Tilstandsrapport

Enebolig
Yttersida 1230, 8445 MELBU
HADSEL kommune
gnr. 46, bnr. 5

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21646-1310 **Eiendomsverdi ref nr:** XP1492

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:** Tommy Fagerli

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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1929 med loft og kjeller, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder, det er gjort en god del oppgaderinger siden byggeår..

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning, ifølge tidligere takst er det etterisolert utvendig med ca. 7cm mineralull og lagt nytt bordkledning ca. 2019.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilbygg har ukjent konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har lakkert hovedytterdør fra ca. 1988 og to malte balkongdører tre fra ca. 2019. Malt ytterdør til kjellernedgang, ca. 1988.
Platting på ca. 40m2 mot nord/vest, fundamentert på bjelker mot grunn, tilgang fra enkel trapp via verandadør stue og trapp til terreng samt terreng fra ca. 2021. Veranda på ca. 22m2 mot sør/vest, fundamentert mot vegg og søyler til grunn, tilgang via verandadør stue og to trapper til terreng fra ca. 2005.
Repos inngangsparti på ca. 4 m2 fra ca. 1988.
Trapp i impregnerte materialer fra platting, to trapper i impregnerte materialer fra veranda, trapp i forbindelse med inngangsparti bygget i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.
Boligen har mursteinspipe, vedovn(2015) og sotluke/feieluke i kjeller.
Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vegger av betong og naturstein, gulv av grovstøpt betong.
Kjelleren består av ca. 4 rom det er ett rom som er brukt til grovkjøkken med sluk og hvor det er ett eget rom for tørking av klær og har varmekabler i gulvet. Det er en kjellergang med trapp og ett større rom for lagring.
Boligen har malt tretrapp til loft og tretrapp og betongtrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med hyller og skyllekar og opplegg for vaskemaskin samt snorer for tørking av klær.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

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

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Eier opplyser at badet er renovert 2007, ukjent omfang

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, type Japanske marmorfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv som viser forhøyet verdier bak fliser i dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap fra 2025, oppvaskmaskin fra 2026, induksjonstopp fra 2009, stekeovn med pyrolyse fra 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, det er vannmåler.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, innerdel ved gulv i gang.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller i rom med sluk.
Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 2010-15, stedvis eldre installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Dersom det finnes drenering er denne sannsynligvis fra byggeåret. Tilbygg har synlig grunnmursplast.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tilbygg på grunnmur av betong, og en del med pæler til terreng.
Terrenget rundt boligen heller lett mot sør/vestlig retting.
Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

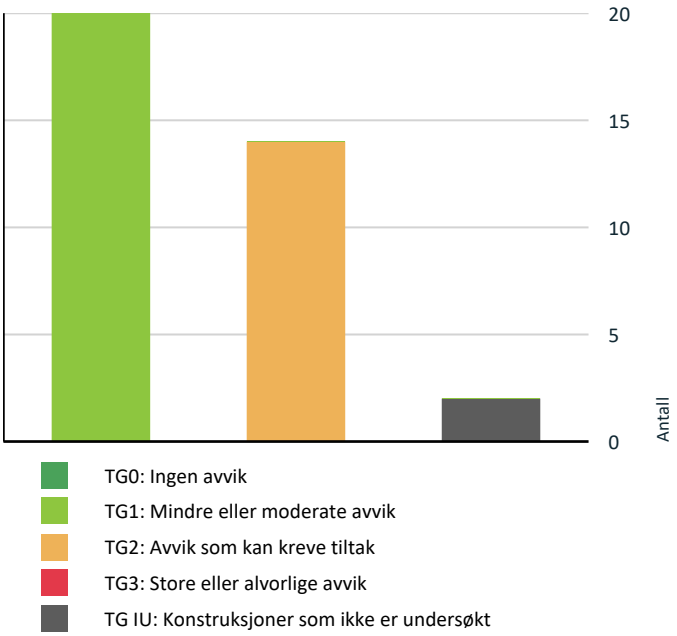
Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er en del av et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Fra tidligere takst
Tilbygg 1978, ukjent omfang
Tilbygg 1985, ukjent omfang

Div. oppgraderinger opplyst av selger
1988 Nytt tak og takrenner og nedløp
2007 Bad Fagperson la fliser, varmekabler, påkobling toalett, servant og dusj.
2009 Nytt kjøkken
2010-2015 Ny el- tavle
2015 Ny vedovn
2019 Nye vinduer, nytt utvendig bordkle, etterisolering, musesperrer
2019 Nye varandadører
2021 Varmepumpe
2021 Ny platting nord/vestside
2024 Innlagt kommunalt vann

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning, ifølge tidligere takst er det etterisolert utvendig med ca. 7cm mineralull og lagt nytt bordkledning ca. 2019.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Noe fuktskader i tro fra tidligere lekkasjer fra tak, det ble utført fukt måling på utvalgte steder uten å finne noe unormalt. Tilbygg har ukjent konstruksjon er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 2019 ble det skiftet ut 17 vinduer, de resterende 4 (bad, vaskerom, gang, hall) ble av snekker Roger Paulsen vurdert å være i god tilstand. Det var samme snekker som skiftet bordkleet og vinduene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har lakkert hovedytterdør fra ca. 1988 og to malte balkongdører tre fra ca. 2019. Malt ytterdør til kjellernedgang, ca. 1988.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på ca. 40m2 mot nord/vest, fundamentert på bjelker mot grunn, tilgang fra enkel trapp via verandadør stue og trapp til terreng samt terreng fra ca. 2021.
Veranda på ca. 22m2 mot sør/vest, fundamentert mot vegg og søyler til grunn, tilgang via verandadør stue og to trapper til terreng fra ca. 2005.
Repos inngangsparti på ca. 4 m2 fra ca. 1988.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i impregnerte materialer fra platting, to trapper i impregnerte materialer fra veranda, trapp i forbindelse med inngangsparti bygget i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres noe slitasjeskader på trapp i forbindelse med inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Gulv i hovedetasje er fra 2009, disse er noe slitene og har noen sprekker i skjøter.

Tilstandsrapport





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.
Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.
Huset er ca. 97 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn(2015) og sotluke/feieluke i kjeller.





TG 2 Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vegger av betong og naturstein, gulv av grovstøpt betong.
Kjelleren består av ca. 4 rom det er ett rom som er brukt til grovkjøkken med sluk og hvor det er ett eget rom for tørking av klær og har varmekabler i gulvet. Det er en kjellergang med trapp og ett større rom for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktmåling på treverk mot gulvet måles det noe forhøyede fuktverdier, ellers virker kjelleren tørr.

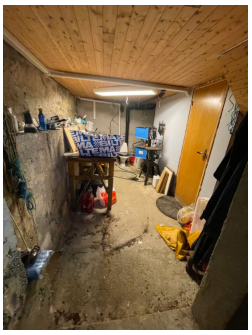
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport





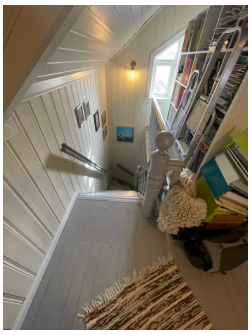




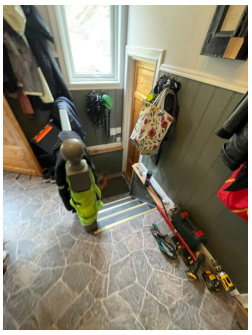
TG 1 Innvendige trapper

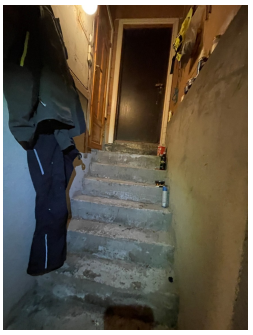
Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft og tretrapp og betongtrapp til kjeller.









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

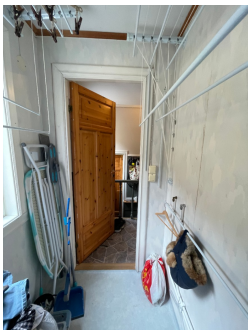
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

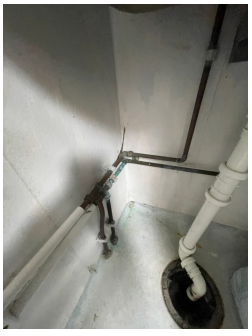
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres gamle hull i vegger, det observeres at tapetet har løsnet stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres manglende/dårlig tetting av gjennomføringer, dette kan føre til at vann trenger ned i gulvkonstruksjon.
Eier opplyser at varmekabler i gulv er ikke i bruk da disse lager misfarging i belegget dersom det står noe på gulvet når varmekablene er påslått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

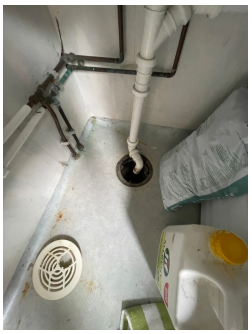
Det må påregnes vedlikehold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med hyller og skyllekar og opplegg for vaskemaskin samt snorer for tørking av klær.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Eier opplyser at badet er renovert 2007, ukjent omfang, ble utført av flislegger og elektriker.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.







HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, type Japanske marmorfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.

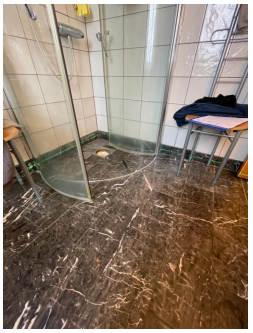
Vurdering av avvik:

• 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.









HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

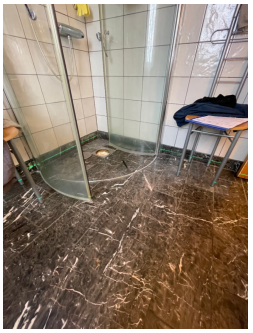
Tilstandsrapport

Det observeres noe fuktskjolder i hjørner og ved innfesting til dusjvegger, dete kan tyde på dårlig fall til sluk i området.
Det observeres skader i mykfuger.
Det observeres at flisfuger er dårlige i dusjområdet.
Det observeres at det er lagt en terskel i dusjsone, dette indikerer at det er dårlig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.







HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler fliser på toppen av innebygget sisterne
Det observeres at det er noe svelling på skapdører.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det observeres at dør har noe svelling i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv som viser forhøyet verdier bak fliser i dusjsone.





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap fra 2025, oppvaskmaskin fra 2026, induksjonstopp fra 2009, stekeovn med pyrolyse fra 2025.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, det er vannmåler.

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.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe, innerdel ved gulv i gang.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

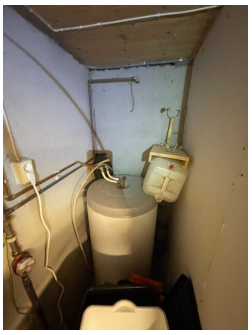


TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller i rom med sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen, vesentlig fornyet i 2010-15, stedvis eldre installasjon.

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1928 Anlegget er oppgradert siden byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

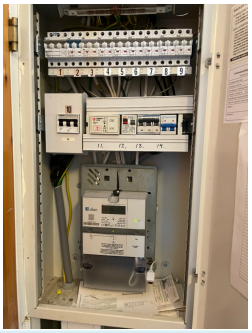
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

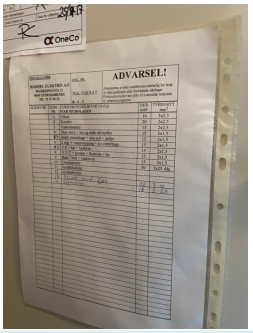
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er uklart om det finnes drenerende system, og evt. tilstand på dette. Dersom det finnes drenering er denne sannsynligvis fra byggeåret. Tilbygg har synlig grunnmursplast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tilbygg på grunnmur av betong, og en del med pæler til terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller lett mot sør/vestlig retting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortleding av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Mangler rekkverk på trapp fra plattingen.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen har saltak med taktekke av type bølgeeternit, takrenner/nedløp i stål.
Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående trepanel. Garasjen har leddport og gangdør i tre, vinduer i tre. Gulvet er et plasstøpt betongdekke. Det er innlagt strøm. Belysning både ute og inne. Normal standard.

Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av råteskadet treverk.

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



Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: 4 Hall m/trapp, 2 Kott, 4 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bad, 3 Bod

Andre bygg: Garasje/verksted
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Yttersida 583 ,8450 STOKMARKNES 111 m² 1960 4 sov	12-05-2022	1 950 000	**2 300 000**		2 300 000	**20 721**
2	Yttersida 405 ,8450 STOKMARKNES 165 m² 1978 4 sov	13-01-2022	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**14 545**
3	Yttersida 326 ,8450 STOKMARKNES 186 m² 1962 0 sov	28-06-2023	2 000 000	**2 300 000**		2 300 000	**12 366**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		6 674
Renovasjon	Kr.		6 760
Forsikring	Kr.		10 431
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje/verksted	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 730 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

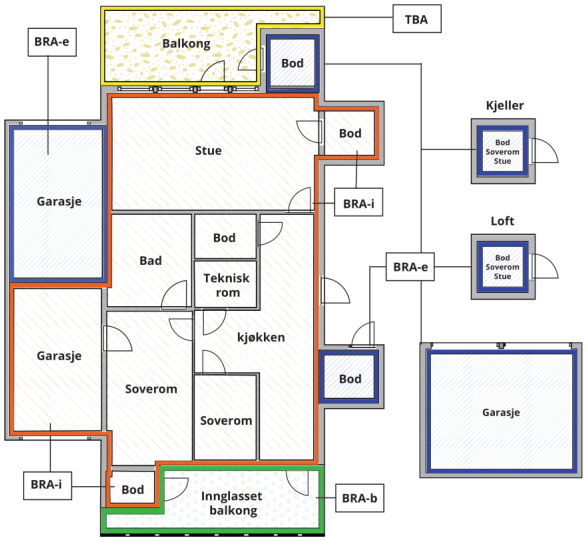
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	52			52	66	5	57
Hovedetasje	87			87			87
Kjeller	12			12		45	57
SUM	**151**				**66**	**50**	**201**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, kott 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott 2		
Hovedetasje	Hall m/trapp til kjeller, gang, kjøkken, stue, hall m/trapp til loft, soverom, vaskerom, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

I areal TBA er det tatt med platting på ca. 40m2, veranda på ca. 22m2 og repos inngangsparti på ca. 4 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innlagt kommunalt vann

Garasje/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Gunvor Nervik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	46	5	0	0	1586.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Yttersida 1230

Hjemmelshaver
Nervik Gunvor, Utbjør Ivar Nicolaysen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i området "Utbjør" på "Yttersiden" av Hadseløya. Eiendommen har fin utsikt og gode solforhold. Det er ca. 9km til Melbu sentrum, med butikker, post, skoler og øvrige servicetilbud. Det er ca. 23km til kommunesenteret, Stokmarknes, og ca.30 km til Skagen Flyplass. Det er ca. 51km til Sortland som regionsenter i Vesterålen, og har godt utbygd service- og forretningstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi
420 180

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
gardskart.nibio.no	23.03.2026	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Tidligere verdivurdering fra 2015			Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

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 bruker 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 dampsperren bak. Dette av 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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.

• Arealet 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XP1492

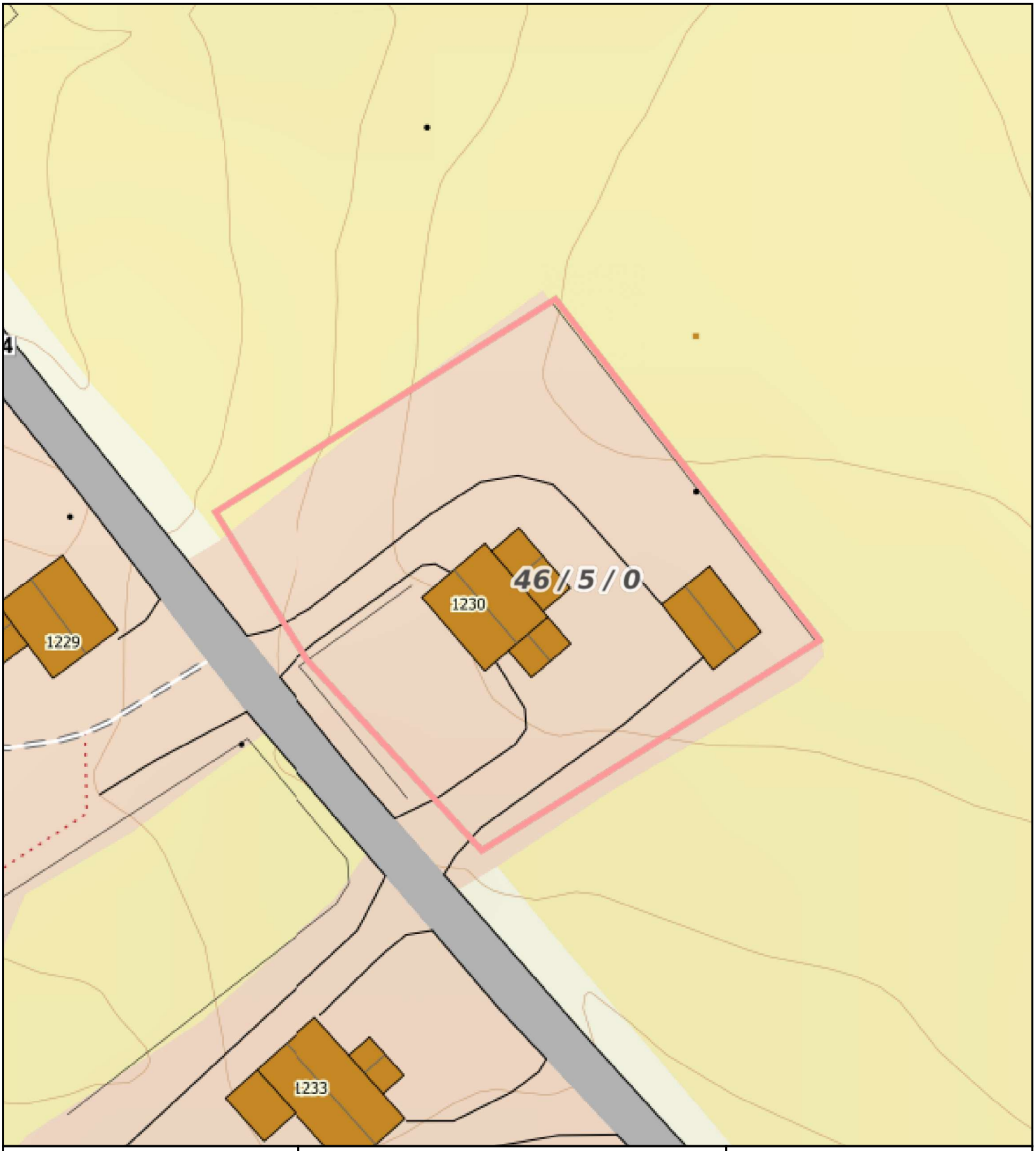
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.03.2026 15:12
Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 15:12

GÅRDSKART 1866-46/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
46/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.6	1.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.6	1.6

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Yttersida 1230, 8445 MELBU

22 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Yttersida 1230	Yttersida 1230	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Er usikker på eksakt årstall for kjøpet av eiendommen, ca 2005-2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88513676

Informasjon om selger

Selger

Nervik, Gunvor

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2007

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bisto faglært person. Kan ikke huske navn/firma på fagperson. Fagperson la fliser, varmekabler, påkobling toalett, servant og dusj.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer, nytt utvendig bordkle, etterisolering, musesperrer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har en brønn, men er påkoblet kommunalt vann som blir brukt. Septiktank.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39717730

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gunvor Nervik	**2026-03-22**

Identification

Gunvor Nervik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

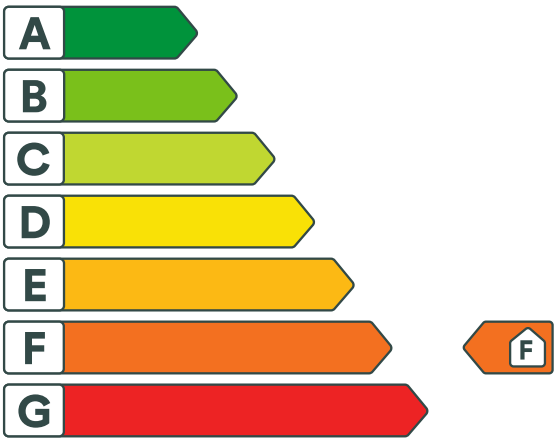
Gunvor Nervik	22/03-2026 11:54:42	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Yttersida 1230, 8445 MELBU**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296674**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **189861230**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **5**
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 **1929**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **348,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **449,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **74 129 kWh**

Yttersida 1230, 8445 MELBU

Detaljering

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

Yttersida 1230, 8445 MELBU

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Yttersida 1230

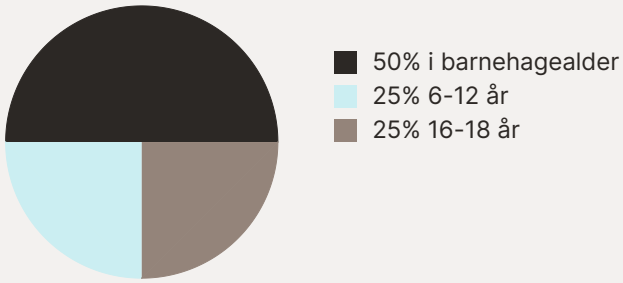
Offentlig transport

Utbjørg Linje 833	5 min 0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min

Skoler

Melbu skole (1-10 kl.) 295 elever, 20 klasser	9 min 9.4 km
Hadsel vgs. Avd. Melbu 500 elever, 21 klasser	10 min 9.8 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	16 min 16.9 km

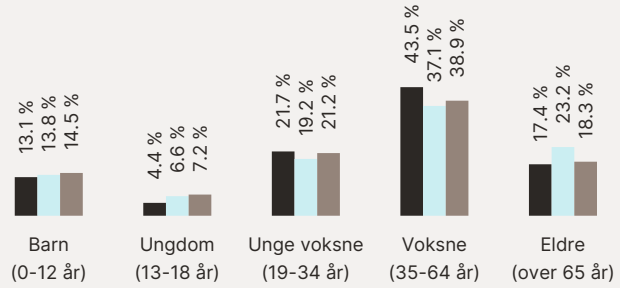
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	0%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Taen	39	40
Kommune: Hadsel	8 107	4 574
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Melbu barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 9.2 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 9.2 km
Hoppensprett Melbu (1-5 år) 53 barn	9 min 9.3 km

Dagligvare

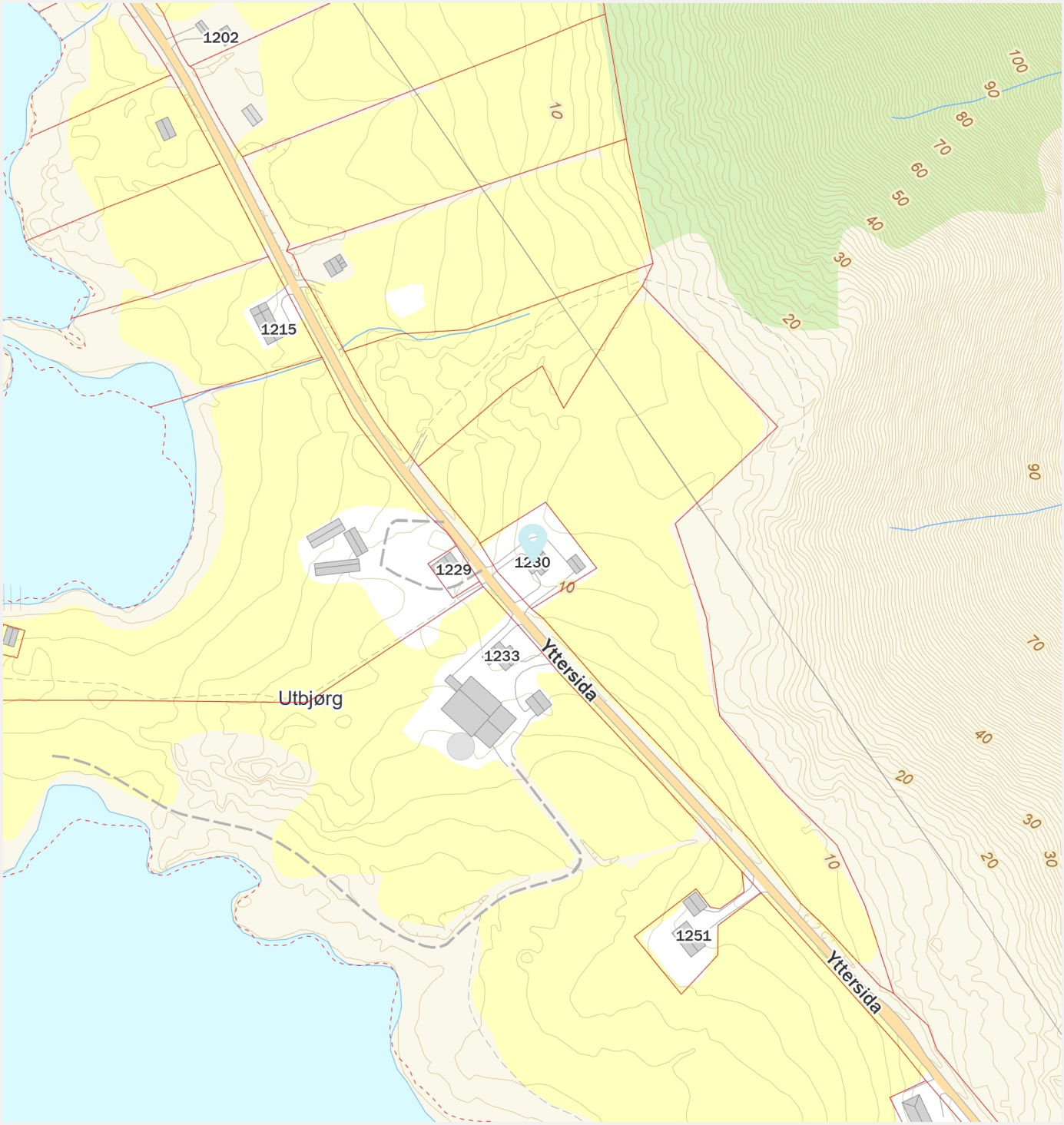
Coop Extra Melbu	9 min
Rema 1000 Melbu PostNord	9 min 9.6 km

Sport

Vesterålshallen Fotball	9 min 9.1 km
Melbu stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 9.3 km
Viking Gym Melbu	9 min
Feel24 Stokmarknes	16 min

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1866 - HADSEL
Gårdsnummer:	46
Bruksnummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.04.2026 kl. 13:44
Produsert av:	Per Anders Fjølstad - 1866
Attestert av:	Hadsel kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	UTBU
Etableringsdato:	16.07.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 46 / 5	1 586,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	NERVIK GUNVOR		[redacted]	1 / 2
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	UTBJØR IVAR NICOLAYSEN			1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	NERVIK GUNVOR		[redacted]	
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	[redacted]	UTBJØR IVAR NICOLAYSEN			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7603852	485509		1 586,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	16.07.1974				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1866 - 46/2	0
Mottaker	1866 - 46/5	0

Konvertert jordskifteforretning

Jordskifte

14-1992

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1866 - Mnr mangler	0
Mottaker	1866 - 45/1	0
Mottaker	1866 - 45/2	0
Mottaker	1866 - 45/3	0
Mottaker	1866 - 45/5	0
Mottaker	1866 - 46/1	0
Mottaker	1866 - 46/2	0
Mottaker	1866 - 46/3	0
Mottaker	1866 - 46/4	0
Mottaker	1866 - 46/5	0
Mottaker	1866 - 47/5	0
Mottaker	1866 - 105/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Yttersida	4003	1230			Grunnkrets	0307	Taen	
	Utbjør	Tildelt av kommune				Stemmekrets:	3	MELBU	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10080104	Hadsel	
				7603852	485510	Postnr.område:	8445	MELBU	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 861 230
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7603852 Øst: 485510
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Etasjer

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

Bruksenheter

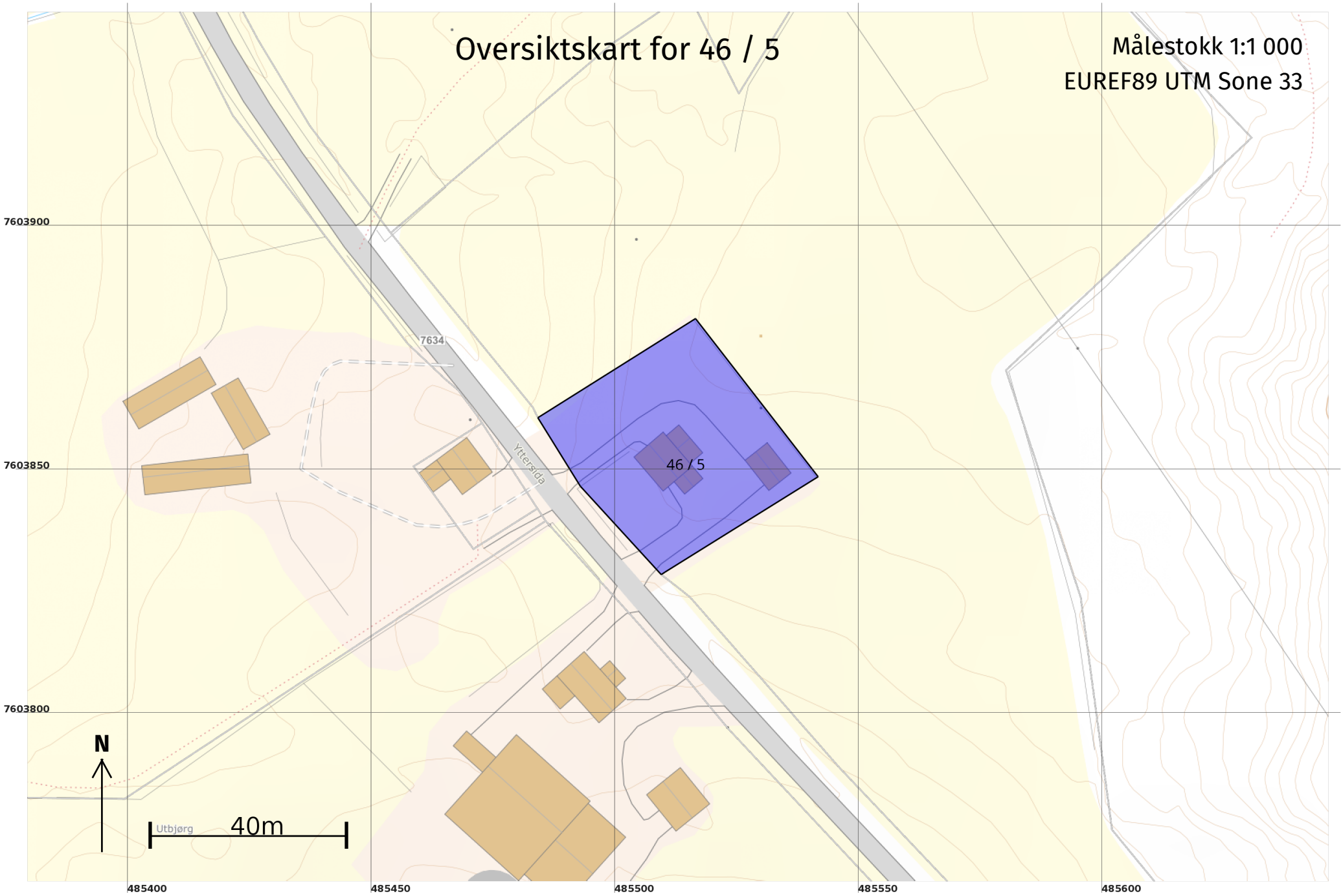
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4003 Yttersida 1230	H0101	Bolig	0	0		0	0	46/5

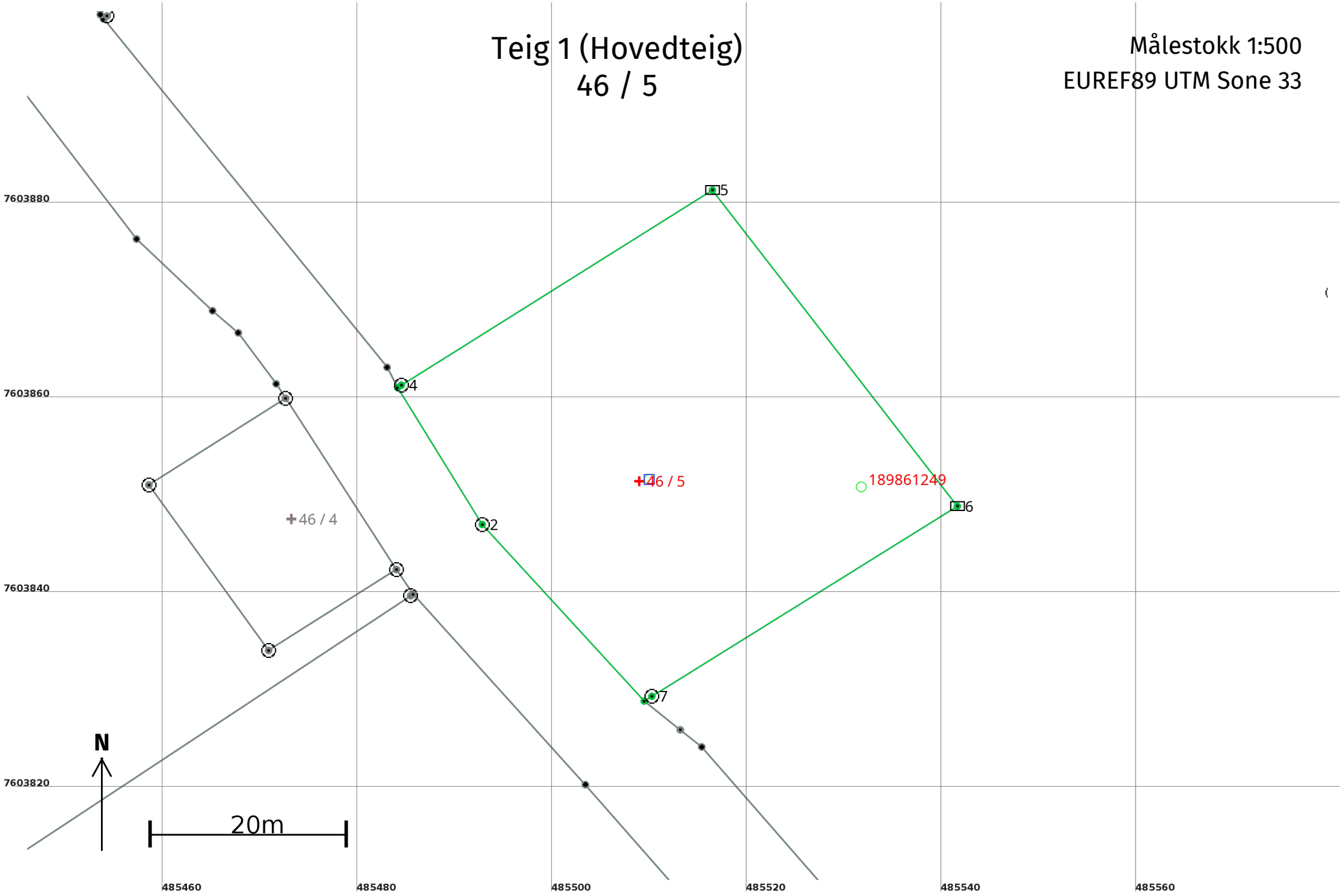
Bygningsnr: 189 861 249
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7603851 Øst: 485532
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	46/5


Oversiktskart for 46 / 5
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7603900
7603850
7603800
7634
Ytterside
46 / 5
N
Utbjørg
40m
485400
485450
485500
485550
485600


Teig 1 (Hovedteig)
46 / 5
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7603880
7603860
7603840
7603820
485460
485480
485500
485520
485540
485560
5
4
2
6
7
46 / 5
189861249
46 / 4
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 586,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7603852 **Øst:** 485509

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7603829,24	485509,49		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			24,59				
2	7603847,36	485492,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			16,52				
3	7603861,41	485484,18		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			0,46				
4	7603861,65	485484,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			37,68				
5	7603881,66	485516,50		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			41,03				
6	7603849,23	485541,63		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			36,92				
7	7603829,73	485510,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
			0,93				

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00245229	12.05.2026	75260037

Ident
2001/4715/78

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
11 SEPT. 2001
VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4715

Utskrift av rettsbok for Lofoten og Vesterålen jordskifterett

UTBJØRG, GNR. 46 I HADSEL

Saken tatt til
29. august 1995
-
Sluttet
15. desember 2000

Doknr: 4715 Tinglyst: 11.09.2001 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

e.a.trykk
M-0426

OVERSIKT OVER INNHOLD OG BEHANDLING AV SAKEN

29.08.1995 Gjennomgang av kravet
Fremmingsvedtak, s 6

17.10.1995 **Fastsettelse av grensen mot Taen, gnr. 45, s 9**

23.11.1995 Behandling av tvist om grensen mellom Utbjørg, gnr. 46 og Hokland, gnr, 47

12.12.1995 **Dom i grensetvist mellom gnr. 46 og 47, s 17**

12.06.1996 **Grensen for bnr. 5 ble fastsatt, s 20**
En del av grensen mellom bnr. 2 og 3 ble fastsatt, s 21
Behandling av sjøveg og naustområdet

18.09.1996 **Grensefastsettelsen ang. grensen mellom bnr. 2 og 3 fastholdes, s 24**
Behandling av sjøveg og naustområdet

14.11.1996 Behandling av tvist om:
1. Ubebygd tomt merket littera A på jordskiftekart av 1881
2. Hvorvidt felles sjøtomt for bnr. 2 og 3 er bruksrett eller grunneiendom
3. Beliggenhet for bruksrett til hjellplass/båtstø "nedfor agrene"
4. Hvorvidt bnr. 3 har rett til å bruke Bergstøen
5. Vegtrase forsåvidt gjelder rett til sjøveg for bnr. 1 og 2 over bnr. 3
6. Vegrett mellom naustet til bnr. 1 og Bergstøen for bnr. 1 og 2

9.12.1996 **Dom i tvist 1, s 33**
Dom i tvist 2, s. 35
Dom i tvist 5, s. 37
Dom i tvist 6, s. 40

30.07.1997 Behandling av sjøveg, naustområdet og deling av utmarka
Delig av stø mellom bnr. 2 og 3, s. 42

27.08.1997 **Avløsning av hjellplasser, s 43**
Vedtak om fradeling i utmarka, s. 44
Vedtak om deling av Leitehaugen, s. 44

4.07.2000 Behandling av utmarka, Leitehaugen og naustområdet

11.12.2000 **Avløsning av sjøtomt til bnr. 2, s. 47**
Vegordning, s. 47
Fradeling i utmarka og deling av Leitehaugen, s. 47
Avkjørsel og parkeringsplass, s. 47
Gjerdeordning, s. 47

15. desember 2000 Grensebekrivelse, s. 49
Eiendomsbeskrivelse, s. 55

c.s.trykk

Veg til sjøen, s. 56
Avløsning av rettigheter s.56
Forskjellig bestemmelser, s. 56
Sakskostnader s. 57
Forkynning, s. 57
Anke, s. 57
Ikrafttreden s. 58

Den 29. august 1995 ble jordskifterett holdt i Taen bygdehus for gården Utbjørg gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.
2. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.

Protokollfører: Dommeren.

Ing. Ann Eline Lagesen er tilstede. Hun vil utføre det tekniske arbeidet på saken.

Sak nr. 14/1992.

Innkalte parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.

Øvrige parter på Utbjørg:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, Postboks 162, 8430 Myre.
3. Asbjørn Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/5.
Parter fra gnr. 45 Taen:
4. Gunnar Jonassen, Ahornstien 10, DK-2850 Nærum, Danmark, eier av 45/1.
5. Ole Kristian Hansens bo v/Tordis Pedersen, Oberst Rodes vei 93 A, 1165 Oslo, eier av 45/2.
6. Roar Pedersen, Oberst Rodes vei 93 A, 1165 Oslo, medeier av 45/3 og eier av 45/6.
7. Willy Pedersen, Haugerudveien 64, 0674 Oslo, medeier av 45/3.
8. Kjell Pedersen, Gluggfjellveien 2, 7900 Rørvik, medeier av 45/3.
9. Erling Pedersen, Liveien 4, 8520 Ankenesstrand, medeier av 45/3 og eier av 45/9.
10. Oddrun Hansen, Landåsveien 6, 9400 Harstad, medeier av 45/3.
11. Bodil Else Annie Eide, Trålergaten 9, 8490 Melbu, medeier av 45/4 og 45/7.
12. Sigrun Marianne Dahl Andersen, Saturnveien 18, 9400 Harstad, medeier av 45/4 og 45/7.
13. Håkon Andreassen, Taen, 8490 Melbu, eier av 45/5.
Parter fra gnr. 47 Hokland:
14. Tore Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/1 og 47/3.
15. Harald Risrems bo v/Henny Risrem, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/2.
16. Are Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/4 og 47/6.
17. Dagrun Pedersen, 8410 Sigerfjord, eier av 47/5. Representerer også Karin Bendiksens bo i samme eiendom.
18. Edvart Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/7.

Saken gjelder: Det er krevd grensegang etter jordskiftelovens §88, og jordskifte etter jordskiftelovens §2a - oppløsning av sameie.

Av de innkalte parter møtte: Lars Nicolaysen, Hanna Nicolaysen v/prosessfullmektig advokat Sigve Hansen samt sønnen Ivar Nicolaysen m/fullmakt (dok. nr. 16), Asbjørn Nicolaysen, Erling Pedersen. Bodil Else Annie Eide og Sigrun Marianne Dahl Andersen v/fullmakt til Bjarne Dahl (dok. nr. 17). Håkon Andreassen, Tore Hokland. Are Hokland v/fullmakt til Elisabeth Hokland (dok. nr. 19), Edvard Hokland v/fullmakt til Finn Hokland (dok. nr. 18). Dagrun Pedersen.

e.a.trykk
M-0426

Rettens formann gjennomgikk habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Jordskiftedommeren la fram følgende dokumenter:

1. Krav om grensegang mottatt 19/5-92 og underskrevet av Lars Nicolaysen.
2. Utvidelse av kravet til også å gjelde jordskifte dat. 05041994 med 1 kartvedlegg.
3. Kopi av tinglyst Markeskjelforretning avh. 25. og 27. Nov. 1855 mellom Hokland og Utbjør.
4. Kopi av utskiftningsforretning og overutskiftningsforretning over Utbjørg bnr. 1 og bnr. 2 tinglyst 1883.
5. Kopi av skylddelingsforretning for 46/3 avh. 24.11.1921.
6. Brev fra jordskiftekontoret til Lars Nicolaysen dat. 08.04.1994.
7. Brev fra Lars Nicolaysen til jordskiftekontoret, dat. 09.01.1995.
8. Brev fra Ivar Nicolaysen til jordskifteretten m/1 kartvedlegg, dat. 09.05.1995.
9. Brev fra Asbjørn Nicolaysen til jordskifteretten m/3 vedlegg, dat. 28.06.1995.
10. Brev fra Håkon Andreassen til jordskifteretten m/1 kartvedlegg, dat. 10.07.1995.
11. Brev fra advokat Sigve Hansen til jordskifteretten dat. 13.07.1995 der han tilkjenegir å bistå Hanna Nicolaysen i denne saken.
12. Innkalling til dagens møte, dat. 03.08.1995 og vedheftet postverkets kvittering for mottatt rek. sending.
13. Brev fra Gunnar Jonassen til jordskifteretten dat. 18.08.1995 der han meddeler at han ikke er i stand til å møte idag.
14. Kopi av skylddeling for Taen løpenummer 82a og 82b, senere bnr. 2 og bnr. 3, avh. 10.05.1886.
15. Jordskiftekart over Utbjørg opptatt 1881 i målestokk 1/2000.

De framlagte dokumenter ble referert i den utstrekning det ansåes nødvendig.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Lars Nicolaysen forklarte seg om jordskiftekravet. Han krevde saken fremmet i overensstemmelse med kravet.

Adv. Sigve Hansen gjennomgikk dok. nr. 8.

Ivar Nicolaysen forklarte seg. Han ønsket saken fremmet. Grensen mot gnr. 45 burde i tillegg fastsettes helt til sjøen.

Asbjørn Nicolaysen forklarte seg. Han krevde grensene for sin eiendom, bnr. 5, mot bnr. 1 og off. veg oppgått og fastsatt.

Ivar Nicolaysen sa at bnr. 3 var innstilt på å gi rett til nausttomt til eier av bnr. 5, Asbjørn Nicolaysen.

De frammøtte naboer fra gnr. 45, Taen, forklarte seg om gårdsgrensen mot gnr. 46 Utbjørg. Det var noe usikkerhet om hvor grensen går.

Rettens formann leste opp utskiftningsforretning tinglyst 1883 (dok. nr. 4) forsåvidt gjaldt grensen mellom Utbjørg og Taen.

De frammøtte naboer fra gnr. 47, Hokland, forklarte seg om gårdsgrensen mot gnr. 46 Utbjørg. Dagrun Pedersen, eier av 47/5, mente at grensen mellom gårdene ikke følger gjerdet slik det går i dag, men at den går lenger vest over høyeste punkt på Leitehaugen.

Retten tok så pause.

Deretter befarte retten skiftefeltet sammen med representanter fra Taen, Utbjørg og Hokland.

Først ble grensene mot Taen og Hokland befart. Det ble ikke påvist grensemerker i noen av grensene. Partene fra Taen og Hokland ble permittert etter befaringen av deres respektive grenser. De forlot så møtet.

Deretter ble den felles utmarka ved Leitehaugen befart sammen med partene fra Utbjørg.

Til slutt ble grensen mellom bnr. 3 og bnr. 4 mot bnr. 2 delvis påvist. Eier av bnr. 5 Asbjørn Nicolaysen påviste at grensemerkene for bnr. 5 mot fylkesvegen var borte. Retten befarte også nausttomtene på Utbjørgneset.

Befaringen ble avsluttet og partene dimmitert.

Retten behandlet så fremmingsspørsmålet i enerom i rettslokalet.

Retten ser slik på saken:
Partene i saken er stort sett enige om å kreve jordskifte/grensegang for å få klargjort grenser og ordnet med naustretter/veg samt gjennomføre forskjellige tiltak i den felles utmark på Utbjørg.

Grensegang: Under befaringen ble det konstatert at flere av grensene var uklare, bl.a. kunne mange grensemerker ikke påvises, også mot nabogårdene Taen gnr. 45 og gnr. 47 Hokland. Dermed er vilkårene etter jordskiftelovens §88 tilstede for å gjennomføre grensegang slik som krevd. Når det gjelder grensene mot gnr. 45 Taen og gnr. 47 Hokland var det betydelig uklarhet og uoverensstemmelser mellom partenes forklaringer. Grensene her vil bli klarlagt og avmerket, fra fjæra og oppover i fjellet så langt det synes hensiktsmessig, om nødvendig med dom etter jordskiftelovens §17 i tilfelle tvist.

Ordning av veg til nausttomter: Det foreligger uklarheter med hensyn til trase, opparbeidelse og vedlikehold av vegen fra fylkesvegen og til naustområdet ved Utbjørgneset. Foreløpig oppfattes bnr. 1, 2 og 3 som rettighetshavere til vegen. Jordskifteretten har hjemmel til ordning av felles veg etter jordskiftelovens §2c nr. 1, jfr. §§33-35.

Oppløsning (deling) av felles nausttomt for bnr. 2 og bnr. 3 og avløsning av hjelltomter. Retten vedtar å arbeide videre med disse spørsmålene uten å binde seg til spesielle løsninger på dette tidspunkt. Avløsning av alltidvarende bruksrett til hjelltomter (tørke- og opplagsplass) kan foretas etter jordskiftelovens §36.

Jordskifte i den felles utmark:
Etter rettens foreløpige oppfatning av partenes forklaringer eies den felles utmarka på gnr. 46 av bnr. 1, 2 og 3. I tillegg synes Taen gnr. 46 å ha slåtterett i utmarka på Utbjørg, «...mellom den indre og den ytre Risbæk og lige opfor Toppen af Trettelien», etter underutskiftningen på Utbjørg i 1880.

Bnr. 1 og 2 som eies av Lars Nicolaysen driver med melkeproduksjon. Dyrene har beitet i området ved Leitehaugen i tillegg til på egen innmark.
Bnr. 3, Hanna Nicolaysen, driver med sau (ca. 30 vinterfora), som beiter i fjellet. Det er ønskelig for bnr. 3 å kunne utnytte Leitehaugen til beite når sauene er kommet ned av fjellet.

e.s.trykk

Lars Nicolaysen og Hanna Nicolaysen ønsker å utnytte den felles utmarka mer aktivt enn i dag, hvor den kun brukes til beite.
Etter Lars Nicolaysens oppfatning er det derfor ønskelig å legge forholdene til rette for uttak av grus/stein i urene langs fjellfoten ovenfor fylkesvegen, samt hyttebygging i turistsammenheng ved Leitehaugen. Også bnr. 3 ønsker utleiehytter på Leitehaugen. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer fra noen av partene når det gjelder disse utnyttingsmåtene.

Retten ser positivt på at det forsøkes å få til ny næringsvirksomhet på eiendommene, og retten vil forsøke å bidra til dette gjennom jordskiftelovens virkemidler. Retten står temmelig fritt til å velge de virkemidler som måtte passe best for å få til et tjenlig jordskifte innenfor de rammene kravet trekker opp, jfr. jordskiftelovens §26.

Retten vedtar å fremme også denne delen av saken uten å binde seg til konkrete skifteplanløsninger på dette tidspunkt.

Når en ser saken samlet mener retten på dette tidspunkt at det ikke foreligger opplysninger som skulle tilsi at noen av partene vil lide tap ved gjennomføringen av saken, jfr. jordskiftelovens § 3a: «Jordskifte kan ikkje fremmast: a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.»

Jordskifteretten gjorde slikt enstemmig

v e d t a k :

Saken fremmes etter kravet.

Før neste møte i saken vil det bli arbeidet med grenseavklaring for de berørte eiendommer. Neste rettsmøte i saken vil etter den oversikt retten har nå, bli brukt til å fastsette grensene mot gnr. 45 og gnr. 47.

Etter opplysninger på befaringen grenser gnr. 46. bnr. 6 til den felles utmark ved Leitehaugen, og eieren vil bli underrettet som nabo til skiftefeltet.

Det vil i tillegg bli tatt kontakt med Hadsel kommune ang. den videre planlegging i utmarka.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 847,00
Jordskiftemeddommer Hjelle	kr. 957,00
Arbeidsgiveravgift (5,1%) av møtegodtgjørelse	kr. 51,00
Sum	kr.1.855,00

Husleiekostnadene var ikke oppgitt for dagens møte, og vil bli inntatt senere.

Kostnadene gjøres opp ved avslutningen av saken.

Saken utsettes på ubestemt tid. Innkalling til neste møte vil skje i rek. brev med innkallingsfrist på minst 2 - to - uker.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.) Kjell Hjelle (sign.)

Den 17. oktober 1995 ble jordskifterett holdt i Taen bygdehus i sak ang. gården Utbjørg gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.
2. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.

Protokollfører: Dommeren.

Ing. Ann Eline Lagesen er tilstede. Hun vil utføre det tekniske arbeidet på saken.

Sak nr. 14/1992.

Innkalte parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.

Øvrige parter på Utbjørg:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, Postboks 162, 8430 Myre.
Parter fra gnr. 45 Taen:
3. Gunnar Jonassen, Ahornstien 10, DK-2850 Nærum, Danmark, eier av 45/1.
4. Ole Kristian Hansens bo v/Tordis Pedersen, Oberst Rodes vei 93 A, 1165 Oslo, eier av 45/2.
5. Roar Pedersen, Oberst Rodes vei 93 A, 1165 Oslo, medeier av 45/3 og eier av 45/6.
6. Willy Pedersen, Haugerudveien 64, 0674 Oslo, medeier av 45/3.
7. Kjell Pedersen, Gluggfjellveien 2, 7900 Rørvik, medeier av 45/3.
8. Erling Pedersen, Liveien 4, 8520 Ankenesstrand, medeier av 45/3 og eier av 45/9.
9. Oddrun Hansen, Landåsveien 6, 9400 Harstad, medeier av 45/3.
10. Bodil Else Annie Eide, Trålergaten 9, 8490 Melbu, medeier av 45/4 og 45/7.
11. Sigrun Marianne Dahl Andersen, Saturnveien 18, 9400 Harstad, medeier av 45/4 og 45/7.
12. Håkon Andreassen, Taen, 8490 Melbu, eier av 45/5.
Parter fra gnr. 47 Hokland:
13. Tore Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/1 og 47/3.
14. Harald Risrems bo v/Henny Risrem, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/2.
15. Are Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/4 og 47/6.

e.s.trykk
M-0426

16. Dagrun Pedersen, 8410 Sigerfjord, eier av 47/5. Representerer også Karin Bendiksens bo i samme eiendom.
17. Edvart Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/7.

Møtet gjelder: Fastsette grensene mot gnr. 45 Taen og gnr. 47 Hokland.

Av de innkalte parter fra Utbjørg og Taen møtte: Lars Nicolaysen, Hanna Nicolaysen v/fullmakt til Asbjørn Nicolaysen, Erling Pedersen. Repr. også Kjell Pedersen, Willy Pedersen og Oddrun Hansen, Bjarne Dahl. Dahl repr. også Sigrun Dahl Andersen og Bodil Eide v/fullmakt, Håkon Andreassen.

Rettens formann gjennomgikk ikke habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108 siden ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning og denne var den samme som på siste møte.

Jordskiftedommeren la fram følgende dokumenter:

20. Innkalling til dagens møter, dat. 25. september og vedheftet postverkets kvittering for mottatt rek. sending.
21. Brev ang. utsending av dokumenter nr. 3, 4 og 15.
22. Brev fra eier av 45/1 Gunnar Jonassen ang grensen mellom Taen og Utbjørg, dat. 9/10-95.
23. Utskrift fra Statsarkivet i Trondheim av utskiftningsforretning 1880-82 for Utbjørg forsåvidt gjelder grensen mot Taen, samt kopi av panteregisteret for 45/1.
24. Brev fra eier av 45/3 og 45/9 ang. grensen mellom Taen og Utbjørg, dat. 10/10-95.
25. Fullmakt fra Kjell Pedersen, Willy Pedersen og Oddrun Hansen til Erling Pedersen.

De framlagte dokumenter ble referert i den utstrekning det ansåes nødvendig.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Retten dro så på befaring i marka sammen med partene. Bjarne Dahl hadde ikke anledning til å gå med i marka.

Følgende fullmakter ble lagt fram i dag:
26. Fullmakt fra Hanna Nicolaysen til Asbjørn Nicolaysen for dagens møte, dat. 17/10-95.
27. Felles fullmakt fra Bodil Eide og Sigrun Dahl Andersen til Bjarne Dahl for resten av saken.

Under befaringen ble man enige om å sløyfe merking av innmarksgrensen mellom Utbjørg og Taen. Den ble oppfattet som klar og uomtvistet. Grensen mot utmarka til Utbjørg og innmarka til 45/5 og 46/3 var det enighet om at gikk i stor stein øverst i bekken, foreløpig markert med maling.
Det ble videre påvist kors i stein ved Hellen nedenfor steingjerdet og kors i stor stein nedenfor steinura ved enden av steingjerdet. Det var enighet om at disse korsene dannet grensen mellom Utbjørg og Taen i overensstemmelse med utskiftningsforretningen. Grenseforløpet videre opp mot fjellet ble diskutert.

Retten dro så tilbake til rettslokalet sammen med partene. Etter en kort konferanse ble partene innkalt. Bjarne Dahl var nå tilbake.

Etter en del diskusjon mellom partene og forslag fra retten ble det oppnådd enighet om det videre grenseforløp opp mot fjellet. Erling Pedersen ville i utgangspunktet ikke trekke grensen lenger opp enn til toppen av Trettelia, men partene ble til slutt enige om følgende:

Fra kors i stor stein i steingjerdet nederst i ura fortsetter grensen oppover langs sørsiden av ura til toppen av ura mot Trettelia, knekker så noe mot sør og går langs høyre side av ura opp Taskaret til kote 385.
Det videre forløp for grensen ble ikke fastsatt.

Grensen vil senere bli merket i terrenget så langt som nødvendig og innmålt og avlagt på kartet ved avslutningen av saken.

Partene fra Taen ble deretter dimittert kl. 12.20 og retten tok pause.

Kl. 13.00 fortsatte rettsmøtet. Denne delen av rettsmøtet gjelder grensen mellom gnr. 46 Utbjørg og gnr. 47 Hokland.

Fra Utbjørg møtte Asbjørn Nicolaysen og Lars Nicolaysen.
Fra Hokland møtte følgende: Tore Hokland, Are Hokland, Dagrun Pedersen, Finn Hokland med fullmakt fra Edvart Hokland.

Finn Hokland la fram:
28.Fullmakt fra Edv. Hokland til sønnen Finn Hokland for dagens møte, dat. 16/10-95.

På forespørsel framkom ingen innsigelser mot rettens sammensetning, domstollovens §106-108 var det ikke nødvendig å gjennomgå.

Grensebeskrivelsen fra 1855, dok. nr. 3, ble gjennomgått.
Retten dro så på befaring av grenseområdet mot gnr. 47 Hokland sammen med partene.

Den spisse steinen som kalles Leitmannen ble utpekt oppe i fjellet. Retten fulgte gjerdet ned til sjøen. Ingen grensemerker kunne påvises. Gjerdet består delvis av opplagt steingjerde og vanlig nettinggjerde.
Dagrun Pedersen mente grensen kanskje gikk lenger nord på Leitehaugen enn gjerdet viser. Hun sa at hennes far hadde fortalt at grensen egentlig skulle gå lenger nord på Leitehaugen.
Asbjørn Nicolaysen mente grensen fulgte gjerdet og at gjerdet alltid har gått slik som det idag står.

Partene og retten dro tilbake til rettslokalet. Retten diskuterte saken i enerom.

Dagrun Pedersen la nå fram:
29.Skylddelingsforretning for sin eiendom gnr. 47 bnr. 5 avholdt 23/9 1879. Eiendommen grenser mot vest mot Utbjørg, men skylddelingsforretningen inneholder ingen nærmere opplysninger om denne grensen.

Etter diskusjon i enerom gjorde retten slikt

v e d t a k:

Av hensyn til å få grensespørsmålet så godt opplyst som mulig utsettes avgjørelsen om fastsettelsen av grensen mellom gnr. 46 Utbjørg og gnr. 47 Hokland til torsdag den 23. november kl. 10.00 på rettens kontor.

Evt. ny dokumentasjon sendes til jordskiftekontoret så snart som mulig. Egen innkalling til dette møtet gis ikke ettersom saken nå er utsatt på bestemt tid.

Partene forlot deretter møtet.

e.s.trykk
M-0426

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	Kr. 847,-
Jordskiftemeddommer Hjelle	Kr.1.006,-
Arbeidsgiveravgift av møtegodtgjørelse, 5,1%	Kr. 51,-
Husleie for rettsmøtet den 29. august	Kr. 250,-
Sum	Kr.2.154,-

Kostnadene fordeles ved avslutningen av saken.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.). Kjell Hjelle (sign.)

Den 23. november 1995 ble jordskifterett holdt på rettens kontor på Sortland i sak ang. gården Utbjørg gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.
2. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 17.10.1995.

Innkalte parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.

Øvrige parter på Utbjørg:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, Postboks 162, 8430 Myre.

Parter fra gnr. 47 Hokland:
3. Tore Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/1 og 47/3.
4. Harald Risrems bo v/Henny Risrem, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/2.
5. Are Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/4 og 47/6.
6. Dagrun Pedersen, 8410 Sigerfjord, eier av 47/5. Representerer også Karin Bendiksens bo i samme eiendom.
7. Edvart Hokland, Hokland, 8490 Melbu, eier av 47/7.

Møtet gjelder: Fastsette grensen for gnr. 46 Utbjørg mot gnr. 47 Hokland.

Av de innkalte parter fra Utbjørg og Hokland møtte: Lars Nicolaysen, Hanna Nicolaysen v/ Asbjørn Nicolaysen, Tore Hokland, Dagrun Pedersen, Edvart Hokland v/ Finn Hokland, Jan Erik Pedersen - medeier av gnr.47, bnr. 5 gift med Dagrun Pedersen.

Rettens formann gjennomgikk habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.
Jordskiftedommeren hadde kopi av økonomisk kartverk over området tilstede.
Det ble lagt fram:

30. Fullmakt fra Hanna Nicolaysen til Asbj. Nicolaysen dat. 22.11.95.
31. Fullmakt fra Edvart Hokland til Finn Hokland dat. 23.11.
32. Kjøpekontrakt på gnr. 47, bnr. 5, dat. 24.10.91.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Partene fikk så ordet for å forklare seg:

Lars Nicolaysen forklarte seg:
Han la fram kopi av jordskiftekart over Hokland fra 1958.
Han la fram:

33. Brev fra Statens vegvesen dat. 9/6 - 89 ang. grunnerverv, oppmåling gnr. 46/1, 2 med kartvedlegg over grensen mellom gnr. 46 og gnr. 47.

Grensen mot gnr. 47 går langs gjerde iflg. Lars Nicolaysen. Dette også etter opplysninger fra hans far Tormod Nicolaysen.

Asbjørn Nicolaysen forklarte seg:
Han mente steingjerdet er gammelt og grensen følger gjerdetraseen.

Tore Hokland forklarte seg:
Kan ikke huske at grensen har gått annerledes enn gjerdet viser. Har leitet etter grensemerker uten å finne noe.

Jan Erik Pedersen forklarte seg:
Han la fram kopi av dok. nr. 29.
Han la fram:

34. Utskrift av utskiftningsforretning avholdt 1892 for gården Hokland.

Han mente grensen mot gnr. 46 Utbjørg gikk på høyeste Leitehaugen etter opplysninger fra sin svigermor Dagmar Bendiksen. Hun har sett stein med kors der tidligere. Han krevde saken utsatt i påvente av barmark. Grensepåstanden går ut på at grensen følger grensemerkene over Leitehaugen og videre i rett linje til Lutmannen.

Finn Hokland forklarte seg:
Han mener det er tvil om at grensen går på annet sted enn der gjerdet går idag.

Partene fikk anledning til nye kommentarer.

Lars Nicolaysen la nå fram:

35. Markeskjelforretning mellom gnr. 47 og gnr. 48 dat.22/7 1856.

e.s.trykk
M-0426

Han mente denne kunne ha betydning med hensyn til ordlyden sammenholdt med dok. nr. 3.

Asbjørn Nicolaysen mente Leite var et punkt man kunne se til flere sider.

Dagrun Pedersen påpekte at 47/5 hadde bruksnavn «Leitet» .

Asbjørn Nicolaysen hadde ingen innvendinger mot utsetting.

Tore Hokland mener også utsetting bør skje.

Lars Nicolaysen samtykker med Asbjørn Nicolaysen.

Retten diskuterte deretter utsettelseskravet i enerom. Retten avsa deretter følgende

kjennelse:

Jordskifteretten anser at partene har fått nok tid til å dokumentere sine krav angående grensespørsmålet. Partene har også hatt tid nok til å kunne påvise evt. grensemerker i marka. Retten anser det fullt forsvarlig å realitetsbehandle grensefastsettelsen. Av hensyn til saksframdrifta bør ikke spørsmålet utsettes. Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

Utsettelseskravet avvises.

Jan Erik Pedersen krevde protokolltilførsel om tidspunktet for befaring av grensen under forrige rettsmøte. Befaringen ble foretatt ca. kl 14 - 15 den 17.10.95. Været var overskyet med regn, det begynte å bli mørkt.

Tvisten om grensa ble tatt opp til behandling.

Jan Erik Pedersen fikk ordet.
Henviser til tidligere dokumentasjon på møtet i dag, dok. 29 og 35. Gjerdet går der det nå går av praktiske hensyn. Gjerdetraseen treffer ikke Lutmannen når traseen forlenges i rett linje. Grensen går over høyeste Leite jfr. dok. nr. 3. Han la så ned påstand om grensen på vegne av bnr.5:

Grensen for gnr. 47, bnr. 5 mot gnr. 46 går i rett linje fra sjøen over høyeste punkt på Leitehaugen og videre i rett linje til utmarksgrensen. Fra utmarksgrensen går grensen videre i samme retning over Leitemannen. Grensepåstanden er markert med kors i marka.

Han la fram
36. Kart med grensepåstand inntegnet.

Lars Nicolaysen og Asbjørn Nicolaysen forklarte seg i fellesskap. Grensen går slik som avlagt på jordskiftekartet for Hokland fra 1958, jfr. også økonomisk kartverk og dok. nr. 3. De la ned slik felles

påstand:

Grensen for felles utmark på gnr. 46 mot gnr. 47, bnr. 5 og felles utmark på gnr. 47 følger eksisterende gjerdetrasé fra sjøen og til fjellfoten og videre over Leitemannen til høyeste fjell.

Tore Hokland mente gjerdet var satt opp av praktiske årsaker. Mener det er beklagelig at spørsmålet ikke kunne utsettes. Han støtter påstanden til eieren av gnr. 47, bnr. 5.

Finn Hokland finner det beklagelig at retten ikke kunne utsette saka. Han støtter påstanden til eieren av gnr. 47, bnr. 5.

Partene fikk anledning til replikk.

Jan Erik Pedersen tilføyde at eksisterende gjerdetrasé ikke går i rett linje og vil ikke være i samsvar med skylddelingen på bnr. 5. Dagrun Pedersen mente at hvis gjerdet var ment å danne grense burde dette være nevnt i skylddelingen for bnr. 5.

Ingen hadde mer å tilføye.

Partene ble orientert om sakens videre gang og forlot deretter møtet.

Retten tok så tvisten opp til doms.

Etter diskusjon i enerom ble retten enig i sakens resultat. Retten vedtok enstemmig å la dommen bli avsagt ved underskriving, jfr. tvml. § 153.

Retten hevet.
Sortland, den 23. november 1995.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.) Kjell Hjelle (sign.)

Den 12. desember 1995 ble jordskifterett holdt på rettens kontor på Sortland i sak ang. gnr. 46 Utbjørg i Hadsel.

Rettens formann: Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.
2. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.

Dommeren er enedommer i dagens møte jfr. tvistemålslovens §153 og vedtak på rettsmøte 23.11.95.

Dommeren er protokollfører.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 23.11.1995.

Møtet gjelder: Avsigelse av dom.

Ingen av partene er innkalt.

Før møtet ble denne protokoll med utkast til dom sendt til jordskiftemeddommerne for underskrift, jfr. enstemmig vedtak i forrige møte. Det er i tillegg tatt med enkelte bestemmelser om videre saksbehandling og kostnader som ikke var tatt med i rettsbok på møte 23.11.95.

e.s.trykk
M-0426

Det ble avsagt følgende

d o m :

Tvisten gjelder:
Tvisten gjelder grensen mellom gårdene Utbjørg og Hokland på Hadseløya i Hadsel, hhv. gnr. 46 og gnr. 47. I forbindelse med avgrensing av skiftefeltet for jordskiftesak på gnr. 46 Utbjørg oppsto tvist om grensen mellom gårdene. Tvisteområdet går fra sjøen og oppover i fjellet. Den krysser fylkesveg nr. 881. Tvisteområdet mellom sjøen og fylkesvegen er småkupert. Innmarken til 47/5 ligger på sørsiden og felles utmark for Utbjørg på nordsiden.
Ovenfor fylkesvegen er det først et flatt beiteområde før det stiger bratt oppover i fjellet. Området nedenfor vegen kalles Leitehaugen og partene er enige om at grensen bl.a. går over den såkalte Leitmannen (Lutmannen) som er en opprettstående stein i fjellsiden. Det er oppsatt steingjerde og nettinggjerde fra sjøen og til fjellfoten.

Partenes anførsler og påstander.

Dagrun Pedersen og Jan Erik Pedersen, eierne av gnr .47, bnr. 5, har i det vesentligste anført at plasseringen av det oppsatte steingjerde/nettinggjerde er gjort av praktiske årsaker. Hvis gjerdet skulle plasseres i grenselinjen mot Utbjørg ville det gjort gjerdebyggingen vanskelig.
Jan Erik Pedersen anførte at Dagrun Pedersens mor hadde sett grensemerker på Leitehaugen og at dette var i samsvar med skylddelingsforretningen for bnr. 5 fra 1879 der grensen er markert med hugne kors. Grensen går da i rett linje nord for gjerdet og bl.a. over Leitehaugens høyeste topp. Grensepåstanden ble inntegnet på kopi av økonomisk kartverk og vedlagt saken som dok. nr. 36. De anførte at hvis eksisterende gjerdetrasé skulle være grense mellom gårdene ville dette avvike fra den rette grenselinje som grensebeskrivelsen i skylddelingen av bnr. 5 nevner.

De la ned slik

p å s t a n d :

Grensen for gnr. 47, bnr. 5 mot gnr. 46 går i rett linje fra sjøen over høyeste punkt på Leitehaugen og videre i rett linje til utmarksgrensen. Fra utmarksgrensen går grensen videre i samme retning over Leitemannen. Grensepåstanden er markert med kors i marka.

Tore Hokland, eier av gnr. 47, bnr. 1 og bnr. 3 mente gjerdet var plassert som det var av praktiske årsaker. Han grenser til Utbjørg som medeier av felles utmark. Han la ikke ned egen påstand, men støttet Dagrun og Jan Erik Pedersens påstand.

Finn Hokland, fullmektig for gnr. 47, bnr. 7. Eiendommen grenser til Utbjørg som medeier av felles utmark. Han la ikke ned egen påstand, men støttet Dagrun og Jan Erik Pedersens påstand.

Lars Nicolaysen og Asbjørn Nicolaysen, hhv. eier av gnr. 46, bnr. 1,2 og fullmektig for eier av gnr. 46, bnr. 3 opptrådte i fellesskap ved behandlingen av denne tvisten. De hadde sammenfallende syn på grenseplasseringen. Grensen går slik som avlagt på jordskiftekartet fra Hokland opptatt 1958 viser, jfr også Ø.K. og markeskjelforretningen fra 1855. Gjerdet har bestandig vært oppfattet som grensen mellom gårdene. Gjerdet har aldri gått noe annet sted.

De la ned slik felles

p å s t a n d :

Grensen for felles utmark på gnr. 46 mot gnr. 47, bnr. 5 og felles utmark på gnr. 47 følger eksisterende gjerdetrasé fra sjøen og til fjellfoten og videre over Leitmannen til høyeste fjell.

Retten ser slik på saken:
Jordskiftreretten er kommet til at grensen følger eksisterende gjerdetrasé i samsvar med påstanden til eierne på gnr. 46 Utbjørg.

Partene er enige om at det oppsatte gjerde fra sjøen og til fjellfoten følger en trasé som har vært benyttet meget lenge, ihvertfall så lenge noen av partene kan huske. Dette understøttes av jordskiftekartet opptatt i 1958 som viser at dagens gjerdetrasé er uendret. Det har ikke lykkes å påvise grensemerker ved befaringer i marka. Partene har heller ikke klart å påvise grensemerker, selv om Oddrun og Jan Erik Pedersen opplyser at ihvertfall ett grensemerke tidligere er sett på Leitehaugen.

Partene er enige om at markeskjelforretningen fra 1855 fastsetter den omtvistede grense.

Når det gjelder skylddelingsforretningen for 47/5 fra 1879 er retten kommet til at den ikke beskriver grensen mot Utbjørg: I skylddelingsforretningen står det i beskrivelsen av den vestre teig mot Utbjørg: «*Den Teig som ligger på ydre side af Gaarden begrændses mod Vest af Skjellet mod Nabogaarden Udbjørg, paa østre side af et Mærke som begynder nederst i Fjæren ved en Sten som ligger yderst paa Udsanden...*». Eierne av 47/5 gjør gjeldende at «*...paa østre side...*» er skrivefeil og at det skal være «paa vestre side». Dette er imidlertid uten betydning for rettens konklusjon når det gjelder innholdet i skylddelingen.
I skylddelingen fradeles det to teiger til bnr. 5, benevnt den ytre og den indre teig. Grensen mot Utbjørg danner grense for den ytre teig. Den indre teig, også benevnt den østre, er begrenset på to sider. Begge grensene for den indre teig er klart beskrevet i teksten i skylddelingen.
Det vil da ha formodningen mot seg at den ytre teigen ikke skulle være bekrevet tilsvarende, dvs at både den østre og vestre begrensning nevnes.
Etter dette må det være klart at skylddeligen må forstås slik at den beskriver begge grenser, men slik at grensen mot Utbjørg ansees som allerede fastlagt, jfr. ordlyden «*begrændses mod Vest af skjellet mod Nabogaarden Udbjørg*». Et moment som trekker i samme retning er at ingen av Utbjørgs eiere har møtt på skylddelingsmøtet for å påvise gårdsgrensen.

e.s.trykk

På jordskiftekartet fra 1958 er innmarksgrensene for bl.a. 47/5 avlagt uten å være behandlet. Grensemerkene som er avlagt på kartet svarer til de som er nevnt i grensebeskrivelsen, kartsignaturen er også den samme. Grensemerket i fjæra er ikke inntegnet.
I grensebeskrivelsen for bnr. 5 er nevnt navnene Leitebakken og Leitet og i markeskjellforretningen Leithaugen, høyeste Leite og Leitmannen. I Ivar Aasens ordbok 437-38 er leite bl.a. beskrevet slik: 1. Synsvidde; den krets eller Landstrekning som man kan overskue fra et visst punkt eller 2. et opphøyet punkt i synsgrensen, en forhøyning eller bakke, som på avstand begrenser utsikten, men som når man har nådd den, gir en ny utsikt, særlig om en større forhøyning i en bakkete vei. 3. ...i enkelte stedsnavn synes Leite å betegne et samlingssted for krøtter, omtrent som melkeplass.
Betydningen av ordet leite er altså ganske omfattende og ordet kan bety flere ting, som f.eks. bruksnavnet på 47/5; «Leitet», der hele eiendommen får navn av området..
Skylddelingsforretningen for 47/5 inneholder dermed etter rettens oppfatning ingen opplysninger om den omtvistede grense, og man er henvist til markeskjelforretningen av 1855 som eneste skriftlige dokument.

Markeskjelforretningen av 1855 lyder slik: *«...Fra Kleiva i østre Rør paa Leithaugen over høieste Leite og videre over Leitmanden til høieste Fjeld. Grændsen er fra Fjæren til Fjelfoden betegnet ved opp(evt. ned)satte Stene og ved Gjærde.»*

Med rør forstås kant, bryn e.l. jfr. Ivar Aasen s. 627.

Formuleringene i markeskjelforretningen av 1855 er kortfattede og kan gi grunnlag for spekulasjoner. Grensen er selvsagt ment å gå fra sjøen til høyeste fjell. Det er også enighet om at Leitmannen er grensestein.
Det står f.eks. at grensen skal følge ..østre Rør paa Leithaugen...dvs østre kant på Leithaugen. Det er rimelig å tolke dette som å være et stykke nedenfor toppen på Leithaugen, altså omtrent der gjerdet går idag.
Allerede i 1855 var det oppsatt gjerde fra fjæra til fjellfoten. Ingen av partene har påstått at det noengang har gått gjerde f.eks. over høyeste Leitehaug, eller i det hele tatt noen andre steder enn etter nåværende trasé. Dermed fremstår det som sannsynlig at markeskjellforretningen bare er en formalisering av en allerede festnet bruk.
Eierne av 47/5 sin påstand om at det pga terrengforholdene ikke har vært mulig å gjerde etter den trasé som de mener grensen følger, kan etter rettens mening ikke være riktig. Riktignok stemmer det at det over selve Leitehaugen ville være vanskelig å gjerde fordi det er fjell i dagen, men på øvrige strekninger synes det ikke å være vanskeligere å gjerde enn etter eksisterende trasé.
Den langvarige entydige bruk av området som partenes forklaringer gir inntrykk av, både fra Utbjørgs og Hoklands side, røper at gjerdet mellom gårdene har vært oppfattet som den egentlige grense dem imellom i svært lang tid. Selv om grensen en gang i tiden kanskje har gått over høyeste Leitehaugen mener retten at den langvarige entydige bruk må være tilstrekkelig til å kunne fastslå at grensen mellom gnr. 46 og gnr. 47 følger eksisterende gjerdetrasé, uavhengig av de grensemerker som kan påvises.
Retten fastsetter ikke grensen lenger enn til Leitmannen. Partene har ikke hatt anledning til å ta stilling til den videre grense, og for jordskiftesaken sin del er spørsmålet ikke nødvendig å ta stilling til.

Dommen er enstemmig.

S l u t n i n g :

Grensen for felles utmark på gnr. 46 mot gnr. 47, bnr. 5 og felles utmark på gnr. 47 følger eksisterende gjerdetrasé fra sjøen og til fjellfoten og videre til Leitemannen.

Ankemuligheter.

Dommen kan straks påankes til lagmannsrett av nabo (dvs. eiere av bruk under gnr. 47) eller noen som hverken er godkjent som eier eller bruksrettshaver i skiftefeltet, jfr. jordskiftelovens §62, 2.ledd.
Øvrige parter i saken kan ikke anvende rettsmidler før saken er slutt, jfr. jskl. §62, 1.ledd. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fristen for anke er 2 - to - måneder fra forkynningsdato. Kopi av rettsmiddelreglene vil bli sendt partene sammen med forkynningen.

Forkynning av dommen.

Denne dom etter jordskiftelovens §17 blir forkynt for partene ved at utskrift av rettsboken blir tilsendt partene i vanlig brev med vedlagt mottakskvittering.

Kostnader med rettsmøtet 23. november.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr.	939,00
Jordskiftemeddommer Hjelle (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr.	768,00
Husleie for møtet den 17. oktober	kr.	250,00
Arbeidsgiveravg. av møtegodtgjørelse, 5,1%	kr.	51,00
Sum	kr.	2.008,00

Etter forslag fra rettens formann etter møtet den 23. november er retten blitt enige om å omgjøre vedtak på møtet om å vente til saken er avsluttet med å fordele sakskostnader. Ettersom spørsmålene knyttet til nabogårdene Taen og Hokland nå er avgjort finner retten det riktig å fordele sakskostnadene av hensyn til disse partene på dette tidspunkt i saken. Dermed vil nabogårdene ikke ha mer med saken å gjøre.

Retten fordeler alle kostnadene med møtene den 17.10 og 23.11 nå. Øvrige kostnader fordeles når saken avsluttes.

Kostnadene med møtet den 17.10.95	kr. 2.154,-
Kostnadene med møtet den 23.11.95	kr. 2.008,-
Sum til fordeling	kr. 4.162,-

Sakskostnadene skal fordeles etter den nytte hver part har hatt av saken, jfr. jskl. §76.

e.s.trykk
M-0426

Av sakskostnadene for møtet 17.10 fordeles kostnadene mellom gårdene skjønnsmessig slik: Hokland og Taen betaler 25% hver og Utbjørg betaler 50%.
For møtet den 23.11. fordeles kostnadene med 50% på Utbjørg og 50% på Hokland.
Dette resulterer i følgende fordeling mellom gårdene:

Utbjørg, gnr. 46, skal betale	kr. 2.081,-
Taen, gnr. 45, skal betale	kr. 539,-
Hokland, gnr. 47, skal betale	kr. 1.542,-

Alle eiendommer regnes for å ha lik nytte av saken, bortsett fra gnr. 47, bnr. 5 som skjønnsmessig har 50% av nytten av grensefastsettelsen på Hokland.
Beløpene er fordelt på eiendommene, det benyttes hele kroner.

Eier	Gnr./Bnr.	Beløp å betale
Lars Nicolaysen	46/1,2	1.041,-
Hanna Nicolaysen	46/3	1.040,-
Gunnar Jonassen	45/1	108,-
Ole Kristian Hansens bo v/Tordis Pedersen	45/2	107,-
Roar Pedersen	45/3,6	(felles for bnr. 3) 108,-
Willy Pedersen	45/3	-
Kjell Pedersen	45/3	-
Erling Pedersen	45/3,9	-
Oddrun Hansen	45/3	-
Bodil Else Annie Eide	45/4,7	(felles for bnr. 4,7) 108,-
Sigrun Marianne Dahl Andersen	45/4,7	-
Håkon Andreassen	45/5	108,-
Tore Hokland	47/1,3	193,-
Harald Risrems bo v/Henny Risrem	47/2	193.-
Are Hokland	47/4,6	193,-
Dagrun og Jan Erik Pedersen, Karin Bendiksens bo	47/5	771,-
Edvart Hokland	47/7	192,-

Det skyldige beløp skal innbetales til Lofoten og Vesterålen jordskifterett innen 15 -femten - dager fra forkynningen av denne sak, jfr. jordskiftelovens §80 og 91.

Saken utsettes på ubestemt tid. Innkalling til neste møte vil skje i vanlig brev med innkallingsfrist på minst 2 - to - uker.

Retten hevet.
Sortland, den 12. desember 1995.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.)

Kjell Hjelle (sign.)

Den 12. juni 1996 ble jordskifterett igjen holdt i Taen bygdehus for gården Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.
2. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.

Einar Eilertsen er varameddommer og trer inn i stedet for Kristian Kristoffersen som har lovlig forfall.

Protokollfører: rettens formann.

Ing. Ann Eline Lagesen er tilstede. Hun vil utføre det tekniske arbeidet på saken.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 12. desember 1995.

Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4
Prosessfullmektig adv Sigve Hansen, postboks 162, 8430 Myre.
3. Asbjørn Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/5.

Møtet gjelder: ordning av veg til nausttomter, grensegang på innmarka mellom eiendommene til de innkalte parter.

Av de innkalte parter møtte: Lars Nicolaysen, Ivar Nicolaysen og Sigve Hansen for Hanna Nicolaysen, Asbjørn Nicolaysen.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:
37.Innkalling til dagens møte, dat. 24. mai 1996 m/vedlegg.
Vedlegg 1: Forslag til delingsgrunnlag for fellesskapet på Utbjørg, gnr. 46.

Det framlagte dokument ble referert uten at partene kommenterte det som sto i dokumentet.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Det ble gjennomgått et kart der grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 og bnr. 5 var inntegnet.

e.s.trykk
M-0426

Videre ble det den gamle jordskifteutskriften fra 1882 og tilhørende kart gjennomgått forsåvidt gjaldt hjellplasser og nausttomter. I tillegg ble skylddelingsforretningen fra 1921 gjennomgått forsåvidt gjaldt rettigheter til naust, hjellplasser, høstingsrett osv.

Partene kommenterte underveis det som ble framlagt.
Asbjørn Nicolaysen sa at hjellplassene ikke hadde vært i bruk siden før krigen.
Det var enighet mellom partene om å få avløst bruksretter som ikke lenger er aktuelle.

Det var uenighet om hvorvidt de to «tomter» ved sjøen som er markert med littera A på jordskiftekartet opptatt i 1881 er å anse som alltidvarende bruksrett til hjellplass/sjøtomt eller til full eiendom.
Lars Nicolaysen påstod full eiendom mens Ivar Nicolaysen og adv. Hansen påstod alltidvarende bruksrett.
Det ble ikke tatt stilling til spørsmålet.

Retten tok så pause fra kl. 11.15 til kl. 12. Deretter møttes retten og partene i marka for befaring og fastsettelse av grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 samt bnr. 5.

Grensen for bnr. 5 ble fastsatt. Det ble påvist to grensemerker bak huset. De to grensemerker ved fylkesvegen var forsvunnet. Grensen for bnr. 5 mot fylkesvegen ble fastsatt.

Så ble de manglende grensemerker i grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 delvis rekonstruert. Først ble det påvist et kors i stein i utmarksgjerdet og et kors i fjell lenger ned langs innmarka til bnr. 3. Avstanden ble målt til 68,20 m. Nedsatt stein m/vitner ved vegen var forsvunnet og ble rekonstruert til å ligge på rett linje med de to tidligere påviste merker. Asbjørn Nicolaysen og Ivar Nicolaysen mente dette var feil og sa at steinen sto i kanten av grøfta og noe sør for gjerdet slik gjerdet står i dag. Asbjørn Nicolaysen anviste stedet. Avstanden mellom disse to punkter er ca. 6,5 m.
Ved å ta utgangspunkt i Asbjørn og Ivar Nicolaysens påstand ble det målt 66 m sørover langs vegen i overensstemmelse med skylddelingen av 1921. Man kom da til et punkt overfor vegen vis-à-vis granhekken på sørsiden av vegen. Grensen skal her gå over vegen til et kors i fjell 112 m sørvestover. Det har lenge vært uenighet mellom partene om hvor grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 her går. Granhekken ble plantet 1979-80 av tidl. eier av bnr. 2, Tormod Nicolaysen og planlagt av landbrukskontoret.

Ivar Nicolaysen ønsket å føre et vitne. Vitnet ble tilkalt og møtte i marka.
Vitnet Håkon Andreassen, født 4/7 1911, framsto. Han er pensjonist og svoger til Tormod og Hanna Nicolaysen. Vitnet forpaktet bnr. 3 mellom 1947 og 1957, før han flyttet til Stokmarknes i 1958.

Han forklarte hva han visste om grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3.
Det har ikke alltid vært gjerdet mellom eiendommene. I tidligere tider ble det strukket en snor langs grensen når slåtten tok til, for å vise hvor grensa gikk. Som hjelpemiddel til å finne grensa ble det siktet fra kors i fjell og mot kanten av det nordligste vinduet i 1. etasje på våningshuset på bnr. 2, nå bnr. 5. Huset er nå restaurert av Asbjørn Nicolaysen men vinduene er ikke flyttet.

Asbjørn Nicolaysen mente at det var siktet mot midtsprossen i vinduet.

Etter en liten pause ble partene enige om at grenselinja kan finnes ved å sikte fra kors i fjell mot midtsprossen på det nordligste vinduet i 1. etasje i huset til Asbjørn Nicolaysen.

Ovennevnte kors i fjell ble så påvist. Alle øvrige kors i grensa bortsett fra det nederste mot sjøen er funnet. Partene ble enige om å merke videre mot sjøen i rett linje som forutsatt i skylddelingen av 1921.

Deretter ble vegen til sjøen diskutert. Det er klart at vegen tilhører bnr. 1, 2 og 3 og at traseen går over bnr. 3.
I jordskiftesaken sluttet 1882 forutsettes vegen å være 4 alen á 0,63 m, dvs. 2,52 m bred. Man ble enige om at jordskifteretten skulle utarbeide et forslag til regler for denne vegen basert på de synspunkter partene framsatte. Vegtraseen fastsettes slik det synes mest hensiktsmessig ut fra dagens bruk og legges så nær grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 som praktisk mulig.

Til slutt befarte retten området ved naustet til bnr. 1. Det ble klart hvor den felles sjøtomt mellom bnr. 2 og 3 ligger og partene er enige om hvor hjellplass/sjøtomt merket littera A på kartet fra 1881, ligger. Bergstøen ble påvist. Øvrige bruksretter ble ikke direkte påvist, men retten fikk klargjort hvor de ligger.

Retten foreslo å avløse/flytte bruksretter/grunneiendom tilhørende bnr. 1 til øst for naustet. Dette området ville bli lagt ut til full eiendom.
Partene overveide forslaget. Det ble oppnådd enighet om at retten også her skulle utarbeide forslag til løsning.

Dermed var befaringen slutt.
På forespørsel fra dommeren hadde ingen av partene innvendinger mot å legge delingsgrunnlaget som ble sendt ut før dette møtet til grunn.

Partene forlot møtet ca. kl. 16.00

Retten gjorde slikt

v e d t a k :

Delingsgrunnlaget for felles eiendom på gården Utbjørg vedtas slik det er framlagt for partene i dok. nr. 37, vedlegg 1.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Hjelle (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 957,-
Jordskiftemeddommer Eilertsen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 878,-
Arbeidsgiveravgift av møtegodtgjørelse	kr. 51,-
Husleie for dagens møte	kr. 300,-
Sum	kr.2.186,-

c.s.trykk
M-0426

Kostnadene fordeles ved avslutningen av saken.

Saken utsettes på ubestemt tid. Innkalling til neste rettsmøte blir gitt i vanlig brev med minst 2 ukers frist.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kjell Hjelle (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 18. september 1996 ble jordskifterett igjen holdt i Taen bygdehus for gården Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.
2. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.

Protokollfører: rettens formann.

Ing. Ann Eline Lagesen er tilstede. Hun vil utføre det tekniske arbeidet på saken.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 12. juni 1996.
Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, postboks 162, 8430 Myre.
3. Asbjørn Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/5.
4. Sissel Eliassen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/6.

Møtet gjelder: ordning av veg til nausttomter, grensegang på innmarka mellom eiendommene til de innkalte parter.

Av de innkalte parter møtte: Lars Nicolaysen og bisitter Odd Mentzoni, Ivar Nicolaysen og Sigve Hansen for Hanna Nicolaysen, Asbjørn Nicolaysen, Sissel Eliassen.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.

Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:

38.Innkalling til møte den 28.08.96, dat. 14.08.96.
Vedlegg 1: Forslag til plan for sjøtomter og tilliggende rettigheter samt veg.
M/kartvedlegg.
39.Brev fra adv. Sigve Hansen med henstilling om å utsette rettsmøtet den 28.08., dat. 20.08.
40.Brev fra retten til partene der rettsmøtet utsettes til 30.08., dat. 23.08.
41.Brev fra retten til partene med melding om at rettsmøtet utsettes til i dag, dat. 27.08.

De framlagte dokumenter ble referert.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Partene fikk ordet.

Lars Nicolaysen : Påstandene mine er ikke referert i rettsboken fra møte 12. juni 1996, mens Ivar Nicolaysen og Asbjørn Nicolaysen er referert. Asbjørn Nicolaysen har ikke noe med grensegangen mellom bnr. 2 og 3 og gjøre. Ønsker at denne delen av saken blir tatt opp til behandling på nytt pga. at den andre parts påstander er mer vektlagt enn mine.

Adv. Sigve Hansen : Står på det som ble vedtatt på siste møte. Ser på det som alvorlig at det kommer opp påstander fra Lars Nicolaysen at han ble påtvunget enighet..

Retten tok så spørsmålet opp til behandling i enerom.

Retten avsa slik enstemmig

Kjennelse:

Lars Nicolaysen har anført at det ikke ble protokollert hans innsigelser på rettsmøtet den 12. juni 1996 forsåvidt angår grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3.

Han mener grensen ble feil ved at det utelukkende ble tatt hensyn til motpartens anførsler ang. å sikte mot midtsprossen av det nordøsligste vinduet på huset til bnr. 5.

Påstand : Et grensemerke må endres.

Adv. Sigve Hansen mener at saksbehandlingen var forsvarlig.

Påstand : Grensefastsettelsen fastholdes.

Retten ser slik på saken :

e.a.trykk
M-0426

Det ble i saken protokollert at det var enighet mellom partene i marken. Lars Nicolaysen mener nå at grensen er feil fastsatt. Retten legger imidlertid til grunn at enigheten som ble oppnådd i marka nå må legges til grunn.

Grensen ble også senere avmerket med Ivar Nicolaysen til stede. Lars Nicolaysen var til stede under nedsettingen av det omstridte grensemerke. Det legges til grunn at det heller ikke da ble antydet at enigheten ikke lenger besto.

Retten mener at grensene er forsvarlig fastsatt og vil ikke ta opp spørsmålet til ny vurdering.

Slutning :
Grensefastsettelse forsåvidt gjelder grensen mellom bnr. 2 og bnr. 3 fastholdes.

Lars Nicolysen : Forklarte seg om det tilsendte planforslaget.

Til planforutsetningene : Bnr. 5 har ingen rettigheter i denne saken. Nausttomt til bnr. 5 må tas opp etter at denne saken er ferdig.

Tilhører bnr. 1 : Retten må ta stilling til om littera A er utlagt til full eiendomsrett. Det er ikke tatt med vinterhjellplass s. 6 og notvall s. 4 i jordskiftesak fra 1881. Andel i Bergstøen er synonymt med littera A.

Tilhører bnr. 2 : Det er ikke tatt med andel i felles båtoppsett og andel i Bergstøen s. 2 i jordskiftesak fra 1881.

Tilhører bnr. 3 : Andel av felles båtoppsett og andel i Bergstøen tilhører ikke bnr. 3.

Ivar Nicolaysen : Registrer at det er en helt annen tone i retten. Dette må få konsekvenser for den fremtidige rettsforløpet i saken. Forutsetningene for dette møtet er forandret og jeg ønsker kanskje et nytt møte for å få diskutert saken med advokaten.

Adv. Sigve Hansen : Jeg mener retten må angi klart hva som retten mener at nausttomtene skal brukes til. Spørsmålet om eiendomsrett eller bruksrett er behandlet i høyesterett i sak inntatt i Rt. 1957 s.961. Det bør være snakk om nausttomt med full råderett, men ikke eiendomsrett. Hvis retten kommer fram til at det er eiendomsrett må dette være snakk om kløyvd eiendomsrett. Ønsker ikke at nausttomtenes grenser skal gå ut i sjøen.

Det er ikke snakk om noen egen vinterhjellplass men at denne ligger under littera A.

Hevder at bnr. 3 har andel i Bergstøen.

Vi må få klarlagt om vi er enige i grunnprinsippene før vi går videre i behandlingen.

Ivar Nicolaysen : Etter gamle prinsipper mener jeg at bnr. 1 ikke skal ha flere en 1 nausttomt.

Lars Nicolaysen : Ser på naustforslaget som urealistisk og aviser rettens forslag.

Veitraseen er akseptabel, men den må gå helt frem til Bergstøen. Godtar ikke å måtte betale for å flytte veien.

Bnr. 5 er ikke rettighetshaver til veien, og skal bnr. 5 ha rett til veien skal det skje etter en avtale med meg.

Retten må gi regler for når den omlagte veien skal være ferdige og kostnadsfordelingen ved opparbeidelse av den.

Til pkt. 9 om port : Jeg har strømgjerde og har ikke behov for port. Setter Hanna Nicolaysen opp gjerde må hun besørge port selv for å ikke stenge for min adkomst. Det er ikke felles gjerdeplikt på strekningen.

Ivar Nicolaysen : Det eneste som er beskrevet er rett til sjøvei etter den tids standard. Lars Nicolaysen har mulighet til å kunne bygge vei i den standard han ønsker til sjøen på sin egen part. ¾ deler av veien ligger slik den alltid har ligget. Det som skal til for å få veien opp til den standarden som den var skal jeg kunne besørge med to lass grus. Jeg er fornøyd med veien som den ligger og ønsker ikke å flytte på den eller oppgradere den. Jeg vil ha en bredde på 4 alen.

Retten dro så på befaring av veg og nausttomtområdet.

Partene ble så permittert etter at rettens formann skisserte den videre saksgang.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Hjelle (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 957,-
Jordskiftemeddommer Eilertsen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 878,-
Arbeidsgiveravgift av møtegodtgjørelse	kr. 51,-
Husleie for dagens møte	kr. 300,-
Sum	kr.2.186,-

Kostnadene fordeles ved avslutningen av saken.

Før neste rettsmøte må partene klargjøre sine standpunkter skriftlig og påstandene bes kartfestet. Det gis en frist til 1. oktober 1996 med å innsende dette til rettens kontor.

c.s.trykk
M-0426

Saken utsettes på ubestemt tid. Innkalling til neste rettsmøte blir gitt i vanlig brev med minst 2 ukers frist.

For å dekke påløpte kostnader pålegges partene å forskuttere kostnadene jfr. jordskl. § 80.
Forskuddet fordeles slik :
Lars Nicolaysen 5.000,-
Hanna Nicolaysen 5.000,-

Kostnadene forfaller til betaling 15 - femten - dager fra partene er gjort kjent med utlikningen.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kjell Hjelle (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 14. november 1996 ble jordskifterett igjen holdt på rettens kontor på Sortland i sak for gården Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.
2. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.

Protokollfører: Ing. Ann Eline Lagesen.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 18. september 1996.

Innkalt til dagens møte:

1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.

2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, postboks 162, 8430 Myre.

Møtet gjelder:
Løsning av tvister mellom ovennevnte parter:
1. Tvist om ubebygd tomt merket littera A på jordskiftekart av 1881.
2. Tvist om hvorvidt felles sjøtomt for bnr. 2 og bnr. 3 er bruksrett eller grunneiendom.

3. Tvist om beliggenhet for bruksrett til hjellplass/båtstø «nedfor agrene».
4. Tvist om hvorvidt bnr. 3 har rett til å bruke Bergstøen.
5. Tvist om vegtrase forsåvidt gjelder rett til sjøveg for bnr. 1 og 2 over bnr. 3.
6. Tvist om vegrett mellom naustet til bnr. 1 og Bergstøen for bnr. 1 og 2.

Av de innkalte parter møtte: Lars Nicolaysen og bisitter Odd Mentzoni, Adv. Sigve Hansen og Ivar Nicolaysen for Hanna Nicolaysen.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:
42.Prosesskrift fra adv. Sigve Hansen m/ 4 vedlegg, dat. 30.09.96.

43.Skriftlig oppsett fra Lars Nicolaysen, dat. 30.08.96.

44.Prosesskrift fra adv. Sigve Hansen med kartvedlegg, dat. 18.10.96.

45.Brev fra Lars Nicolaysen, dat. 19.10.96.

46.Brev til de tvistende parter med pålegg om ytterligere skriftlige innlegg, dat. 02.10.96.

47.Innkalling til dagens møte, dat. 31.10.96.

Rettens formann forklarte hva som videre ville skje på dagens møte.
Retten konstaterte at det var en rekke tvister som måtte løses med hjemmel i jordskiftelovens §17. Partene var enige i dette. Megling mellom partene ble ikke foretatt.

1. Tvist om ubebygd tomt merket littera A på jordskiftekart av 1881.

Partene forklarte seg, det ble gitt anledning til replikk og duplikk.

Adv. Hansen la ned slik påstand: Hjellplass tilhørende bnr. 1 og anmerket litra A på jordskifteverkets kart av 1881 er bruksrett.

Lars Nicolaysen la ned slik påstand: Sjøtomten ved Bergstøen merket med stor littera A på kartet er utlagt til full eiendom for bnr. 1.

2. Tvist om hvorvidt felles sjøtomt for bnr. 2 og bnr. 3 er bruksrett eller grunneiendom.

Partene forklarte seg, det ble gitt anledning til replikk og duplikk.

Adv. Hansen la ned slik påstand: Felles sjøgrunn for bnr. 2 og bnr. 3 utlagt i skylddelingsforretning i 1924 er bruksrett for bnr. 2.

e.s.trykk

Lars Nicolaysen la ned slik påstand: Sjøgrunn opprettet ved skylddelingsforretning i 1924 eies i fellesskap av bnr. 2 og bnr. 3.

3. Tvist om beliggenhet for bruksrett til hjellplass/båtstø «nedfor agrene».

Partene forklarte seg, det ble klart at dette punktet ikke var omtvistet. Det er enighet mellom de møtende parter om at båtstø og hjellplass til bnr. 1 ligger slik Ivar Nicolaysen har avmerket på kartet i prosesskriv av 18.10.96.

4. Tvist om hvorvidt bnr. 3 har rett til å bruke Bergstøen.

Partene forklarte seg, det ble klart at dette punktet ikke var omtvistet. Bergstøen ble inntegnet med grønt på en kopi av jordskiftekartet av 1881. Begge parter er enige om plasseringen og at Bergstøen er til felles bruk for bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3.

5. Tvist om vegtrase forsåvidt gjelder rett til sjøveg for bnr. 1 og 2 over bnr. 3.

Partene forklarte seg, det ble gitt anledning til replikk og duplikk.

Adv. Hansen la frem slik påstand: Felles sjøvei lagt over eiendommen til bnr. 3 skal følge den trasè som fremgår av jordskifterettens forslag på vedlagte kart. Opparbeidelses- og vedlikeholdskostnader, samt bruk av veien fastsettes av jordskifteretten i samsvar med rettens forslag og med de endringer som fremgår av dette prosesskrift.

Lars Nicolaysen la frem slik påstand: Bnr. 1 har veirett fra våningshus til nausttomtene. Bnr. 2 har veirett fra fylkesveien langs grensen til bnr. 3 og til Utbjørgneset. Påstanden er tegnet inn på kopi av økonomisk kartverk.

6. Tvist om vegrett mellom naustet til bnr. 1 og Bergstøen for bnr. 1 og 2.

Partene forklarte seg, det ble gitt anledning til replikk og duplikk.

Adv. Hansen la frem slik påstand: 1. Fornøden vei mellom Bergstøen og Nøstpladsen, samt gangsti mellom stranden nedenfor «Nicolais Nøst» og nærmeste anbrakte kors for Anders vinterhjell, følger de trasèer som er angitt på vedlagte kart.
2. Fornøden vei til Bergstøen gir rett til transport av fisk og fiskeredskaper i samsvar med den tidligere bruk av støen.

Lars Nicolaysen la frem slik påstand: Med fornøden vei menes vei som kan brukes etter dagens forhold for utnyttelse av sjøtomten.

Når det gjelder saksomkostninger ble det lagt ned slik påstander:

Adv. Hansen: Hannna Nicolaysen tilkjennes saksomkostninger hos Lars Nicolaysen i tvistesaken.

Lars Nicolaysen: Saksomkostninger i denne saken dekkes av Hanna Nicolaysen .

Tvistene ble nå tatt opp til doms.

Partene ble permittert.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Hjelle (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 771,-
Jordskiftemeddommer Eilertsen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 878,-
Arbeidsgiveravgift av møtegodtgjørelse	kr. 51,-
Sum	kr.1.700,-

Kostnadene fordeles ved avslutningen av saken.

Retten hevet.
Sortland, den 14. november 1996.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kjell Hjelle (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 9. desember 1996 ble det igjen holdt rettsmøte på jordskifterettens kontor på Sortland.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Kjell Hjelle, Midtbø, 8400 Sortland.
2. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.

Jordskiftemeddommerne er ikke innkalt til dagens møte, jfr. vedtak på domskonferanse 2. desember 1996, der det ble bestemt at dommene avsies ved at de sirkuleres mellom meddommerne før dommen avsies ved at rettens formann underskriver (tvml. §153).

Protokollfører: rettens formann.

c.s.trykk
M-0426

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 14. november 1996.

Parter:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.

2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4
Prosessfullmektig adv. Sigve Hansen, postboks 162, 8430 Myre.

Ingen av partene er kalt inn til dette møtet.

Møtet gjelder: Domsavsigelse.

Det avsies fire separate dommer. Saksomkostningspørsmålet avgjøres samlet for alle dommer til slutt og inntas i den avsluttende dom.

I.
Det ble avsagt slik

d o m :

Tvisten ble i rettsmøte 14.11.96 behandlet som tvist nr. 1.

Tvisten gjelder hvorvidt et mindre område ved sjøen som er avlagt på utskiftningskartet opptatt i 1881 for Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel er å anse som utlagt til full eiendom for bnr. 1 eller som en positivt avgrenset bruksrett til hjellplass for bnr. 1 over den tjenende eiendom (bnr. 3 etter fradeling fra bnr. 2 i 1921). Området er beskrevet i utskiftningsforretningen sluttet 1882. Grensene for området er avlagt på kartet og området er merket med littera A (bnr. 1) og kors hugget i stein eller fjell. Ved tidligere befaringer har det ikke lykkes å påvise noen av grensemerkene, men beliggenheten framgår av kartet. Målt på kartet utgjør arealet ovenfor inntegnet strandlinje ca. 375 m² (ca. 17 m bredt og 22 m langt, med den korteste siden langs sjøen). Området er flatt og steinete og er uten bygninger av noe slag.

Hanna Nicolaysen ved sin prosessfullmektig adv. Sigve Hansen har hovedsaklig anført:

Den omtvistede tomt er en hjellplass som tidligere eier av bnr. 1, Anders Olsen, i 1880 fikk utlagt på eiendommen til Nikolai Nilsen, eier av bnr. 2.
Av off. utskiftningsforretning den 04.08.1880 fremgår bl.a. følgende:
«Hjældplatsen har været brugt omhinanden, men efter at Udskiftningsmændene havde mæglet mellem Partene bleve disse nu saaledes forenede, at Anders skal være berettiget til den Del af samme, som falder inden et Skjel som fra + hugget i Berg opfor Bergstøen gaar først opad til + i et fladt Berg ved den øvre Side af Hjældplatsen, bøier herfra vestlig til + i en lav Sten herfor, fra hvilken igjen bøies nedad i ret Linie gjennem + i de store Stene nedfor til Stranden.
Bergstøen nedfor foranstaaende Sjøtomts østre Skjel skal være til fælles Brug for begge Opsiddere.»

Følgende må vektlegges når denne rettens innhold skal fastlegges:
Det som i sin tid ble utlagt, var en hjellplass.

Denne ble særlig avmerket med grensemerker. Grunnen til dette var at partene hadde brukt et tidligere hjellområde om hverandre, og for å unngå videre uklarheter ble en del av den tidligere hjellplass avmerket eller spesielt avsatt til Anders Olsen (jfr. uttrykket «den del af samme.»)
Det er tale om en hjellplass, altså et område avsatt til et spesielt bruksformål. Det er ikke anført noen steder at arealet (plasser) er utlagt til eiendom, og det må derfor ha formodningen for seg at det dreier seg om bruksrett.
Hvis det motsatte skulle være tilfelle, måtte dette være klart angitt/uttalt, jfr. Falkanger s.43 ff. og Gjelsvik s.14 og Rt. 1957 s.96).
Det er ikke noe som tyder på at området littera A har vært benyttet til andre formål enn det oppgitte, eller at det har vært bebygget.
Området har trolig heller ikke vært benyttet til andre formål de siste 50-60 år, men har vært liggende unyttet.
Det må derfor legges til grunn at arealet kun ble gitt til den utnytting Anders Olsen trengte, nemlig hjellplass. Utgangspunktet er også etter dette moment at det gjelder en bruksrett (jfr. Nordtveit s.29.) Området ble altså bare brukt i samsvar med formålet.

Det forhold at området littera A er anmerket spesielt på utskiftningskartet av 1881 kan heller ikke være avgjørende.
Kartet er et hjelpemiddel for retten, og bør ikke tillegges særlig vekt hvis det er i strid med det som er sagt i utskriften, eller med andre moment som drar i annen retning.
Det kan være naturlig å anmerke bruksrettstomter spesielt på slike kart (jfr. Nordtveit s.31). I dette tilfellet var det hensynet til klarhet mht bruken av hjellplassarealet til Anders Olsen som var bakgrunnen for oppmerkingen.
Det synes lite naturlig at bnr. 1 sin hjellplass på bnr. 3 skal behandles på en annen måte enn den hjellplass som bnr. 3 har fått ved skylddelingsforretning av 21.11.1921 da denne eiendom ble fradelt fra bnr. 2 på søndre side av Nesholmen.

Adv. Sigve Hansen la ned slik

p å s t a n d :

Hjellplass tilhørende bnr. 1 og anmerket litra A på jordskifteverkets kart av 1881 er bruksrett.

Lars Nicolaysen har i hovedsak anført følgende.
Sjøtomten merket littera A på utskiftningskartet fra 1881 er lagt ut til full eiendom for bnr. 1. Dette framgår av kartet, der littera A er skrevet med fylt bokstav. En bruksrett ville vært anmerket med åpen littera.
De andre bruksrettene er ikke lagt av på kartet.
Det blir overensstemmelse med den øvrige eiendom til bnr. 1 som ble lagt av med fylte littera på kartet hvis også sjøtomten eies som grunneiendom.
Det er samsvar mellom beskrivelsen i utskiftningsforretningen og kartet.

Han la ned slik

p å s t a n d :

c.s.trykk
M-0426

Sjøtomten ved Bergstøen merket med stor littera A på kartet er utlagt til full eiendom for bnr. 1.

Retten ser slik på tvisten:
Tvisten gjelder hvorvidt den ovenfor nevnte tomt er lagt ut til full eiendom for bnr. 1 eller ikke.

Det sentrale dokument i saken er utskiftningssaken sluttet 1882 med tilhørende kart.
I 1880 ved utskiftningen inngikk partene forlik om et område som tidligere hadde vært benyttet i fellesskap til hjellplass. Anders Olsen som eier av bnr. 1 ble da tillagt et nærmere avgrenset område. Beskrivelsen inntas slik:
«Hjældpladsen har været brugt omhinanden, men efter at Udskiftningsmændene havde mæglet mellem Partene bleve disse nu saaledes forenede, at Anders skal være berettiget til den Del af samme, som falder inden et Skjel som fra + hugget i Berg opfor Bergstøen gaar først opad til + i et fladt Berg ved den øvre Side af Hjældplatsen, bøier herfra vestlig til + i en lav Sten herfor, fra hvilken igjen bøies nedad i ret Linie gjennem + i de store Stene nedfor til Stranden.
Bergstøen nedfor foranstaaende Sjøtomts østre Skjel skal være til fælles Brug for begge Opsiddere.»
Sjøtomtens grenser og littera er avlagt på kartet på samme måte som for nausttomta og innmarka.
Anders Olsen fikk også utlagt rettigheter til bergstø og hjellplass ved stranden som ikke er avlagt på kartet (grensebeskrivelsen for hjellplassen ved stranden er inntatt i saken, men den er ikke avlagt på kartet).

Utlegget ved overutskiftningen beskrives slik at Nicolai Olsen fikk utlagt den nordlige del av Utbjørg, men slik at Anders Olsen er *«berettiget til Vinterhjældpladsen»* (littera A) og Nøstpladsen (littera A) samt *«ligeledes til som Hjældplads at bruge Stranden»* (ikke avlagt på kartet).
Den siste retten ble avmerket i terrenget med grensemerker.

Om bruken av den omtvistede sjøtomten er det få opplysninger. Den har trolig ligget ubrukt i lang tid og har aldri vært bebygd med naust. Bruken av arealet har vært til hjellplass o.l.

Adv. Hansen anfører at sjøtomten har vært utlagt til et bestemt formål, nemlig hjellplass. Dette trekker etter hans oppfatning i retning av at denne nå må anses som bruksrett, der bnr. 3 er grunneier.
Som støtte for dette henvises til juridisk litteratur om emnet og en høyesterettsdom inntatt i Rt 1957 s. 961. Høyesterettsdommen omhandler en nausttomt som ble fradelt ved en noe uklar skylddeling, og der dette dokument i tillegg til at nausttomten var såvidt liten som 8m x 5,5m, var avgjørende for å fastslå at nausttomten ble utlagt som en bruksrett.
I vår sak synes det for retten å være flere momenter som må tillegges vekt og at den påberopte dom ikke får anvendelse i denne saken. Det må i alle tilfeller treffes en konkret vurdering, jfr. Falkanger s. 48.

Med støtte fra Nordtveit s. 31 tillegger adv. Hansen utskiftningskartet liten vekt fordi det må anses som et hjelpemiddel for retten og bør ikke tillegges spesiell vekt hvis det er i strid med det som er sagt i utskriften eller med andre moment som drar i annen retning.

Jordskifteretten har imidlertid kommet til at når saken sees under ett er det sannsynlig at sjøtomta ble lagt ut til full eiendom for bnr. 1.

Til støtte for dette finner retten at utskiftningskartet må tillegges stor vekt.
Det ville etter rettens vurdering harmonere dårlig at man på kartet har avlagt innmarka til bnr.1 med grenser og littera av nøyaktig samme type som sjøtomta, hvis det ikke var for å markere at tomta var lagt ut på samme måte, nemlig til full eiendom.
I tillegg må det nevnes det ikke helt ubetydelige areal (ca. 375 m²) som er lagt ut.

Nicolai Nilsen anket til overutskiftning i 1882 og anken gikk bl.a. ut på at han mente seg berettiget til full erstatning for utlegget til Anders forsåvidt gjaldt *«Nøst- og Hjældpladse ved Sjøen»,* og halv erstatning for den felles sjøveg. Dette kan etter rettens oppfatning tyde på at han mente at Anders Olsen måtte betale full erstatning fordi han selv ble fratatt alle rettigheter over sjøtomta, mens han kunne slippe med halv erstatning fordi vegen var felles; altså at Nicolai oppfattet Anders som eneeier.

Dommen er enstemmig.

S l u t n i n g :

Sjøtomten ved Bergstøen merket med stor littera A på kartet er utlagt til full eiendom for bnr. 1.

II.

Det ble avsagt følgende

d o m :

Tvisten ble behandlet i rettsmøte den 14. november som tvist nr. 2.

Tvisten gjelder hvorvidt felles sjøgrunn til bnr. 2 og bnr. 3 er å anse som sameie mellom brukene eller om bnr. 2 er å anse som bruksrettshaver på den tjenende eiendom bnr. 3.
Sjøgrunnen ble lagt ut ved skylddelingen av bnr. 3 fra bnr. 2 i 1921, dok. nr. 5.
Området ligger mellom innmarken til bnr. 3 og sjøen fra litt sørvest for eksisterende naust til bnr. 1 og til den såkalte bergstøen, i en bredde på 20 m.

Hanna Nicolaysen v/prosessfullmektig adv. Sigve Hansen har i hovedsak anført:
Sjøgrunnens grenser er beskrevet i skylddelingen av 1921. Dette kunne innebære at det er snakk om en eiendomsgrense, men adv. Hansen framholdt at det er snakk om en bruksrettsgrense. Grensen er ikke avlagt på noe kart. Bnr. 3 er å anse som grunneier etter vanlige regler, mens bnr. 2 er bruksrettshaver. Bnr. 3 har høstningsrett på den felles sjøgrunn.
Adv. Sigve Hansen la ned slik

c.s.trykk
M-0426

p å s t a n d :

Felles sjøgrunn for bnr. 2 og bnr. 3 utlagt i skylddelingsforretning i 1924 er bruksrett for bnr. 2.

Lars Nicolaysen har i hovedsak anført:
Ved skylddelingen i 1921 ble bnr. 3 skilt ut fra bnr. 2. Det må da regnes med at bnr. 2 ville sikre sine rettigheter ved sjøen. På denne tiden ble det ikke laget kart i forbindelse med skylddelinger.
Bnr. 2 har sikret seg høstningsrett for den avgåtte tomta; bnr. 2 selger til bnr. 3 og sikrer seg tomt og høstningsrett.
Bnr. 2 og bnr. 3 eier denne sjøgrunnen som et sameie mellom bruk.

Han la ned slik

p å s t a n d :

Sjøgrunn opprettet ved skylddelingsforretning i 1924 eies i fellesskap av bnr. 2 og bnr. 3.

Retten ser slik på tvisten:
Tvisten gjelder forståelsen av skylddelingsforretningen avholdt 24. november 1921, der bnr. 3 fradeles bnr.2, forsåvidt gjelder *«sjøgrund til felles benyttelse for bægge bruk»*.
Spørsmålet er hvorvidt det er sameie i grunnen mellom bnr. 2 og bnr. 3 eller om bnr. 2 har bruksrett til sjøgrunn over bnr. 3.

De omtvistede bestemmelser lyder som følger: *«Der avgikkes sjøgrund til felles benyttelse for bægge bruk, og begrænses i øst av nøsttomten til bno. 1 og fra denne tomts sydvestlige jørne av en skjellinje 20 m til + i sten og herfra i nordlig retning til tidligere + i Bergstøen. ... Likeledes forbeholdes høstningsret av den avgåede sjøgrund til bnr. 3.»*

Det foreligger få opplysninger om bruken av det omtvistede område. Det har ikke vært bebygd.

Jordskifteretten har kommet til at bnr. 3 må ansees som grunneier og bnr. 2 som bruksrettshaver.
Dette begrunnes på følgende måte:
Det utgåtte området er ment til felles benyttelse som sjøgrunnsområde, dvs. det blir klarlagt hvor bnr. 2 kan sette opp naust m.m. Begge bruk er gitt like muligheter forsåvidt gjelder bruk som sjøgrunn, jfr. at brukene har like stor skyld. Området blir avgrenset mot bnr. 3 for å begrense området for bnr. 2's rettigheter mot innmarka.

Det er forbeholdt høstningsrett for et av brukene. Partene er uenige om lesemåten av bestemmelsen og tar den til støtte for sine ulike syn.
Retten finner det mest naturlig å lese denne bestemmelsen som at høstningsretten forbeholdes bnr. 3. Dette synes mest naturlig når det tas i betraktning at alt det omkringliggende dyrkede areal er fradelt til bnr. 3. Det virker ikke rimelig at bnr. 2 har forbeholdt seg retten til å høste et lite areal beliggende utenfor hovedeiendommen. Selv om jordressursene på Utbjørg er begrensede synes det lite trolig at høstningsretten ble ansett som å være så viktig at den skulle holdes utenfor salget av den omkringliggende jord. Når

høstningsretten tilhører bnr. 3 er dette en naturlig følge av at grunneiendomsretten var ment å tilhøre bnr. 3, fordi bnr. 3 har rett til evt. øvrige utnyttingsmåter etter at området tas i bruk som sjøgrunn. Høstningsretten ble da spesifisert fordi det var den eneste praktiske alternative bruk.

Skylddelingsmennene har bevitnet *«at ved Delingen nyt fællesskap ikke er stiftet.»* Denne bestemmelsen er en standardformulering, og er blant de spørsmål skylddelingsmennene skulle besvare av hensyn til lovligheten av delingen. I skylddelingsloven av 1909, §5 andre ledd het det: «Nyt fællesskap maa ikke stiftes. Dog kan mændene samtykke i, at brukene beholder utmarken helt eller delvis fælles, dersom de finder videregaaende deling utjenlig». Med fellesskap menes her både sameie mellom bruk og teigblanding av eneeide eiendommer, jfr. utskiftningsloven av 1882 §2.

Skylddelingsmennenes bevitnelse tillegges liten vekt, men den styrker forsåvidt rettens konklusjon.

Dommen er enstemmig.

S l u t n i n g :

Felles sjøgrunn for bnr. 2 og bnr. 3 utlagt i skylddelingsforretning i 1921 er bruksrett for bnr. 2.

III.

Det ble avsagt slik

d o m :

Tvisten ble behandlet som tvist nr. 5 ved rettsmøtet den 14. november.

Tvisten gjelder omfang og utstrekning av vegretten til bnr. 1 og bnr. 2 over bnr. 3. Ved utskiftningen av 1882 ble det utlagt eksisterende sjøveg for adkomst til sjøgrunnsområdet på nåværende bnr. 3. Vegen ble avlagt på utskiftningskartet opptatt 1881 i en bredde av 4 alen. Denne vegen fortsetter inn på Lars Nicolaysens eiendom. Det går i tillegg en veg fra fylkesvegen og langs grensen mot Lars Nicolaysens eiendom ned til tidligere nevnte veg. Vegene er meget enkle og den nedre delen av den gamle vegen er oppdyrket. Bnr. 2 beholdt bruksrett over den tidligere benyttede sjøveg ved fradelingen av bnr. 3 i 1921.

Hanna Nicolaysen v/prosessfullmektig adv. Sigve Hansen har i hovedsak anført:
Sjøvegen er felles for gnr. 46, bnr. 1, 2 og 3, men slik at traséen går over bnr. 3. Veien brukes i dag i fellesskap av eier av bnr. 1 og 2 og eier av bnr. 3.
Rett til veg beskrives i utskiftningen fra 1882 og er avlagt på kartet.

Det aksepteres ikke en veibredde på mer enn det som er forutsatt i forretningen av 1882, dvs. 2,52 m bredde (4 alen).
Veien skal fortsatt bare kunne brukes som sjøvei slik det er forutsatt i den tidligere utskifting. Den eksisterende veg fra off.veg og langs grensen mot bnr. 2 ble anlagt i den tid

e.s.trykk
M-0426

da eier av bnr. 2 bodde i det huset som nå tilhører bnr. 5. Det anføres at bnr. 5 da bør ha rett til å bruke denne vegen, og ikke bnr. 2.

Formålet med vegen er til bruk som sjøveg, for å utnytte sjøgrunnsområdet til båt- og fiskebruk. Det kan ikke anlegges turistvirksomhet, fraktes tunge masser o.l. der vegen forutsettes brukt.

Det aksepteres moderne bruk av sjøvegen og at vedlikeholdskostnadene fordeles etter bruken.

Lars Nicolaysen hevder at han må bruke vegen til å komme til Utbjørgneset (egen eiendom) for transport av fôr og sand. Dette er ikke nødvendig fordi han kan kjøre over egen eiendom til alle sine teiger.

Det ble anført av motparten at han evt. hadde hevdet vegrett for å kjøre til Utbjørgneset. Dette bestrides fordi det allerede på 1960-tallet ble protestert mot bruk av lastebil.

Adv. Sigve Hansen la ned slik

p å s t a n d :

Felles sjøvei lagt over eiendommen til bnr. 3 skal følge den trasé som fremgår av jordskifterettens forslag på vedlagte kart. Opparbeidelses- og vedlikeholdskostnader, samt bruk av veien fastsettes av jordskifteretten i samsvar med rettens forslag og med de endringer som fremgår av dette prosesskrift.

Lars Nicolaysen har i hovedsak anført følgende:
Ved skyldeling i 1921 fradeles bnr. 3 fra bnr. 2. Bnr. 2 forbeholder seg bruksrett til den tidligere utlagte veg. På den tiden hadde bnr. 2 husene på oversiden av nåværende fylkesveg og måtte således ha veg fra husene til sjøen.
Det må nå være hevdet rett til veg til Utbjørgneset fordi denne vegen har vært brukt i alle år ned til potetåker og øvrige teiger. Det henvises til at det står «den tidligere benyttede sjøveg». Dette innebærer etter Lars Nicolaysens oppfatning at bnr. 2 mente å beholde de rettigheter bruket hadde i egenskap av grunneier, også etter fradelingen av bnr. 3.

Det aksepteres ikke noen begrensninger i bruken av vegen som jordbruksveg. Den skal kunne brukes til å frakte fôr og sand fra Utbjørgneset. Det aksepteres en bredde på 4 alen.

Når det gjelder bruken av sjøvegen er det ikke blitt protestert fra bnr. 3's side før i de senere årene. Det ble ikke protestert så tidlig som 1960-tallet.

Han la ned slik

p å s t a n d :

Bnr. 1 har veirett fra våningshus til nausttomtene. Bnr. 2 har veirett fra fylkesveien langs grensen til bnr. 3 og til Utbjørgneset. Påstanden er tegnet inn på kopi av økonomisk kartverk.

Retten ser slik på tvisten:
Tvisten gjelder rettigheter for bnr. 1 og 2 over bnr. 3 forsåvidt gjelder veg.

På utskiftningskartet av 1881 er det lagt av felles sjøveg for de senere bnr. 1 og bnr. 2. Det er ikke framlagt opplysninger om at denne vegen ble brukt av andre, men den hadde på denne tid trolig karakter av å være alminnelig ferdselsveg til og fra sjøen. Nåværende fylkesveg var på dette tidspunkt ikke bygd. Partene er uenige om hvorvidt fylkesvegen ble bygd før eller etter skylddelingen av bnr. 3 i 1921. Det framgår imidlertid av skylddelingsforretningen at landeveien allerede var bygd på dette tidspunkt, jfr. grensebeskrivelsen for både bnr. 3 og bnr. 4.

Den opprinnelige sjøvegens beliggenhet framgår av kartet. Etterhvert ser det ut til at sjøområdet gikk mer eller mindre ut av bruk. Traséen som er avlagt på kartet går tvers over innmarka til bnr. 3 og vegen er her oppdyrket.

Ved fradelingen av bnr. 3 forbeholdte bnr. 2 seg bruksrett til den tidligere benyttede sjøveg.
Av skylddelingen framgår det at det går en sjøveg helt fra landevegen (nåv. fylkesveg) og sydvestover langs grensen mot bnr. 2. Bnr. 2 forbeholdes altså rett til å bruke denne vegen, sammen med bnr. 3.
Vegen kobles så på den gamle sjøvegen fra utskiftningen i 1882 som er til felles bruk mellom bnr. 1, bnr. 2 og bnr. 3.

Lars Nicolaysen påstår å ha hevdet rett til å bruke sjøvegen som transportveg til og fra egen eiendom på Utbjørgneset. Jordskifteretten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette og avviser kravet. Utskiftningssaken av 1882 og skylddelingen fra 1921 gir opplysninger om hvilke rettigheter det skulle være mellom eiendommene og skulle ikke gi noen foranledning til å innfortolke en rettighet som nevnt.

Når det gjelder omfanget av bruken av selve sjøvegen, mener jordskifteretten at denne må sees i lys av formålet. Vegretten var i utgangspunktet ment å betjene sjøtomtene ved sjøen. Denne vegretten er av partene akseptert å kunne utvikle seg i takt med utviklingen ellers i samfunnet, slik at man kan bruke motorkjøretøy der man før brukte hest og kjerre osv. Vegen skal skaffe adkomst til sjøtomtene og den kalles da også «sjøveg» i både utskiftningsforretningen av 1882 og skylddelingen av 1921.
Dermed er det klart at bruk av sjøvegen som ikke gjelder utnytting av sjøtomtene med tilhørende rettigheter, faller utenfor det vegretten omfatter.

Dommen er enstemmig.

S l u t n i n g :

1. Gnr. 46, bnr. 1 og bnr. 2 har alltidvarende bruksrett som sjøveg over bnr. 3.

2. Bruksretten til bnr. 1 følger den trase som er avlagt på utskiftningskart opptatt 1881.

3. Bnr. 2 har rett til å bruke hele sjøvegen fra fylkesvegen og sydvestover langs grensen mot bnr. 2 og videre etter den gamle sjøvegen som nevnt i slutningens pkt. 2.

e.s.trykk
M-0426

IV.
Det ble til slutt avsagt slik

d o m :

Tvisten ble behandlet på rettsmøtet den 14. november som tvist nr. 6.

Tvisten gjelder vegrett fra naustet til bnr. 3 og til den såkalte Bergstøen, en gammel stø som er til felles bruk for bnr. 1, 2 og 3. Vegretten tilhører bnr. 1 og bnr. 2. Avstanden fra naustet til bergstøen er anslagsvis 40 m målt på utskiftningskartet av 1881 langs sjøen. I utskiftningsforretningen står det: «Paa Foranledning anmærkes at Anders Olsen er berettiget til fornøden Vei, som den nu ligger fra Bergstøen til Nøstpladsen, samt til Gangsti fra Stranden nedfor Nikolais Nøst til det nærmest herfor anbragte Kors for Anders Vinterhjæld.» Det kan ikke påvises spor etter vegen i terrenget.

Hanna Nicolaysen v/prosessfullmektig adv. Sigve Hansen har i hovedsak anført:
Det vises til pkt. 7 i brev fra Lars Nicolaysen, dok. nr. 45 og utskiftningen av 1882.
Det er uklart hva som ligger i begrepet fornøden veg. Det anføres at det må regnes som en gangveg til Bergstøen for bnr. 1 og 2 og ikke en transportveg. Behovet for veg må sees i sammenheng med bruken av Bergstøen. Dette vil tilsi en mer innskrenket vegrett enn etter sjøvegen.
Vegen skal gå langs sjøen fra naustet til bnr. 3 og til bergstøen.
I tillegg skal det være gangsti fra naustet på bnr. 3 og fram til nærmeste kors for Anders vinterhjell.

Det ble lagt ned slik

p å s t a n d :

1. Fornøden vei mellom Bergstøen og Nøstpladsen, samt gangsti mellom stranden nedenfor «Nicolais Nøst» og nærmeste anbrakte kors for Anders vinterhjell, følger de traséer som er angitt på vedlagte kart.
2. Fornøden vei til Bergstøen gir rett til transport av fisk og fiskeredskaper i samsvar med den tidligere bruk av støen.

Lars Nicolaysen har i hovedsak anført:
Det må fastlegges en trasé for «fornøden vei» fram til littera A for bnr. 1 og 2. Denne vegretten må være så omfattende at man slipper å gå den siste strekningen.
Traséen er inntegnet på vedlagte kart.

Han la ned slik

p å s t a n d :

Med fornøden vei menes vei som kan brukes etter dagens forhold for utnyttelse av sjøtomten.

Retten ser slik på tvisten:
Det er klart at det på jordskiftet i 1882 ble beskrevet rettigheter til eksisterende fornøden veg til Bergstøen samt gangsti mellom naustene og vinterhjellplassen.
Disse rettighetene har ligget ubrukt lenge, og i dag finnes ikke spor av den tidligere veg.
Det er med andre ord få konkrete opplysninger å forholde seg til i denne tvisten.

Det er klart etter beskrivelsen at vegen og gangstien følger to ulike traseer. Gangstien er klart beskrevet til å gå fra stranden nedfor Nicolais (nå bnr. 3) naust til grensen mot Anders vinterhjell. Dette den trase som begge parter har påberopt.

Når det gjelder traseen for vegen er det ulike oppfatninger. Retten har ingen holdepunkter bortsett fra at bnr. 3 opplyste i rettsmøtet 14. november at den påståtte trase er omtrent identisk med den tidligere veg.
Retten finner i mangel av andre holdepunkter å måtte legge dette til grunn.

Når det gjelder omfanget av rettighetene så må retten til gangsti være meget beskjeden. Gangvegen er en nødvendig forutsetning for å utnytte vinterhjellplassen og er neppe tenkt å kunne opparbeides utover det som måtte være nødvendig for å komme seg til og fra uten for mye besvær.

Retten til fornøden veg må etter rettens skjønn være av samme slag og innhold som den øvrige sjøveg mellom naustområdet og bnr. 1 og bnr. 2.

Saksomkostninger:
Partene har krevd sine omkostninger til sakkyndig hjelp i tvister dekket av motparten. Jordskifteretten avgjør spørsmålet etter reglene i tvistemålslovens kap. 13 som er gitt anvendelse i jordskiftesaker i jordskiftelovens §81 første ledd.

Tvistene er avgjort i fire separate dommer. Etter rettens skjønn er de to dommene om hhv tomt merket med littera A og den felles sjøgrunn av noenlunde like stor viktighet og interesse for partene, vegspørsmålet ansees som hovedtvisten eller den viktigste tvisten, mens den avsluttende dom synes å avgjøre et mindre viktig spørsmål.
Lars Nicolaysen vant fullstendig tvisten om tomta merket med littera A, mens Hanna Nicolaysen vant fullstendig tvisten om den felles sjøgrunn. Vegtvisten ble delvis vunnet og delvis tapt for begge parter, mens den avsluttende tvist ble vunnet av Hanna Nicolaysen.

Etter dette er det klart at tvistene sett under ett ble delvis vunnet og delvis tapt. Dermed får tvistemålslovens §174 anvendelse.
Retten finner ikke grunn til å fravike hovedregelen i tvml. §174, og partene må hver dekke sine omkostninger til sakkyndig hjelp.

I tillegg kommer kostnader til jordskiftemeddommere i tvistebehandlingen med kr. 2.425,- (1.700,- for møtet den 14.11.96 og kr. 725,- for domskonferanse 02.12.96). Retten finner det rimelig at Lars Nicolaysen dekker den største delen av sakskostnadene for disse to møtene fordi det etter rettens mening tilligger han det største ansvar for at det kom til tvist. Retten fastsetter hans andel av sakskostnadene til 75%, eller kr. 1.819,-. Fordelingen av disse sakskostnadene skjer ved avslutningen av hele saken.

Dommen er enstemmig.

e.s.trykk
M-0426

Domsslutning:

1. Fornøden vei mellom Bergstøen og Nøstpladsen, samt gangsti mellom stranden nedenfor «Nicolais Nøst» og nærmeste anbrakte kors for Anders vinterhjell, følger de traséer som er angitt på vedlagte kart av adv. Hansen.

2. Rett til fornøden veg er av samme slag og innhold som den øvrige sjøveg over bnr. 3.

Saksomkostningsslutning:

1. Partene bærer sine omkostninger til sakkyndig hjelp i tvistene selv.

2. Lars Nicolaysen, eier av bnr. 1 og 2, dekker 75% av møtekostnadene for rettsmøtet 14.11.96 og domskonferansen 02.12.96.

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.
Sortland, den 9. desember 1996

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Sted: Midtbø, Sortland
Dato: 4. desember 1996

Kjell Hjelle (sign.)

Sted: Hov, 8440 Bitterstad
Dato: 6.12.96.

Einar Eilertsen (sign.)

Den 30. juli 1997 ble jordskifterett holdt i Hadsel rådhus i sak ang. Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.
2. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen møter for Kjell Hjelle som har gyldig forfall til dagens møte.

Protokollfører: Ing. Ann Eline Lagesen.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 09.12.1996.

Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Hanna Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4
Prosessfullmektig adv Sigve Hansen, postboks 162, 8430 Myre.
3. Asbjørn Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/5.

Møtet gjelder: ordning av veg til nausttomter og øvrige rettigheter i naustområdet, samt drøfting av evt. tiltak i utmarka.

Av de innkalte parter møtte: Lars Nicolaysen, Adv. Sigve Hansen, Ivar Nicolaysen, Odd Mentzoni.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:
48. Brev fra jordskiftedommeren til Nordland fylkeskommune, kulturavd, ang. vurdering av kulturminner i skiftefeltet vedlagt nytt forslag til plan, dat. 15.04.97.
49. Brev fra Nordland fylkeskommune, kulturavd, kulturvernseksjonen, der det reises innsigelser mot skifteplanen, mottatt 30.04.97.
50. Innkalling til dagens møte vedlagt endret skifteplan, dat. 05.05.97.
51. Brev til partene om utsettelse av møtet etter ønske fra Lars Nicolaysen, dat. 02.06.97.
52. Innkalling til rettsmøte den 30.07.97, dat. 30.06.97.
53. Prosesskrift til jordskifteretten fra adv. Sigve Hansen ang. utmarka ved fjellfoten og Leitehaugen, dat. 07.07.97.

De framlagte dokumentene ble referert i den utstrekning det var nødvendig.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Partene fikk ordet.
Lars Nicolaysen og Odd Mentzoni forklarte seg om det utsendte forslag til plan for naustområdet med tilhørende veg.

Ivar Nicolaysen og adv. Sigve Hansen forklarte seg.

Retten tok pause.

Adv. Sigve Hansen og Ivar Nicolaysen forklarte seg om det innsendte prosesskriv, dok. nr. 53 om fremtidig utnyttelse av utmarka og Leitehaugen.

Lars Nicolaysen og Odd Mentzoni forklarte seg.

e.s.trykk
M-0426

Deretter dro retten og alle møtende parter til Utbjørg på befaring.

Først ble Leitehaugen og utmarka ovenfor innmarka til bnr. 3 befart.
Så dro man på befaring til naustområdet.

Partene var enige om at den foreslåtte vegtrase ikke var brukbar. Jordskifteretten fastsetter ny vegtrase utenom kulturminneområdene og sørger for endelig godkjenning av planen for området.

Det ble oppnådd enighet om å dele den felles stø mellom bnr. 2 og bnr. 3. Det ble markert et foreløpig punkt der grensen vil gå i støa. I tillegg får bnr. 2 (Lars Nicolaysen) utlagt sin andel av den felles sjøgrunn med bnr. 3 til full eiendom ved siden av det eksisterende naust til bnr. 1 (Lars Nicolaysen).

Partene ble deretter permittert.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 771,-
Jordskiftemeddommer Eilertsen (møtegodtgjørelse, diett, kjøring)	kr. 786,-
Arbeidsgiveravgift av møtegodtgjørelse	kr. 51,-
Sum	kr.1.608,-

Kostnadene fordeles ved avslutningen av saken.

Saken utsettes på ubestemt tid. Innkalling til neste rettsmøte blir gitt i vanlig brev med minst 2 ukers frist.

Retten hevet.
Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 27. august 1997 ble jordskifterett holdt i huset til Einar Eilertsen på Hov i sak ang. Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.

2. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.

Protokollfører: rettens formann.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 30.07.1997.

Ingen av partene er innkalt til dagens møte.

Møtet gjelder: drøfte videre saksgang og vedta nødvendige planer.

Retten gjorde etter drøfting deretter slikt

v e d t a k :

Den 5. mai i år ble det sendt ut et endret forslag til plan for naustområdet på Utbjørg. Planen ble drøftet med partene på rettsmøtet den 30.07.97 og det ble da foretatt befaring i terrenget.
Etter dette er det klart at det bør foretas en del endringer i det utsendte forslag. Endringene er et resultat av enighet som ble oppnådd mellom partene i marka.

Avløsning av hjellplasser:
Det foretas gjensidig avløsning av hjellplassene tilhørende henholdsvis bnr. 2 og bnr. 3 som foreslått i planen. Hjellplassene er av lik verdi og kan avløses mot hverandre. Sommerhjellplassen tilhørende bnr. 1 liggende på bnr. 3 antas ikke lenger å fylle noe behov hos bnr. 1. Retten finner det rimelig at hjellplassen avløses for å fjerne foreldete rettigheter. Eneste aktuelle avløsningsmåte er å avløse i penger. Verdien av hjellplassen settes skjønnsmessig til kr. 100,-. Avløsningsverdien gjøres opp når saken sluttes.

Ordning av sjøtomt til bnr. 2:
Bnr. 2 får utlagt sin andel av felles sjøtomt ved siden av eksisterende naust til bnr. 1. Den felles stø til bnr. 2 og bnr. 3 deles mellom brukene etter enighet i marka i dag.
Endelig plassering i marka foretas senere av jordskiftekontorets personale.

Vegordning:
Den foreslåtte vegtrase var etter partenes oppfatning ikke tjenlig forsåvidt gjaldt den nedre delen. Retten mener vegen i sin helhet kan gå over bnr. 3, og at den følger begrensningen for kulturminneområdet på øst og nordsiden av naustet til bnr. 1. Endelig plassering vil bli inntegnet på jordskiftekartet ved sakens avslutning etter godkjenning av kulturminnemyndighetene. Endringene inntas i vegordningens pkt. 1.

Kostnadene med evt. opparbeidelse av vegene fordeles med en halvpart på hver, men det fastsettes ingen opparbeidingsplikt eller frist for opparbeiding (vegordningens pkt. 11).
Forøvrig fastsettes reglene for vegordningen slik de er foreslått.

Det ble deretter gjort følgende

e.s.trykk
M-0426

v e d t a k :

Retten har vurdert videre planlegging i utmarka og har kommet til at det bør planlegges oppdyrking av et mindre område i utmarka ovenfor innmarka til bnr. 3. Dette vil omfatte et område som er ca. 5 dekar stort og som kan dyrkes. Jorda fordeles etter andel.
Det antas at kostnadene med oppdyrkingen ikke vil overstige nytten av tiltaket.
Retten kan ikke se at det skal være behov for å gi ordningsregler for beitebruken i det øvrige fellesskap på oversiden av utmarksgjerdet (fylkesvegen). Etter rettens oppfatning er det få eller ingen problemer med bruken av området, ettersom det bare marginalt kan brukes til storfebeite, og det oppstår da ikke konflikter i forhold til sauebeitingen.

På Leitehaugen mener retten at området i tillegg til beite er godt egnet til hytteutleie/turisme, og er forsåvidt enige i anførslene til Hanna Nicolaysen framsatt i hennes prosesskrift. Retten er enige i at dette best kan oppnås ved deling av grunnen mellom bnr. 3 og bnr. 1/bnr. 2 etter andelen i felles utmark. Dette skal likevel ikke være til hinder for at beitet kan benyttes i fellesskap til evt. utbygging skjer.
Nødvendige tillatelser fra off.organer må foreligge før endelig plan vedtas.

Saken utsettes på ubestemt tid i påvente av videre planlegging og godkjennelser. Innkalling til neste rettsmøte blir gitt i vanlig brev med minst 2 ukers frist.

Retten hevet.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 4. juli 2000 ble jordskifterett holdt i huset til Ivar Nicolaysen i sak ang. Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.
2. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.

Protokollfører: dommeren.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 27.8.1997.

Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Ivar Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.

Møtet gjelder: Plan for utmarka og Leitehaugen med sikte på endelig vedtak. Evt. vurdere naustområdet på nytt etter brev ang. kulturminner.

Av de innkalte parter møtte: Ivar Nicolaysen, Lars Nicolaysen. I tillegg møtte Astrid Blix.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.
Ingen hadde innsigelser mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:

54. Forslag til plan for utmarka på Utbjørg, dat. 23.9.1998.
55. Brev fra Ivar Nicolaysen ang. planforslaget, mottatt 12.10.1998.
56. Brev fra retten til partene, dat. 13.10.1998.
57. Brev fra Nordland fylkeskommune, kulturavd. ang. naustorådet, mottatt 26.11.1999.
58. Avkjørselstillatelse fra statens vegvesen, mottatt 7.4.2000.
59. Innkalling til dagens møte, dat. 22.6.2000.

De framlagte dokumentene ble referert i den utstrekning det var nødvendig.

Jordskiftedommeren forklarte partene hva som skulle skje på møtet i dag.

Partene fikk ordet.
Det ble diskutert fordelingen av arealer på Leitehaugen. Det ble også diskutert forholdene i naustområdet og noe ang. den felles utmark.
Det ble tatt pause før befaring kl. 12.15.
Det ble lagt fram forslag til løsning for partene i marka. De ønsket ikke å gå inn på dette, men ønsket at retten tok en avgjørelse.
Partene forlot møtet ca. kl. 15.
Retten vurderte det samlede skiftet på Utbjørg.
Før den endelige skifteplanen vedtas skal det på nytt tas kontakt med kulturminnemyndighetene når det gjelder plassering av veg til naustene.

Partene kalles ikke inn til avslutningsmøtet.

Kostnadene med dagens møte.

Jordskiftemeddommer Kristoffersen:	kr. 968,-
Jordskiftemeddommer Eilertsen:	kr. 981,-
Sum	kr. 1.949,-

e.s.trykk
M-0426

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.
Utbjørg, den 4. juli 2000.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Kristian Kristoffersen (sign.) Einar Eilertsen (sign.)

Den 11. desember 2000 ble jordskifterett holdt på jordskifterettens kontor på Sortland i sak ang. Utbjørg, gnr. 46 i Hadsel.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftemeddommere:
1. Einar Eilertsen, Hov, 8440 Bitterstad.
2. Kristian Kristoffersen, Lekang, 8450 Stokmarknes.

Protokollfører: dommeren.

Sak nr. 14/1992, utsatt fra 4.7.2000.

Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Ivar Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.

Møtet gjelder: Endelig skifteplanvedtak.

Ingen av partene er innkalt til dagens møte.

Rettens formann la fram følgende dokumenter:
60. Brev fra retten til Nordland fylkeskommune, kulturvernseksjonen, dat. 7.7.2000.
61. Svar fra Nordland fylkeskommune, kulturvernseksjonen på dok. nr. 60, dat. 4.12.2000.

De framlagte dokumentene ble forevist meddommerne.

Det ble gjort slikt enstemmig

v e d t a k :

Det vises innledningsvis til de vedtak som ble gjort i møtet den 27.8.1997.

Disse vedtakene opprettholdes med følgende endringer:

Avløsning av sjøtomt til bnr. 2: Denne tomta er utlagt innenfor kulturminneområdet. Den kan derfor ikke på en meningsfull måte utnyttes i dag. Det er heller ikke lett å se at det vil bli gitt dispensasjon i framtiden. Retten legger til grunn at byggetillatelse ikke blir gitt. Derfor mener retten at tomta bør avløses mot en engangserstatning på kr. 3 000. Flytting er vurdert, men retten mener avløsning i penger er den beste løsning.

Vegordning:
Det er ikke gitt dispensasjon fra kulturminneloven for å legge vegen til naustområdet på bnr. 3 innenfor sikringssonen til det vernede naustområde. Det kan gis dipensasjon etter søknad til Riksantikvaren, med forutgående befaring som må betales av partene. Retten mener dette er uaktuelt og vedtar derfor å holde vegtraseen utenfor sikringssonen for kulturminnet. Den beste måten å ordne dette på er å flytte vegretten til bnr. 1 og bnr. 2 inn på egen eiendom. Det legges i stedet ut vegrett for bnr. 1 og 2 over bnr. 3 på vestsiden av naustområdet. Traseen avlegges på kartet ved avslutningen av saken. Verdien av at vegretten flyttes settes etter rettens skjønn til kr. 4 000 som betales av eier av bnr. 3.

Forslag til plan for utmarka på Utbjørg ble lagt fram i rettsmøtet den 4.7.2000 som dok. nr. 54. Planen vedtas slik den allerede er utsatt i marka med følgende endringer:
Bnr. 3 tillegges et noe større areal på Leitehaugen slik at et grensemerke som er nedsatt nede ved sjøen flyttes 20 m nordover. Dette vil utgjøre ca. 1 600 m².

Felles avkjørsel og parkeringsplass opparbeides ikke. Hver må skaffe avkjørsel til egen eiendom.

Gjerder: det gjøres ikke endringer i gjerdefordelingen mellom eiendommene, men i den gamle gjerdeordning i grensen mot Hokland overtar gnr. 46, bnr. 3 de øverste 90 m av gjerdetraseen på Leitehaugen. Det pålegges ikke gjerdeplikt mellom partene på Leitehaugen, men det vises til reglene i gjerdeloven.

S l u t n i n g :

Skifteplanen vedtas med de endringer som er inntatt i dette vedtaket.

Sakskostnader med dagens møte

Jordskiftmeddommer Kristian Kristoffersen	kr. 474,-
Jordskiftemeddommer Einar Eilertsen	kr. 410,-
Sum	kr. 884,-

Sakskostnadene som ikke allerede er fordelt mellom partene fordeles med ¼ på bnr. 3 og ¾ på bnr. 1 og 2. Oversikt over fordelingen inntas i avslutningsmøtet.

Saken avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer ettersom det kun gjenstår teknisk arbeid på saken.

e.s.trykk
M-0426

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.
Sortland, den 11. desember 2000.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)
jordskiftedommer

Kristian Kristoffersen (sign.)
jordskiftemeddommer

Einar Eilertsen (sign.)
jordskiftemeddommer

Den 15. desember 2000 ble jordskifterett holdt på jordskifterettens kontor på Sortland i sak ang. gnr. 46 Utbjørg i Hadsel kommune.

Dommer: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.
Jordskiftedommeren er enedommer etter vedtak av den samlede rett på forrige rettsmøte den 11.12.2000.

Protokollfører: rettens formann.
Saksbehandler: avd.ing. Ann Eline Lagesen.
Sak nr. 14/1992, utsatt fra 11.12.2000.

Møtet gjelder: avslutning av saken.

Parter:
Rekvirent:
1. Lars Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/1 og 46/2.
Øvrige parter:
2. Ivar Nicolaysen, Utbjørg, 8490 Melbu, eier av 46/3 og 46/4.

Ingen av partene er innkalt til dagens møte.

Jordskiftedommeren la fram følgende dokumenter:
62. Jordskiftekart i 1 blad, målestokk 1: 2500. Kartarkiv nr. 4813

Det er utarbeidet slik

I. Grensebeskrivelse

Jordskiftesaknr.	:	14-1992
Kommune	:	Hadsel
Vedtatt på rettsmøte dato	:	15.12.2000
Vedtatt av Jordskifterett	:	Lofoten og Vesterålen
Koordinatsystem	:	NGO1948 - AKSE 4
Beregningsår grunnlag	:	1976

De oppgitte avstander er horisontale mål.
Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.
De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.
Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.
Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Kartet som består av 1 blad i målestokk 1: **2500** er vedlagt utskriften.
Kartet har arkivnr. **4813.**

e.s.trykk
M-0426

Grense: 1

mellom Gnr. 45 - Taen, bnr. 5, 3, 1, 2 og felles utmark
på vestsørvestre, vestnordvestre og nordvestre side
og Gnr. 46 - Utbjørg, felles utmark
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Jsv bolt i stein øverst i bekken			1176267.93	58386.43
		384.2	52.99		
2	Jsv bolt i stein			1176319.30	58373.43
		387.5	135.28		
3	Jsv bolt i stein ved Hellen			1176451.99	58347.11
		18.5	47.45		
4	Jsv bolt i stor stein i nedre kant av ura			1176497.44	58360.74
		26.0	328.49		
5	Umerket punkt			1176799.00	58491.00
		53.1	187.61		
6	Umerket punkt			1176925.00	58630.00

Grense: 2

mellom Gnr. 46 - Utbjørg, bnr. 3
på vestnordvestre side
og Gnr. 47 - Hokland, bnr. 5
på motsatt side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett rekker og går etter reglene i vassdragsloven til et punkt i flomålet, herfra går grensen med retning 12,9 grader til pkt.					
7	Jsv bolt i stein			1175560.49	58553.27
		12.9	26.09		
8	Jsv bolt i fjell			1175586.05	58558.52
		25.3	67.57		
9	Jsv jordmerke			1175648.37	58584.64
		34.4	72.71		
10	Jsv bolt i stein			1175710.70	58622.08
		34.2	41.04		
11	SVV grensemerke (Beskrevet i SVV-kart som 515GR)			1175745.95	58643.10

Grense: 3

mellom Gnr. 46 - Utbjørg, felles utmark
på vestnordvestre side
og Gnr. 47 - Hokland, bnr. 5 og felles utmark
på motsatt side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
12	SVV grensemerke (Beskrevet i SVV-kart som 516GR)			1175758.27	58650.71
		30.3	92.92		
13	Jsv bolt i fjell			1175840.86	58693.30
		26.4	143.27		
14	Umerket punkt Leitemannen			1175972.00	58751.00

Grense: 4

mellom Gnr. 46, bnr. 1 og 2
på vestnordvestre, nordvestre og nordnordvestre side
og Gnr. 46, bnr. 3
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett rekker og går etter reglene i vassdragsloven til et punkt i flomålet, herfra går grensen med retning 32,6 grader til pkt.					
15	Jsv bolt i stein			1175587.79	58433.10
		32.6	153.89		
16	Jsv bolt i fjell			1175721.98	58508.43
		50.7	62.81		
17	Jsv bolt i fjell			1175765.92	58553.31
		82.4	45.38		
18	Jsv bolt i fjell			1175778.30	58596.97
		82.4	12.82		
19	Umerket punkt i grensen til SVV			1175781.80	58609.31

Grense: 5

mellom Gnr. 46, bnr. 3
på nordre og nordvestre side
og Gnr. 46, bnr. 1 og 2
på motsatte sider

e.s.trykk
M-0426

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett rekker og går etter reglene i vassdragsloven til et punkt i flomålet, herfra går grensen med retning 98,3 grader til pkt.					
20	Jsv bolt i fjell			1176040.55	57945.14
		98.3	102.86		
21	Jsv bolt i stein			1176043.32	58047.96
		98.2	72.55		
22	Jsv bolt i stein			1176045.34	58120.48
		98.8	102.35		
23	Jsv bolt i stein			1176047.26	58222.81
		61.0	103.19		
24	Jsv jordmerke			1176106.58	58307.25
		61.0	0.29		
25	Umerket punkt i grensen til SVV			1176106.74	58307.48

Grense: 6

mellom Gnr. 46, bnr. 3
på nordvestre, østnordøstre, vestnordvestre, igjen nordvestre og igjen vestnordvestre side
og Gnr. 46, bnr. 1 og 2
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
26	Umerket punkt i grensen til SVV			1176164.84	58274.02
		53.1	0.47		
27	Jsv jordmerke			1176165.15	58274.37
		53.1	59.49		
28	Jsv bolt i stein			1176205.10	58318.45
		60.1	18.53		
29	Jsv jordmerke			1176215.96	58333.47
		168.3	23.22		
30	Jsv bolt i fjell			1176195.56	58344.56
		33.4	57.55		
31	Jsv bolt i stein			1176245.38	58373.37
		39.3	14.00		
32	Jsv jordmerke			1176256.79	58381.48
		26.6	12.19		
1	Jsv bolt i stein			1176267.93	58386.43

Grense: 7

mellom Gnr. 46, felles utmark
på nordøstre og sørøstre side
og Gnr. 46, bnr. 1 og 2
på motsatte side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
32	Jsv jordmerke			1176256.79	58381.48
		149.2	45.23		
33	Jsv bolt i stein			1176225.20	58413.85
		149.7	50.81		
34	Jsv bolt i fjell			1176189.46	58449.96
		249.9	69.32		
35	Jsv jordmerke			1176140.40	58400.99

Grense: 8

mellom Gnr. 46, bnr. 1 og 2 og veigrunn til SVV
på nordvestre, nordøstre, sørsørøstre, sørvestre og vestsørvestre side
og Gnr. 46, bnr. 5
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
36	Umerket punkt i grensen til SVV			1176127.90	58305.28
		62.5	0.45		
37	Jsv jordmerke			1176128.15	58305.66
		62.5	37.69		
38	Nedsatt stein			1176149.08	58337.01
		156.2	41.05		
39	Nedsatt stein			1176117.37	58363.08
		262.7	36.93		
40	Jsv jordmerke			1176096.97	58332.30
		262.7	0.93		
41	Umerket punkt i grensen til SVV			1176096.46	58331.52
		350.9	24.60		
42	SVV grensemerke (Beskrevet i SVV-kart som 583)			1176114.10	58314.38
		362.9	16.53		
36	Umerket punkt i grensen til SVV			1176127.90	58305.28

c.s.trykk
M-0426

Grense: 9

mellom Gnr. 46, bnr. 3 og veigrunn til SVV
på nordvestre, nordøstre, sørøstre og sørvestre side
og Gnr. 46, bnr. 4
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
43	Jsv jordmerke			1176117.17	58280.05
		62.2	16.61		
44	Jsv jordmerke i grensen til SVV			1176126.46	58293.82
		161.6	20.93		
45	Umerket punkt i grensen til SVV			1176109.23	58305.70
		262.2	15.52		
46	Jsv jordmerke			1176100.55	58292.83
		358.3	20.97		
43	Jsv jordmerke			1176117.17	58280.05

Grense: 10

mellom Gnr. 46, bnr. 3
på østre, sørsørøstre og vestsørvestre side
og Gnr. 46, bnr. 1
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett rekker og går etter reglene i vassdragsloven til et punkt i flomålet, herfra går grensen med retning 188,0 grader til pkt.					
47	Jsv bolt i stein			1176114.00	58037.51
		188.0	20.27		
48	Jsv bolt i fjell			1176094.09	58041.32
		265.0	15.95		
49	Jsv jordmerke			1176085.76	58027.72
		375.6	14.92		
50	Jsv bolt i stein			1176099.60	58022.14

Herfra går grensen med retning 375,6 grader til flomålet og videre utover fjæra og sjøen etter reglene i vassdragsloven så langt ut som privat eiendomsrett rekker.

Grense: 11

mellom Gnr. 46, bnr. 3
på østsørøstre, søndre, vestnordvestre og nordnordøstre side
og Gnr. 46, bnr. 1
på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
51	Jsv jordmerke			1176078.59	58083.01
		215.2	13.93		
52	Jsv jordmerke			1176065.05	58079.72
		312.4	11.13		
53	Jsv jordmerke			1176067.20	58068.80
		16.5	14.63		
54	Jsv jordmerke			1176081.34	58072.56
		116.4	10.81		
51	Jsv jordmerke			1176078.59	58083.01

II. Eiendomsbeskrivelse

Det er foretatt delvis oppløsning av sameiet i utmarka på gnr. 46, Utbjørg. Utmarka som ligger mellom off. veg og sjøen, den såkalte Leitehaugen, er delt mellom de to eierne. I tillegg er det lagt ut et mindre område av utmarka inntil innmarka til bnr. 1 og 2 og beskrevet sjøtomter til bnr. 1.

Gnr. 46, bnr. 1 og 2, eier Lars Nicolaysen.

1. Gnr. 46, bnr. 1 og 2 har fått sin del av sameieteigen på Leitehaugen utlagt inntil egen innmark. Teigen grenser i nordvest til egen innmark for bnr. 1 og 2, i nordøst til Fv 881, i sørøst til grense nr. 4 mot teigen til gnr. 46, bnr. 3 og i sørvest til sjøen.

2. Gnr. 46, bnr. 1 og 2 har fått utlagt et stykke av utmarka utenfor utmarksgjerdet til full eiendom. Teigen grenser i sørvest til innmarka til bnr. 1 og 2, i nordvest til innmarka til gnr. 46, bnr. 3 og i nordøst og sørøst til felles utmark avgrenset av grense nr. 7.

3. Sjøtomt tilhørende bnr. 1 grenser i nord til sjøen og i øst, sør og vest til gnr. 46, bnr. 3 etter grense nr. 10. Bnr. 1 har vegrett over bnr. 3 fram til tomta, se kapittel III. Veg til sjøen.

4. Sjøtomt tilhørende bnr. 1 med påstående naust grenser i nord, øst, sør og vest til gnr. 46, bnr. 3 og er avgrenset av grense nr. 11. Bnr. 1 har rett til å bruke egen stø nedenfor naustet på bnr. 3. Bnr. 1 har vegrett fram til sjøtomta, se kapittel III. Veg til sjøen.

Teigene er avlagt på jordskiftekartet og er utlagt til full eiendom.
Veg til sjøtomtene er beskrevet nedenfor i eget kapittel.

e.s.trykk
M-0426

Gnr. 46, bnr. 3, eier Ivar Nicolaysen.

1. Gnr. 46, bnr. 3 har fått sin del av sameieteigen på Leitehaugen utlagt i en teig. Teigen grenser i nordvest mot den utlagte teigen til bnr. 1 og 2, i nordøst til Fv 881, i sørøst til gnr. 47 Hokland langs grense nr. 2 og i sørvest til sjøen. Teigen er utlagt til full eiendom.

2. Gnr. 46, bnr. 3 har fått tillagt en del av innmarka til bnr. 1 og 2 inntil utmarksgjerdet. Arealet er en trekant med hjørner i grensemerkene 29, 30 og 31 og legges inntil innmarka til bnr. 3.

Bnr. 3 har felles stø sammen med bnr. 2.

Teigene er avlagt på jordskiftekartet og er utlagt til full eiendom.

III. Veg til sjøen.

Gnr. 46, bnr. 1 og 2 har fått sin vegrett over bnr. 3 flyttet inn på egen eiendom, mot erstatning på kr. 4000 som betales av eier av bnr. 3. Det legges ut en alltidvarende vegrett for bnr. 1 og 2 over bnr. 3 som adkomst til bnr. 1`s sjøtomter og bnr. 2`s stø. Det fastsettes ingen regler for opparbeiding eller vedlikehold. Traseen er avlagt på kartet. Det er en forutsetning at vegen legges utenom fornminneområdet ved naustet. Port i gjerdet bekostes av eier av bnr. 1 og 2.

IV. Avløsning av rettigheter.

Det vises til vedtak som ble gjort i rettsmøtene 27.8.1997 og 11.12.2000 om avløsning av rettigheter. Alle avløsninger er foretatt i penger og innarbeides i de totale sakskostnader partene skal betale.

V. Forskjellige bestemmelser.

1. Det tinglyste utdrag av saken oppbevares av eier av gnr. 46, bnr. 1, til felles bruk for partene.
2. Gjerder: det gjøres ingen endringer i gjerdefordelingen mellom eiendommene, men i den gamle gjerdeordning i grensen mot Hokland overtar gnr. 46, bnr. 3 de øverste 90 m av gjerdetraseen på Leitehaugen. Det pålegges ikke gjerdeplikt mellom partene på Leitehaugen, men det vises til reglene i gjerdeloven.

VI. Sakskostnader

Registreringsgebyr, 4 x 450 kr	kr 1 800,00
Partsgebyr 3 parter a kr 450	kr 1 350,00
Grenselengdegebyr, kr 450 pr. påbegynt km grense	kr 1 350,00
Rettsmøter som ikke tidligere er oppgjort	kr 13 093,00
Kopier fra statsarkivet	kr 45,00
Grensemerker:	kr 1 400,00
Sum	kr 19 038,00

Sakskostnadene er fordelt på forrige rettsmøte med ¼ på Ivar Nicolaysen og ¾ på Lars Nicolaysen. Asbjørn Nicolaysen må betale for 2 grensemerker og 2 rettsgebyr for avmerking og innmåling av bnr. 5.

Asbjørn Nicolaysen skal betale 1000 kr.

Lars Nicolaysen skal betale 13 528,50 kr. Han har tidligere betalt 1 800 kr i registreringsgebyr og 5 000 kr i forskudd, og skylder dermed 6 728,50 kr.

Ivar Nicolaysen skal betale 4 509,50 kr. Det er tidligere innbetalt forskudd med 5 000 kr og han skal dermed ha tilbake 490,50 kr.

Det innkreves i tillegg 7 100 kr fra Ivar Nicolaysen for avløsning av rettigheter. Beløpet utbetales av jordskifteretten til Lars Nicolaysen.

De skyldige beløp skal innbetales til Lofoten og Vesterålen jordskifterett innen 15 - femten - dager fra forkynning av saken, jf. jordskiftelovens §§ 80 og 91.

VII. Forkynning

Denne jordskiftesak blir forkynt for partene ved at utskrift av rettsboken blir tilsendt partene i rek. brev.

VIII. Anke

Mulighetene til å benytte rettsmiddel i saken framgår av jordskiftelovens kap. 7.
Partene gjøres oppmerksom på at det er ulike frister for å anke ulike deler av saken. Vedtak eller dommer som har endelig virkning for partene og som er avgjort før 1.7.2000 følger reglene som gjaldt da vedtaket ble gjort eller dommen avsagt, dvs 2 måneders ankefrist eller dersom det er mulig å påkjære avgjørelsen: 2 ukers påkjæringsfrist. Vedtak truffet etter 1.7.2000 har 1 måneds ankefrist og 1 måneds påkjæringsfrist.
Kopi av begge sett rettsmiddelregler vil bli sendt partene samtidig med forkynningen av saken.

e.s.trykk
M-0426

IX. Ikrafttreden

Denne jordskiftesak vedr. gnr. 45, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, gnr. 46, bnr. 1, 2, 3, 4, 5 og gnr. 47, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i Hadsel kommune trer under rettslig tvang i kraft 2 – to – mnd. etter forkynningen av saken.

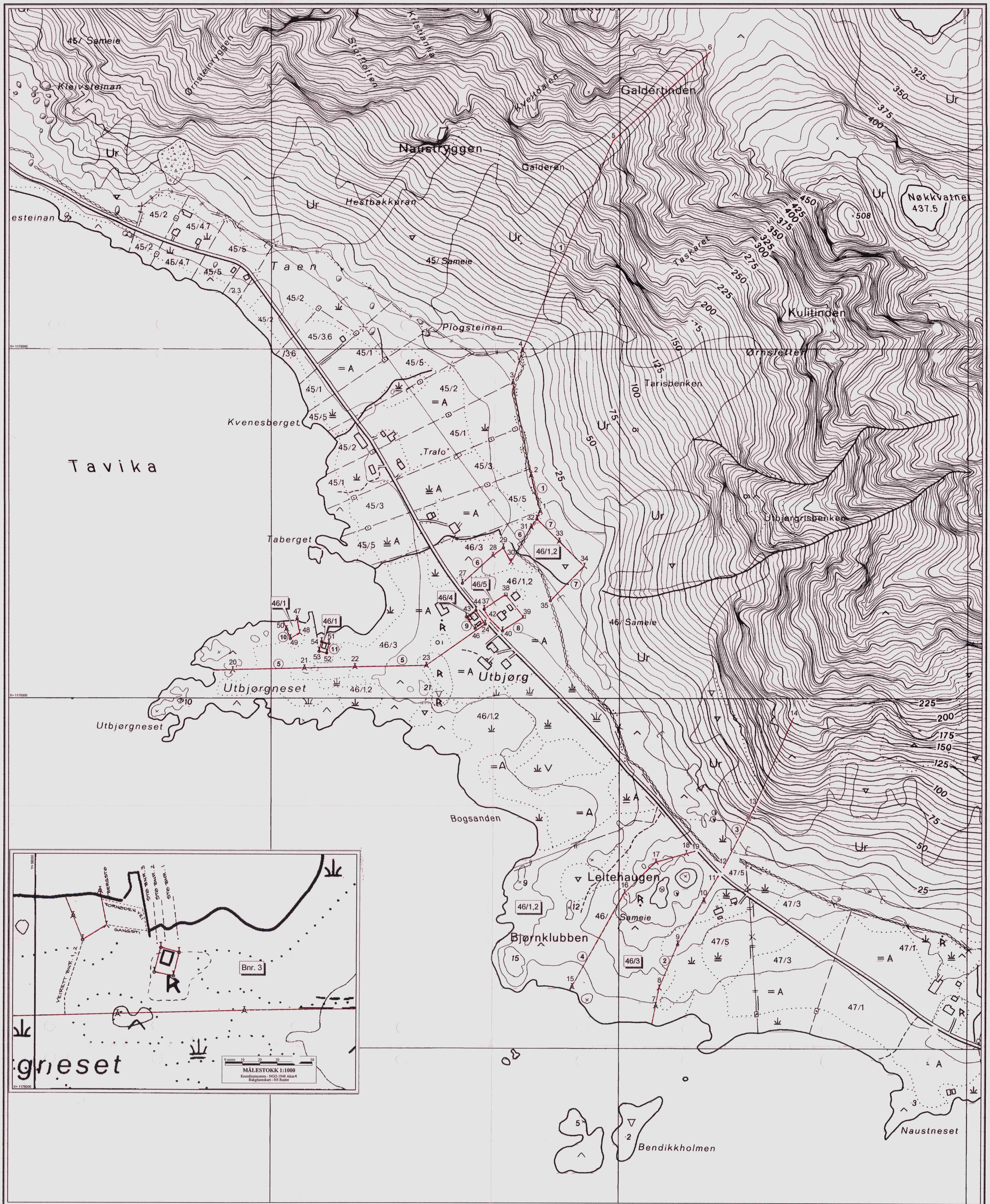
Retten hevet.
Sortland, den 15. desember 2000.

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Rett utskrift bekreftes:

Ann Elin Hagen

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT



SAKSNR. 14/1992
Avsluttet 15.12.2000
JSV-kartarkivnr. 4813
Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 45, 46, 47
ØK-blad DX 245-5-1, DX 246-5-3
Teknisk saksbehandler -
Avd.ing. Ann Eline Lagesen

LOFOTEN OG VESTERÅLEN JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

UTBJØRG

i Hadsel kommune

TEGNFORKLARING

- JSV Jordmerke
- Grensestein m/kors og vitner
- JSV Bolt i fjell
- JSV Bolt i stein
- Grensepunkt i annen detalj
- Annet merke
- Eiendomsgrense
- (1) Grenselinjenummer
- 7 Grensepunktnr.

7615000
7610000
7605000
7600000
7595000
7590000
7585000
7580000

480000 485000 490000 495000 500000 505000 510000 515000

Hadsel kommune

PlanID: 2022009

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

	Nåværende	Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Boligbebyggelse (sosi 1110)	B	B
Fritidsbebyggelse (sosi 1120)	FB	FB
Sentrumsformål (sosi 1130)	SF	
Forretninger (sosi1150)	FOR	FOR
Offentlig eller privat tjenesteyting (sosi 1160)	T	
Fritids- og turistformål (sosi 1170)	FTU	FTU
Råstoffutvinning (sosi 1200)	RU	RU
Næringsbebyggelse (sosi 1300)	NÆ	NÆ
Idrettsanlegg (sosi 1400)	IDR	
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (sosi 1500)	ABA	ABA
Grav- og urnelund (sosi 1700)	GU	GU
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (sosi 1800)	KBA, KANN	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Veg (sosi 2010)	V	
Lufthavn (sosi 2030)	LHA	
Havn (sosi 2040)	H	
Molo (sosi 2044)	MO	
Parkering (sosi 2080)	P	P
Trase for teknisk infrastruktur (sosi 2100)	TIS	
GRØNNSTRUKTUR		
Blågrønnstruktur (sosi 3001)	BG	
Naturområde (sosi 3020)	GN	
Friområde (sosi 3040)	FRI	
LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)		
LNFR-areal (sosi 5100)		
LNFR areal for spredt bolig-, fritids,- eller næringsbebyggelse, mv.(sosi 5200)	LS	LS
Spredt boligbebyggelse (sosi 5210)	LSB	LSB
Spredt fritidsboligbebyggelse (sosi 5220)	LSF	LSF
Spredt næringsbebyggelse (sosi 5230)	LSN	LSN
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG m/TILHØRENDE STRANDSONE		
Bruk og vern av vassdrag m/ tilhørende strandsone (sosi 6001)		
Ferdsel (sosi 6100)	FE	
Havneområde i sjø (sosi 6220)	HOS	
Småbåthavn (sosi 6230)	SH	SH
Akvakultur (sosi 6400)	AKV	
Drikkevann (sosi 6500)	DV	
Friluftsområde (sosi 6700)	FV	
Kombinert formål i sjø (sosi 6800)		

	Nåværende	Framtidig
HENSYNSONER		
Sikringsone (temakart og sonekart)		
Nedslagsfelt drikkevann	H110	
Restriksjoner rundt flyplass	H190	
Angitthensynsoner (temakart og sonekart)		
Hensyn landbruk	H510	
Hensyn reindrift	H520	
Hensyn naturmiljø	H560	
Hensyn kulturmiljø	H570	
Båndleggingsone		H710
Båndlegging etter PBL	H730	
Båndlegging etter lov om naturvern (temakart og sonekart)	H720	
Båndlegging etter lov om kulturminner (temakart og sonekart)	H720	
Faresoner (temakart og sonekart)		
Potensiell ras og skredfare	H310	
Potensiell flomfare	H320	
Høyspent	H360	
Detaljering sone		
Videreføring av reg.planer	H910_Plan ID	
LINJER OG PUNKT		
SAMFERDSEL		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang-/sykkelveg		
Turveitrase		
JURIDISK LINJE		
Forbudsgrense sjøen		
Forbudsgrense vassdrag		
AREALGRENSER		
Planens avgrensning		
Grense for arealbruksområde		

Kartgrunnlag Euref 89, sone 33. FKB 2025

Høydegrunnlag NN2000 M=1:50 000

Ekvidistanse 10m

TEGN. DATO: 23.10.2025 SIGN: asplan viak

DATO	SIGN.	DATO	SIGN.

Saksbehandling etter plan- og byggningsloven	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
1.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	87/22	10.11.2022	1866/HCH
Offentlig ettersyn fra 19.11.2022 til 09.01.2023			
2.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	55/24	20.06.2024	1866/HCH
Offentlig ettersyn fra 06.09.2024 til 20.10.2024			
3.gangsbehandling i kommuneplanutvalget	42/25	19.06.2025	1866/HCH
Offentlig ettersyn fra 27.06.2025 til 29.08.2025			
Planen behandlet i planutvalget	95/25	16.10.2025	1866/HCH
Planen vedtatt i kommunestyret	77/25	23.10.2025	1866/HCH
Mindre endringer behandlet i planutvalget			
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret			
Mindre endringer behandlet i planutvalget			
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret			

Tilhørende temakart:
Kart 2 Sikringssoner
Kart 3 Faresoner
Kart 4 Hensymoner
Kart 5 Båndleggingsoner

Tilhørende kart:
Sone A - Langøya
Sone B - Hadseløya
Sone C1 - Austvågøya
Sone C2 - Innlandet
Sone D - Raftsundet

Utsnitt for:
SANDNES
STOKMARKNES
MELBU
FISKEBØL

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

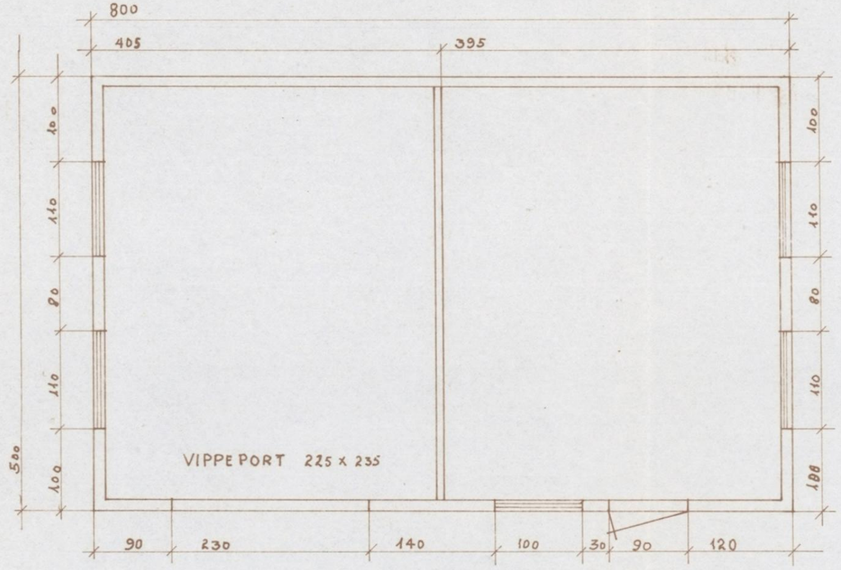
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

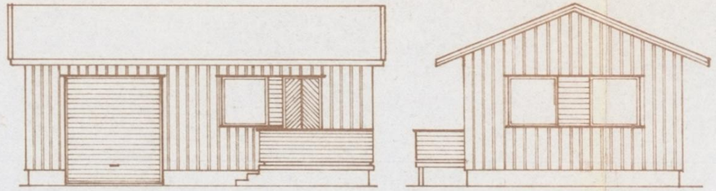
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

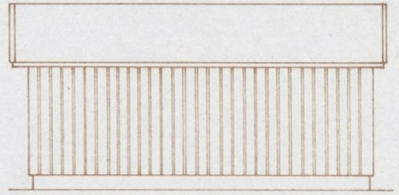
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

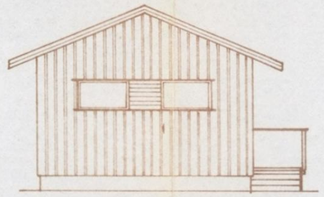
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

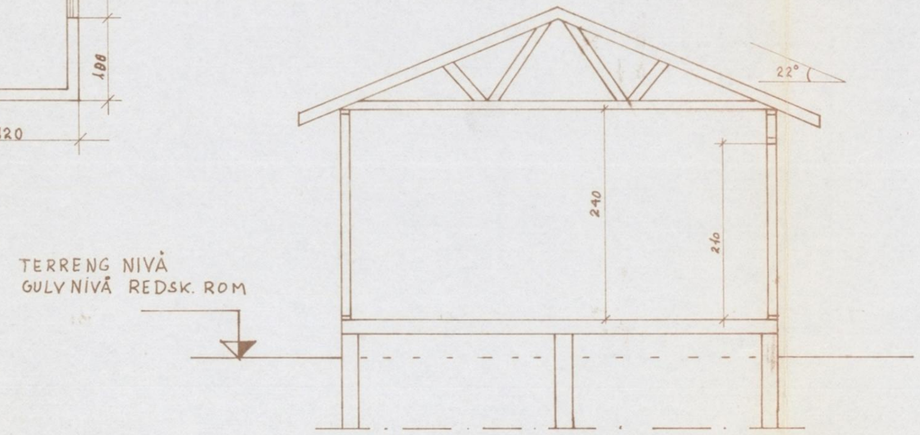
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



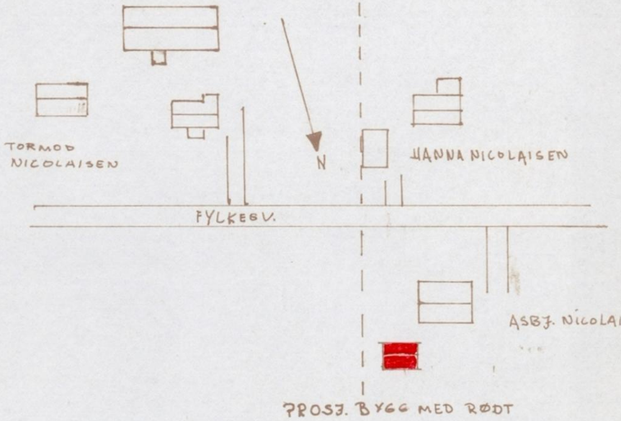








Byggeplaner datert 26 / 10 —1978
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for søk nr. 438 / 78
Hadsel bygningsråd, den 15 / 11 —1978
Bygningssjef



PROSJ. BYGG MED RØDT

As Byggsentret

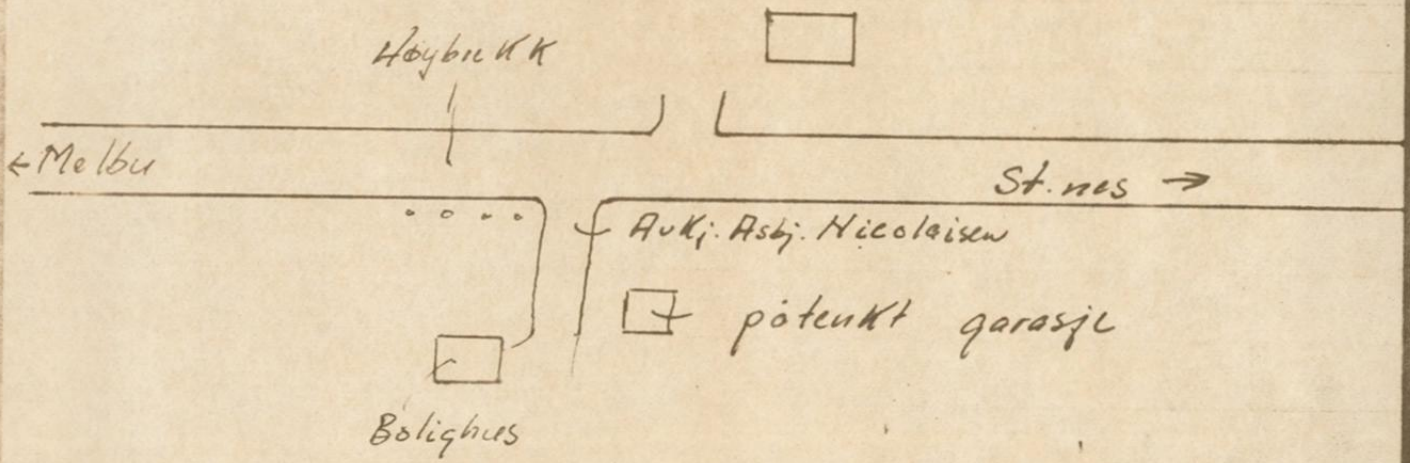
ASBJØRN NICOLAISEN
UTBJØRG

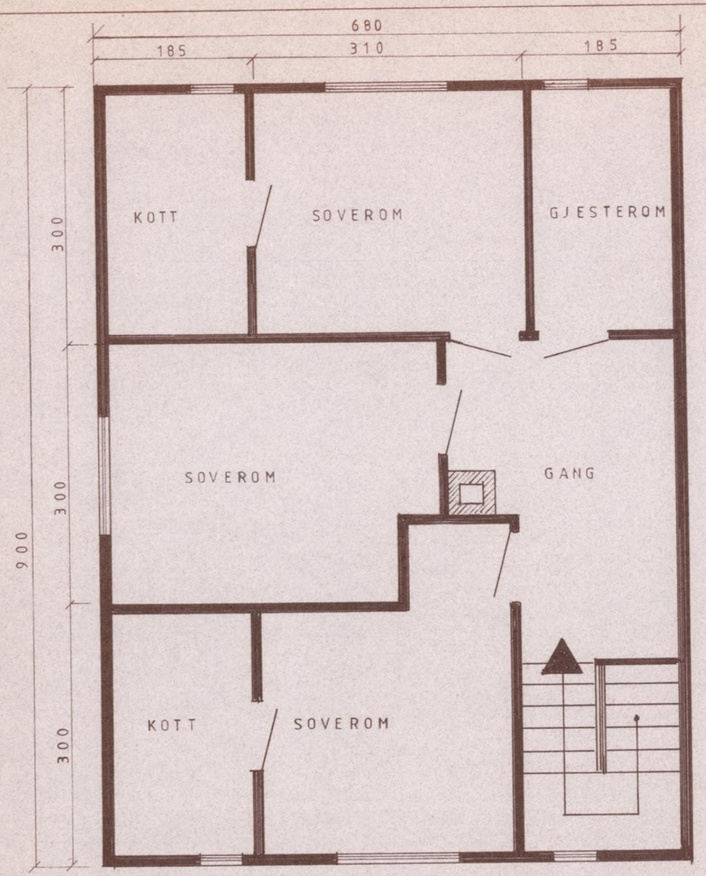
KOMB. REDSKAPS-
HUS OG STABUR

MÅL SITUASJPL 1:1000
MÅL FASADER 1:100
MÅL PLANTEGN. 1:50
MÅL SNITT 1:50

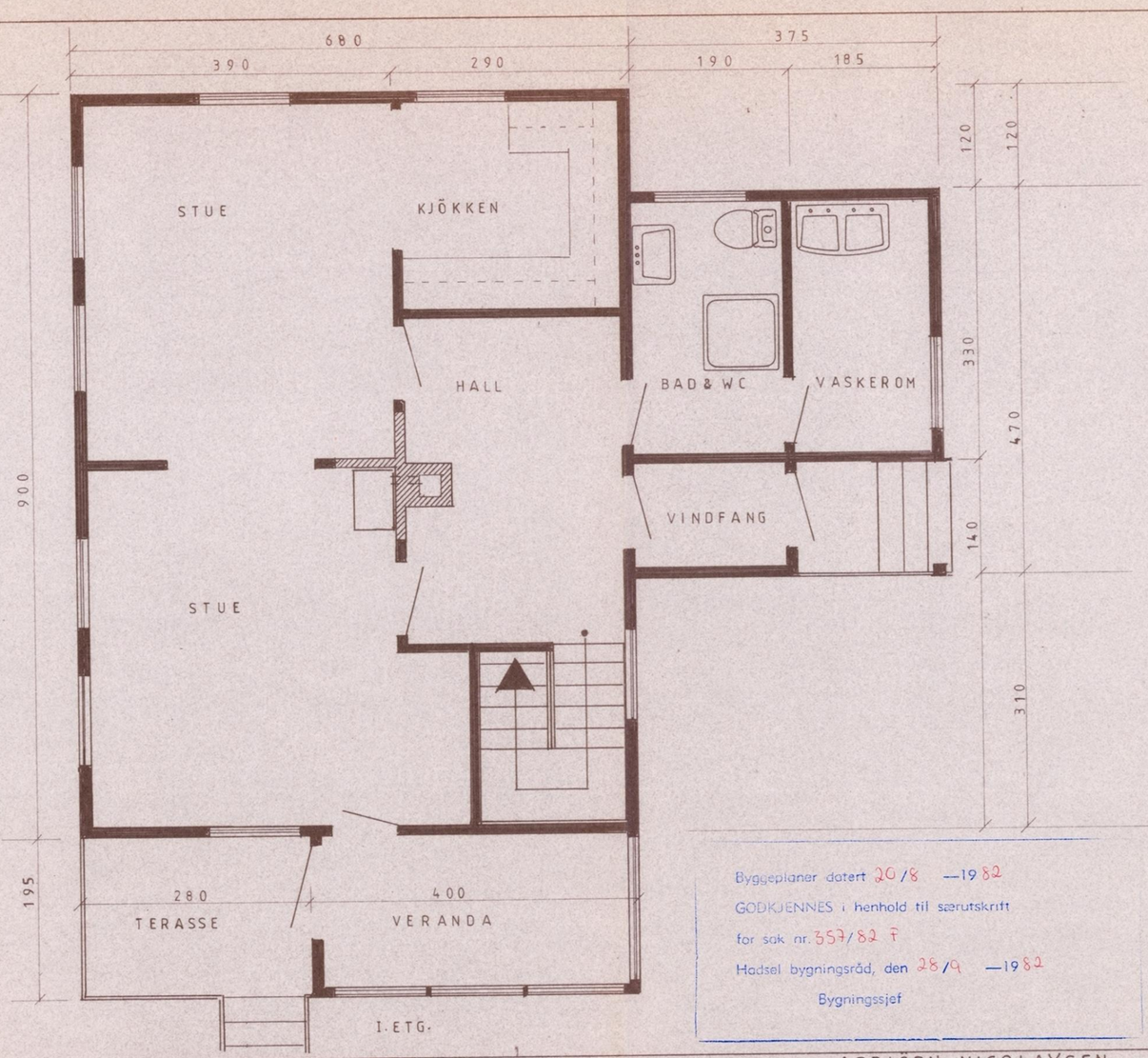
STOKMARKNES
Okt 1978

VEGSJEFEN I NORDLAND
8501 13.10.78
ARK. NR. 771-66





II ETG



I. ETG.

Byggeplaner datert 20/8 —1982
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr. 357/82 F
Hadsel bygningsråd, den 28/9 —1982
Bygningssjef

DENNE TEGNING
MÅ IKKE KOPIERES
ELLER BRUKES AV
ANDRE UTEN VÅRT
SAMTYKKE

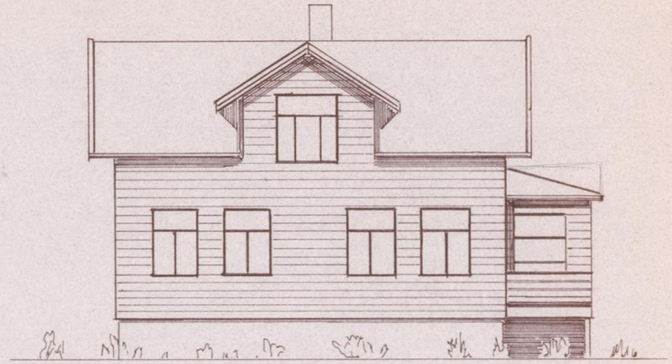
SYSTEMHUS, NØKKELFERDIGE ELLER BYGGESETT
KONVENSJONELLE HUS ETTER TEGNING
REPARASJON OG VEDLIKEHOLD
ALT I BYGGEVARER — TO — BO PRODUKTER

As Byggsentret
SYSTEMHUS
8450 Stokmarknes • tlf.: (088) 51 211
8400 Sortland • tlf.: (088) 21 751

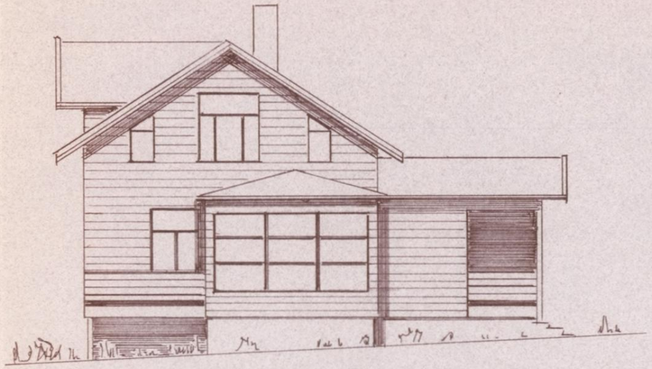
BYGGHERRE A.S.BJÖRN..NICOLAYSEN....
ADRESSE UTBJÖRG 8490 MELBU
BYGGEKOMMUNE . Hadsel.....
BYGGEADRESSE Utbjörg

TOMT NR. | G.NR. | BR. NR.

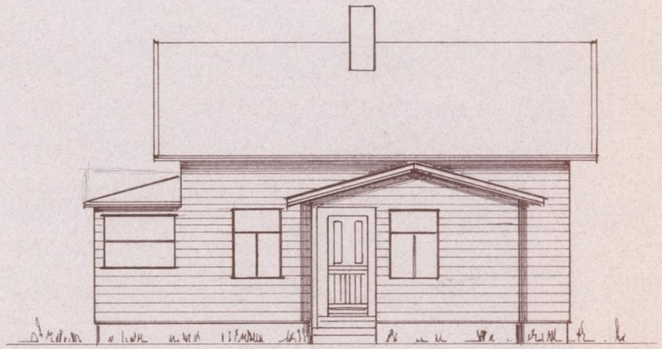
TEGNING
DATO 17 - 8 - 82
MÅL: 1:50



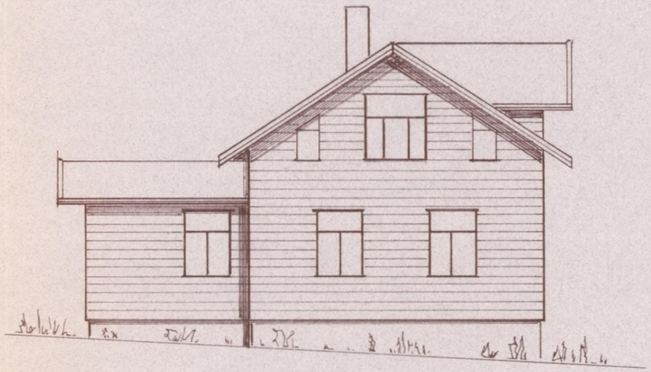
FASADE MOT SÖR



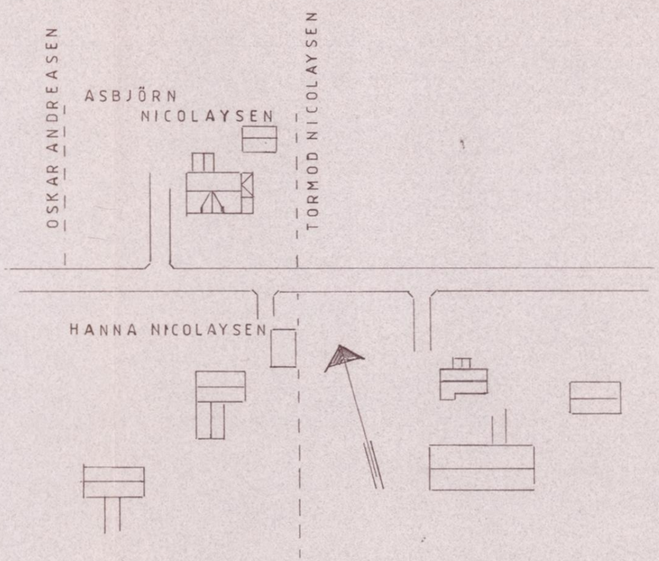
FASADE MOT AUST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



Byggeplaner datert 20/8 —1982
GODKJENNES i henhold til særutskrift
for sak nr 357/82 F
Hadsel bygningsråd, den 20/9 —1982
Bygningssjef

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES AV ANDRE UTEN VÅRT SAMTYKKE

SYSTEMHUS, NØKKELFERDIGE ELLER BYGGESETT
KONVENSJONELLE HUS ETTER TEGNING
REPARASJON OG VEDLIKEHOLD
ALT I BYGGEVARER — TO — BO PRODUKTER

A/s Byggsentret
SYSTEMHUS
8450 Stokmarknes • tlf.: (088) 51 211
8400 Sortland • tlf.: (088) 21 751

BYGGHERRE A.S.BJ.ÖR.N. N.I.C.O.L.AY.S.E.N.
ADRESSE UTBJØRG 8490 MELBU
BYGGEKOMMUNE Hadsel
BYGGEADRESSE Utbjørg

TEGNING
DATO 19-8-82
TOMT NR.
G.NR.
BR. NR.
MÅL: 1:100 1:1000