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1986	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 265,0 m²	Oppvarmet bruksareal 265,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
208,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 248,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 69 005 kWh
---	---



Abelveien 14, 8372 GRAVDAL



Detaljer

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



Abelveien 14, 8372 GRAVDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

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: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ABELVEIEN 14

Nabolaget Gravdal nordre/Haug/Storeid - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Sundsveien kryss	4 min
Linje 766	0.4 km
Leknes lufthavn	9 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 9 min

SKOLER

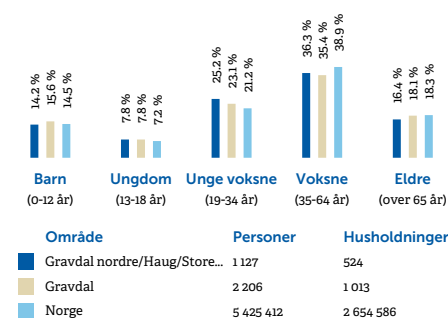
Buksnes skole (1-7 kl.)	11 min
152 elever, 13 klasser	0.9 km
Ballstad skole (1-10 kl.)	6 min
150 elever, 10 klasser	5 km
Vestvågøy videregående skole	8 min
410 elever, 17 klasser	5.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

ALDERSFORDELING





BARNEHAGER

Risaksla barnehage (1-5 år)	8 min
69 barn	0.7 km
Gravdal barnehage (1-5 år)	10 min
30 barn	0.9 km
Skautrollet naturbarnehage (1-5 år)	5 min
50 barn	3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gravdal	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kivi Leknes	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100



STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100



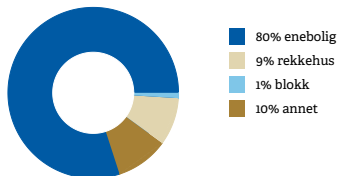
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

-  **Gravdal kunstgressbane** **7 min** 
Fotball 0.6 km
-  **Gravdalshallen** **12 min** 
Aktivitetshall 1.1 km
-  **Lofoten Helsetrim** **7 min** 
-  **Feel24 Leknes** **8 min** 

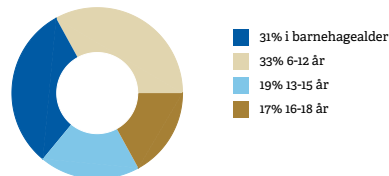
BOLIGMASSE



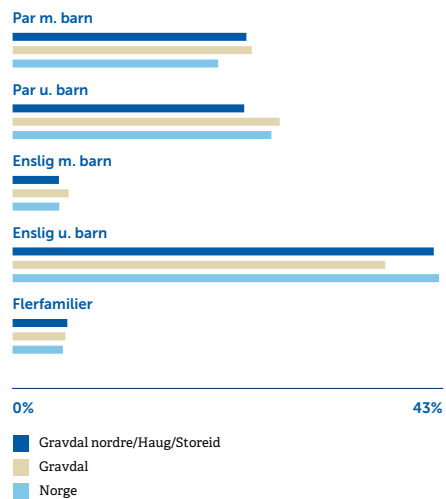
VARER/TJENESTER

-  **Lofotsenteret** **6 min** 
-  **Apotek 1 Lofotsenteret** **6 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

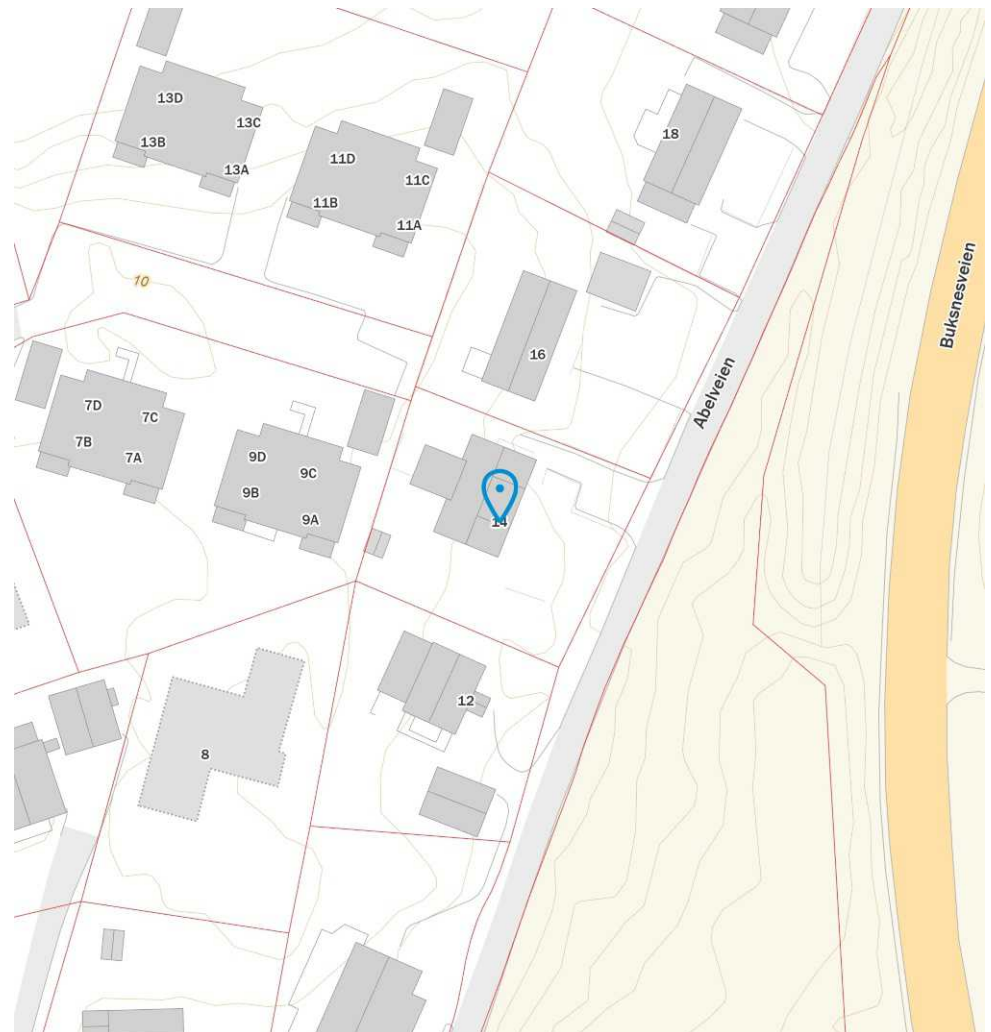
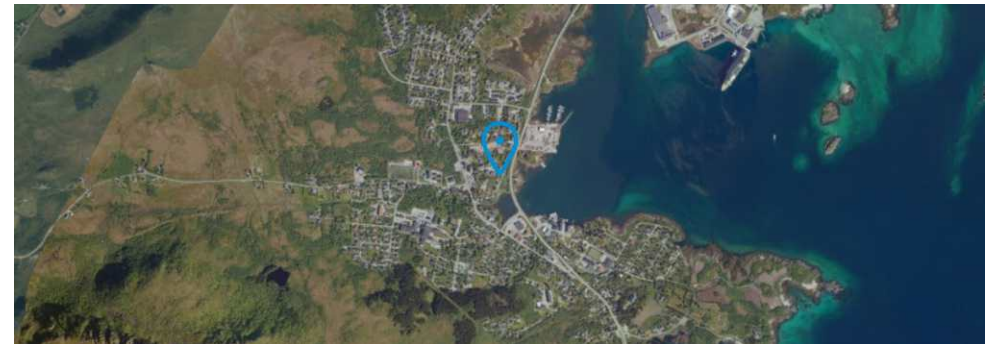


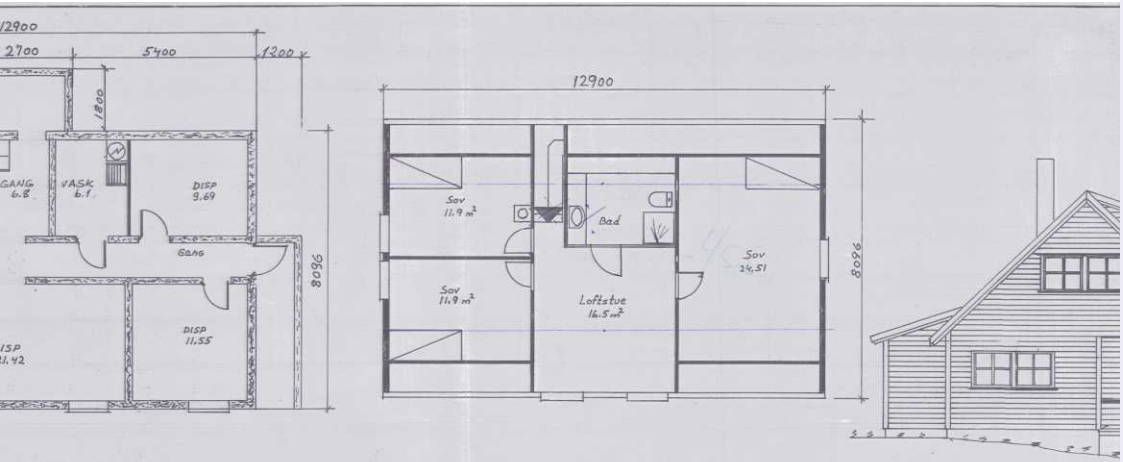
FAMILIESAMMENSETNING



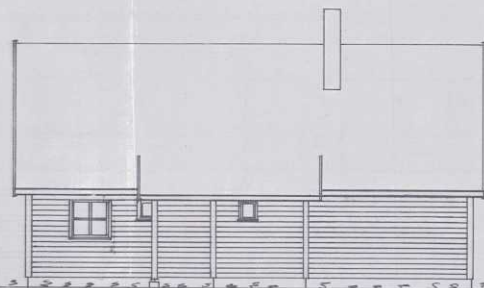
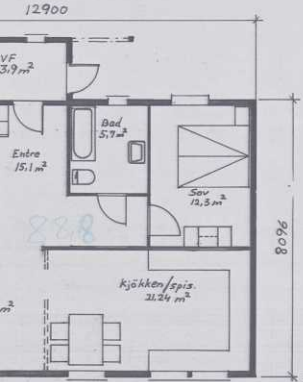
SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

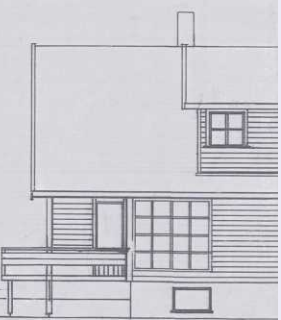




S. V.



N. V.



S. V.

RA : 275 m² .
 A : 148 m .
 bankens reg.nr. :

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.
 Sted.....Navn.....
 Dato.....Navn.....

Byggherre... *Kjell Mørk*
 B. nr. *2* Br. nr. *281*
 Byggested... *Graadal*
 Kommune... *Vestvågøy*

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

i 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkninger
- 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 oppjøret 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


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 o.l. 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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

for 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 grunnnet 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17250205 / Isak Nicolai Kristoffersen, tlf. 941 58 505

Abelveien 14, 8372 Gravdal.

Gnr. 2, Bnr. 281, 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 besøkt 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: 17250205
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

Isak Nicolai Kristoffersen
Eiendomsmegler

941 58 505
isak.kristoffersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Leknes
Storgata 8, 8370 Leknes