

Velkommen til

Flyplassveien 16
8064 Røst

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Flyplassveien 16
8064 Røst

Enebolig over 2 plan | Stor tomt med meget gode lys og solforhold |

Velkommen til Flyplassveien 16!

Enebolig med stor tomt og en sentral, familievennlig beliggenhet på Røst. Eiendommen ligger i et etablert område med gangavstand til Røst barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg med fotballbane. Her bor du med utsikt over det flate, særegne landskapet og med nærhet til alt Røst har å by på. Boligen er fra 1965 og har moderniseringsbehov, men den store tomten og gode planløsningen gir en flott mulighet til å skape sitt eget hjem.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	600 000
Omkostninger	kr	16 090
Totalpris inkl. omk.	kr	616 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	616 090
BRA/BRA-i		147 m² / 147 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1965
Tomt		1 733 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Flyplassveien 16, 8064 Røst

Registerbetegnelse
Gnr. 8, Bnr. 31, Røst kommune.

Pris

Prisantydning	kr	600 000,-
Omkostninger	kr	16 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	616 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	616 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	632 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 15 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 16 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 560,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 147 m²
BRA totalt: 147 m²
TBA: 21 m²
GUA: 161 m²

ALH: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 83 m²,
Kjeller: 64 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med opparbeidet gruset adkomst.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 733 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 02.09.2026 av Røst kommune.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Eiet tomt som er delvis opparbeidet med plen, beplantning og gruset adkomst og parkeringsareal. Eiendommen har gode lys- og solforhold samt fine utsiktsforhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringsforhold fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
1965 ifølge kommunen.

Innhold
Frittliggende enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 83 m²: Entré. gangareal, 3 soverom, bad, trapperom, stue og kjøkken.

Kjeller
BRA-i 64 m²: Hall m/trapp, 4 boder, hall og bod innredet som kjellerstue.

Eiendommen disponerer en balkong på 21 m² med utgang fra stue.

I tillegg er det 14 m² ikke-måleverdig areal (ALH) i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at arealet i boligen er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig på grunn av varierende bygningskonstruksjoner og høyder i kjeller, der deler av arealet er under 1,9 meter.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 31.01.1961 (godkjent 31.03.1965). Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Innredning av kjellerstue i areal som på tegningene er godkjent som tilleggsdel i uinnredet kjeller. Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og

ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i nordøstre del av 1. etasje med innredning med profilerte fronter, skap- og benkeplass og dobbel stålvask. Vinyl over benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ildsted montert på kjøkkenet, tilknyttet mursteinspipe.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje med baderomsplater på veggene, himlingsplater i taket og vinylbelegg på gulvet. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Eldre soilsluk. Panelovn som varmekilde. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Vinyl i stue, kjøkken og bad. Vinyl over benk på kjøkken.
Vegger: Tapet og malte flater i stue og gang. Baderomsplater på bad. Malte flater i soverom.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er etablert på ringmur og plate på mark. Betongstøpt kjellergulv uten fuktsikring mot grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Ildsted er montert på kjøkkenet.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp til kjelleren. Trappen er smal og bratt.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører innvendig.

Krypkjeller:
Kjelleren er hovedsakelig en råkjeller der noen rom er innredet. Det er påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjelleren. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader. Kjelleren er ikke egnet som beboelsesrom.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler. Det er mekanisk avtrekk på bad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på 200 liter fra 2008. Montert i råkjeller i rom med sluk i gulvet. Varmtvannstanken får strøm fra stikkontakt.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med originale skrusikringer og noen nyere automatsikringer. Anlegget er noe oppgradert, men er i stor grad opprinnelig.

Branntekniske forhold:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Lagring:
Det er fire boder i kjelleretasjen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i etasjeskille kan legge begrensninger på hvilke type gulv som kan legges, da de fleste gulvtyper har krav til planhet i underlaget.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller. Organisk materiale må fjernes. Kjeller er ikke egnet til beboelsesrom.
- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Utett gjennomføring i gulv under dusjkabinett. Våtromsplater anses ikke som vanntette.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen har mye groe.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det må undersøkes om det er fuktinntregning ved pipe. Kaldloft bør inspiseres jevnlig da fuktinntrengning kan føre til rask skadeutvikling.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. En del eldre vinduer med behov for vedlikehold.
- Dører: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Trappen heller noe nedover.
- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Eldre våtromsplater som ikke kan påregnes å være vanntette.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. Fallforhold er ivaretatt med dørterskel, men gulvet har motfall.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Lekkasje fra servant i innredning. Eldre innredninger med høy slitasjegrad.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noe mindre riss og skader i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurdering er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 2: Ingen kjennskap til bygningen. Det opplyses at kjeller/råkjeller kan være noe fuktig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Synlig taktro av bord på loftet. Antatt undertak av papp eller lignende. Takkonstruksjonen er et saltak med taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Adkomst til kaldloft via luke i himling.

Taket ble retekket i 2012, i følge selger.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløpsrør i stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning som er malt.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig nyere vinduer, men noen originale vinduer fra byggeår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Uisolert kjellerdør.

Balkonger/terrasser:
Balkong på cirka 21 m² med adkomst fra stue.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i betong. Rekkverk på ene siden.

Beliggenhet
Eiendommen har en åpen og usjenert beliggenhet langs Flyplassveien, forholdsvis sentralt plassert på Røstlandet. Boligen ligger på en romslig tomt med gode lys- og solforhold gjennom hele dagen. Fra tomten og uteplassen er det vidstrakt utsikt over det flate, åpne kystlandskapet,

med havet og de karakteristiske fjellformasjonene som reiser seg i horisonten. Omgivelsene preges av fredelige rammer, frisk havluft og store himmelflater, samtidig som du bor i et etablert og hyggelig nabolag.

Hverdagen her er praktisk og oversiktlig, med kort gangavstand til øyas viktigste servicetilbud. Røst barne- og ungdomsskole for første til tiende trinn ligger en kort gåtur unna boligen, og det samme gjør Røst barnehage, noe som gir en trygg og enkel organisering av skolehverdagen. Like ved skoleanlegget finner du Røstadion idrettsplass med fotballbane samt Querinihallen, som tilbyr gode innendørsfasiliteter for idrett og arrangementer. Dagligvarehandelen gjøres på Joker Røst, som nås på en kort kjøretur og har både Post i Butikk og pakkeutlevering.

Røst er et tradisjonsrikt og levende kystsamfunn, der næringslivet i all hovedsak er basert på fiskeri og turisme. Øya byr på helt særegne naturopplevelser med et rikt fugleliv og fine turmuligheter i flatt og lettgått kystterreng. Forbindelsene til og fra øykommunen er velfungerende, med daglige flyvninger til både Bodø og Lofoten fra lufthavnen like ved. I tillegg har Røst daglig fergeforbindelse med Bodø, Værøy og Moskenes, noe som gjør reisen til og fra fastlandet forutsigbar.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har selv ikke bebodd boligen og den selges som dødsbo via advokat. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført ca 1965, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Megler har mottatt tegninger for tilbygg fra kommunen.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve søkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Ildsted montert på kjøkken og panelovn på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra Signal/Altibox.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, områdenavn B41, i henhold til Kommuneplan 2024-2035, som er gjeldende. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 586 425,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 345 699,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Eier
Oddlaug Alice Jensine Mikkelsens bo ved bostyrer Advokat Bjørn Kristian Storli

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 122
Dato: 15.01.1963
LEIEAVTALE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1986
Dato: 31.03.1965
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 75 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-05-2026 av Stig-Arne Husmo i Byggcon Nord AS.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Varierende høyder i kjeller der deler av arealer er under 1,9 meter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 01.09.2026
- Bygningstegninger datert 31.03.1965
- Matrikkelrapport datert 10.09.2025
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
Epost: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning

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

Notater



Boligen er beliggende i det unike kystlandskapet på Røst. Gangvei gir trygg vei til skole, barnehage mm.



Eiendommen ligger sentralt til med gangavstand til flyplassen, skole/barnehage mm.



Boligen går over 2 plan med bla. 3 soverom og balkong på ca. 21 m².



Inngangsparti med plass til å henge fra seg yttertøy.



Gangen binder sammen rommene i første etasje.



Stuen har plass til en romslig sofagruppe.



Nyere vinduer og balkongdør i stuen.



Stue



Stuen har utgang til en balkong med gode lys og solforhold.



Direkte utgang fra stuen til den store balkongen.



Fra balkongen er det utsikt over det åpne landskapet.



Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og dobbel stålvask.



Kjøkkenet er utstyrt med et ildsted som gir god varme.



Vinduer på kjøkkenet er fra ca. 2005/2007.



Kjøkken



Kjøkkenet har plass til en spiseplass ved vinduet.



Utsikt fra kjøkkenvinduet.



Hovedsoverom. Boligen har tre soverom i første etasje.



Rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap.



Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3 med plass til seng og garderobeløsning.



Fra vinduene ser man ut over det karakteristiske landskapet.



Badet har baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.



Badet er utstyrt med dusjkabinett og mekanisk avtrekk.



Innredet rom i kjelleretasjen.



Uteservering ved Røst Bryggehotell med utsikt mot havnen.



Koselig kafé like ved eiendommen.



Taket fikk nytt taktekke i 2012, og de fleste vidnuer i 1.etasje er skiftet.



Med daglig båt- og flyavganger, har man god kontakt med fastlandet.



Velkommen til Flyplassveien 16! Foto: LEEL Media



Røstadion idrettsplass og Røst barne- og ungdomsskole ligger kun 5-6 minutters gange unna.



Querinihallen, en del av idrettsanlegget i nærområdet.



Røst barne- og ungdomsskole for 1. til 10. klasse.



Røst barnehage ligger ca. 7 minutters gange fra boligen.



Røst kirke, en sentral bygning i lokalsamfunnet.



Nærmeste dagligvarehandel er Joker Røst, ca. 5 minutter unna med bil.



Røst Bryggehotell med restaurant og overnattingstilbud.

FLYPLASSVEIEN 16

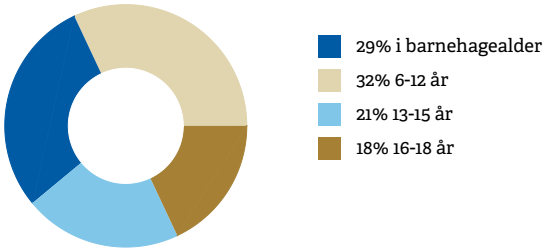
OFFENTLIG TRANSPORT

Bodø lufthavn	99.9 km
Leknes lufthavn	94.3 km

SKOLER

Røst barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) — 6 min
33 elever, 6 klasser — 0.5 km

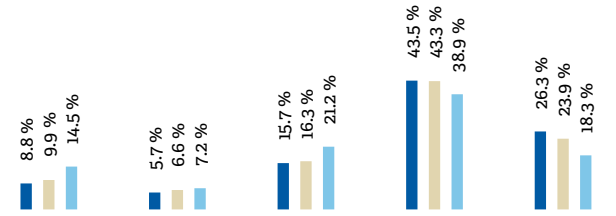
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stamnes	262	173
Kommune: Røst	469	322
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Røst barnehage (1-5 år) — 7 min
15 barn — 0.6 km

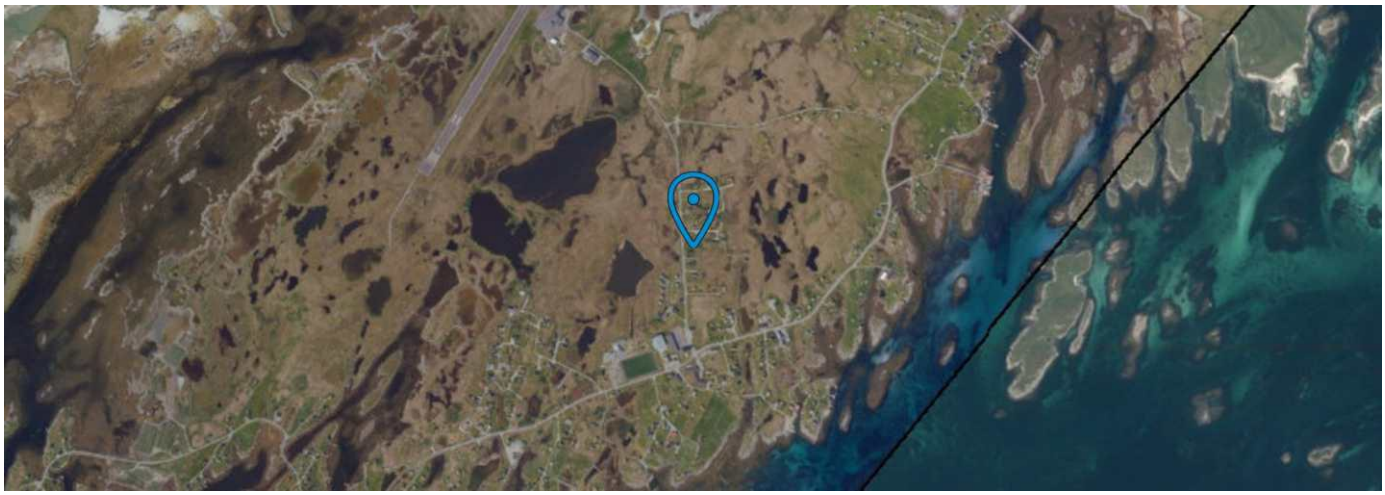
DAGLIGVARE

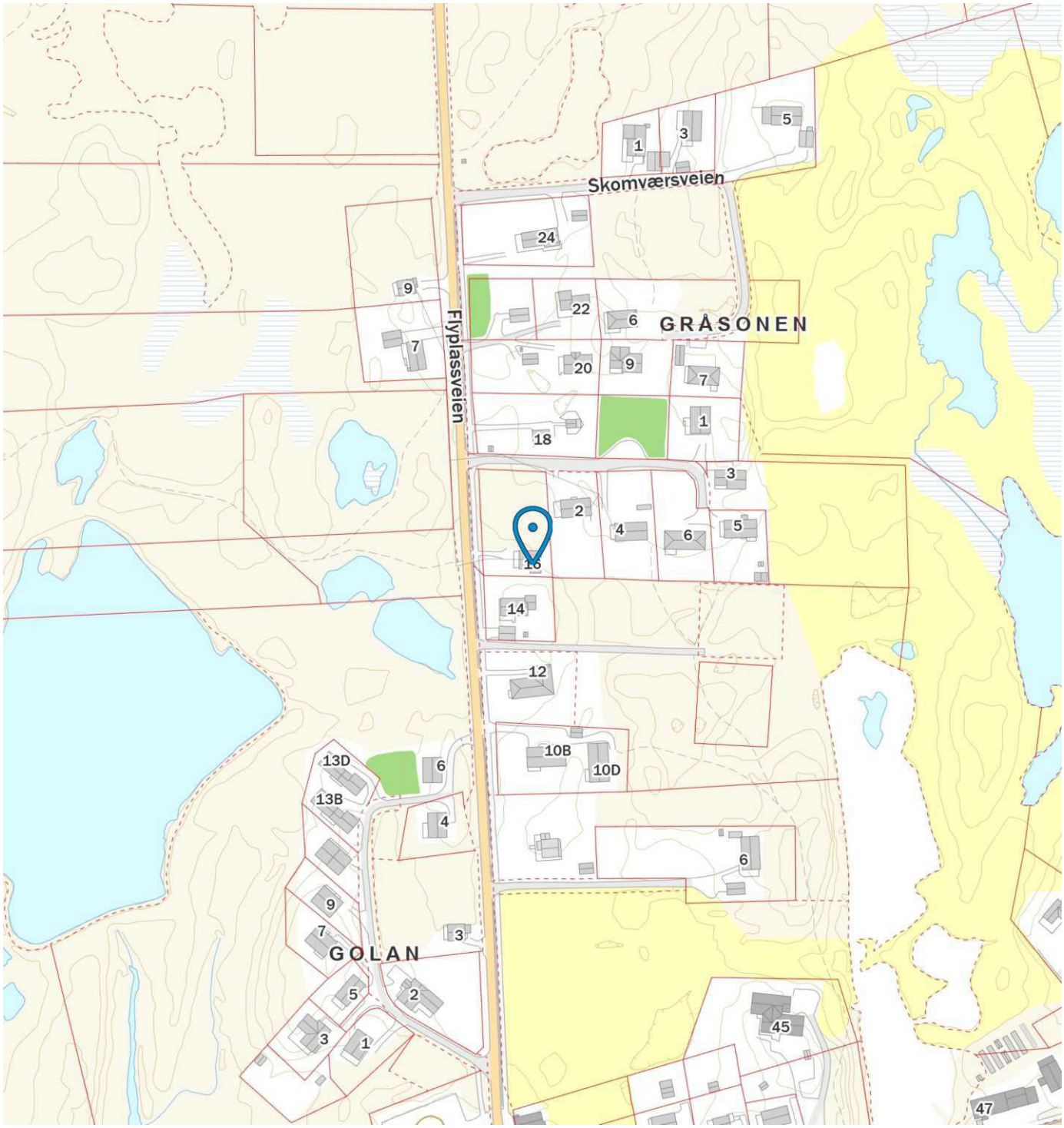
Joker Røst — 5 min
Post i butikk, PostNord — 3.2 km

SPORT

Røstadion idrettsplass — 5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball — 0.5 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig

Flyplassveien 16, 8064 RØST

RØST kommune

gnr. 8, bnr. 31

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20711-1857 **Eiendomsverdi ref nr:** KC3772

Foretak: Byggcon Nord AS **Takstingeniør:** Stig-Arne Husmo

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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



Rapportansvarlig

Stig-Arne Husmo

Stig-Arne Husmo
Uavhengig Takstingeniør
stig-arne@byggcon.no
957 32 674

Norsk takst

BYGGCON

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler enebolig med arealer over 2 plan. Boligen er etablert på ringmur og plate på mark. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i trekonstruksjoner kledd med yttertekking av stålplater. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Beskrevne bolig oppført cirka 1965 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag cirka 61 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler. Det kan følgelig påregnes noe vedlikehold utfra alder selv om dette ikke er kommentert i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m²
Totalpris	850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

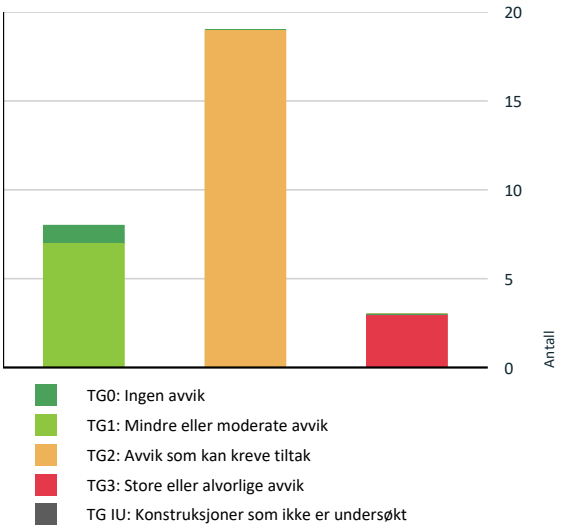
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

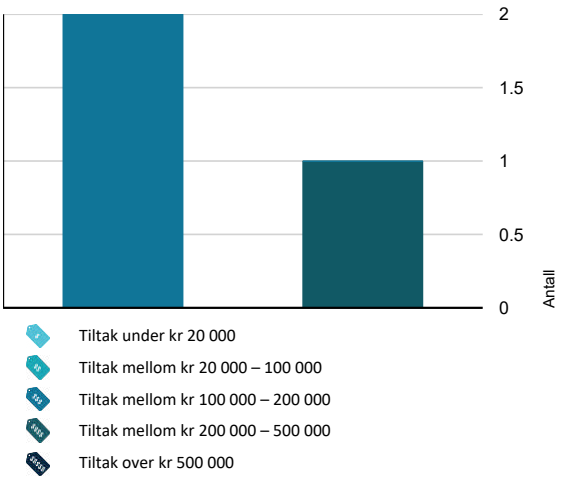
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



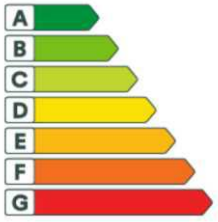
Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering. Eventuelle oppgraderinger av bygningen er ikke hensyntatt da utførelse ikke er kjent.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Synlig taktro av bord på loftet. Antatt undertak av papp eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mye groe.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekkingen bør rengjøres og det bør monteres beslag for å motvirke groe.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Nyere kledning som er malt.
Stedvis noe malingsslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Adkomst til kaldloft via luke i himling. Det er observert noe fuktmerker og noe forhøyet fuktighet ved pipe. Dette kan skyldes kondens men målt fuktnivå kan indikere at vann trenger inn utenfra.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det må undersøkes om det er fuktinntregning (lekkasje) ved pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kaldloft bør inspiseres jevnlig da fuktinntrengning kan føre til rask skadeutvikling.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig nyere vinduer, men noen originale vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

En del eldre vinduer med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold samt at enkelte dører må byttes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på cirka 21 m² med adkomst fra stue. Høyde rekkverk cirka 90 centimeter.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i betong. Rekkverk på ene siden.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen heller noe nedover.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med vinyl. Vegger med tapet / strie og malte flater. Himlinger med himlingsplater.
Overflater fremstår som lite oppgradert, men med normal alders og bruksslitasje. Noe generell oppgradering synes gjeldende.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

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

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

Skjevheter i etasjeskille kan legge begrensninger på hvilke type gulv som kan legges da de fleste gulvtyper har krav til planhet i underlaget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ildsted montert på kjøkkenet.
Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er hovedsakelig en råkjeller,men noen rom er innredet. Kjeller fremstår som fuktig og det er målt forhøyet fuktighet i gulvlister.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsrapport

Organisk materiale må fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kjeller er ikke egnet til beboelsesrom og alt organisk materiale bør fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen er smal og bratt og det er ikke montert rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på våtrom.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Eldre våtromsplater som ikke kan påregnes å være vanntette.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvflater har noe motfall mot sluk. Det er forhøyet terskel mot dør som ivaretar fallforhold.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fallforhold er ivaretatt med dørterskel, men gulvet har motfall.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Utett gjennomføring i gulv under dusjkabinett. Våtromsplater ansees ikke som vanntette.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Lekkasje fra servant i innredning. Eldre innredninger med høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er gjort målinger i gulv under våtrom.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask. Vinyl over benk. Noe slitt innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

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

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB på 200 liter fra 2008. Montert i råkjeller i rom med sluk i gulvet. VVB får strøm fra stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med originale skrusikringer og noen nyere automatsikringer. Anlegget er noe oppgradert, men fremstår hovedsakelig som opprinnelig. Den elektriske installasjonen fremstår som eldre, og flere komponenter har overgått forventet levetid. Selv om ikke alle forhold nødvendigvis utgjør et avvik per i dag, er anlegget i stor grad ikke i samsvar med dagens standard, og det anbefales derfor å gjennomføre oppgraderinger for å øke elsikkerheten.

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

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.
   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

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

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?
    Ja

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 Det anbefales ut i fra alder og manglende samsvarserklæringer å få utført en el-kontroll på anlegget. Manglende samsvarserklæringer indikerer en risiko for at ufaglærte har utført arbeide på anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold fra byggeår. Betongstøpt kjellergulv uten fuktsikring mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre riss og skader i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Ukjent alder på stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
147 m²/147 m²	Kr 850 000
Enebolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, 4 Bod, Hall, Kjellerstue	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi		Markedsverdi	850 000
Kr 1 500 000			
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.			
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		**Konklusjon markedsverdi**	**850 000**

Markedsvurdering
Frittliggende enebolig forholdsvis sentralt på Røst. God beliggenhet på forholdsvis romslig tomt med gode lys og solforhold samt fine utsiktsforhold. Delvis opparbeidet tomt med plen og parkering.
Bygningen er en del oppgradert på utvendige overflater, men fremstår hovedsakelig som fra byggeår.

Øykommunen Røst har cirka 500 innbyggere. Daglige flyforbindelser til Bodø og Lofoten. Daglig fergeforbindelse med Værøy, Lofoten og Bodø. Næringsliv hovedsakelig basert på fiskeri og turisme.

I dagens marked kan en ved avhending ikke forvente og oppnå markedsverdi tilsvarende teknisk verdi. Markedsverdien vil ligge en del under beregnet teknisk verdi.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utrøstveien 5 ,8064 RØST 179 m²	1979	3 sov	01-03-2023	2 690 000	**1 850 000**		1 850 000	**10 335**
2	Grimsøyveien 7 ,8064 RØST 102 m²	1935	1 sov	03-09-2019	990 000	**850 000**		850 000	**8 333**
3	Sandgata 8 ,8064 RØST 110 m²	1977	3 sov	17-09-2023	750 000	**910 000**		910 000	**8 273**
4	Røstlandveien 44 ,8064 RØST 124 m²	1952	4 sov	07-01-2024	1 500 000	**1 000 000**		1 000 000	**8 065**
5	Golan 7 ,8064 RØST 90 m²	1970	3 sov	17-09-2025	620 000	**750 000**		750 000	**7 895**
6	Nessvågveien 8 ,8064 RØST 104 m²	1957	4 sov		595 000	**700 000**		700 000	**6 731**
7	Varhågen 8 ,8064 RØST 109 m²	1963	3 sov	03-12-2018	690 000	**500 000**		500 000	**4 587**
8	Røstlandveien 10 ,8064 RØST 132 m²	1906	5 sov	18-03-2019	550 000	**330 000**		330 000	**2 500**

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.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 300 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 500 000**

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

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

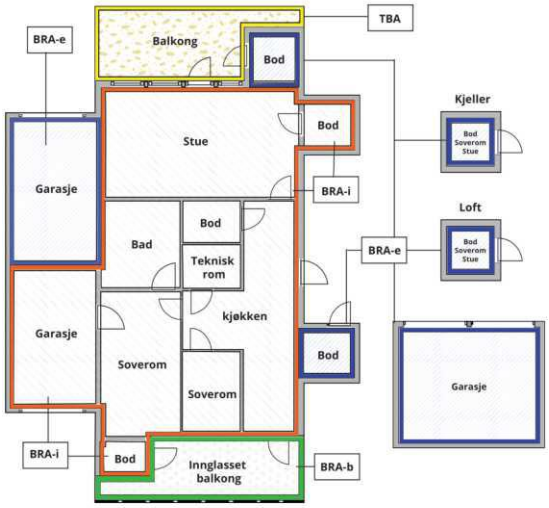
Hva er måleverdig areal?

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.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	83			83	21		83
Kjeller	64			64		14	78
SUM	**147**				**21**	**14**	**161**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4, hall, kjellerstue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Varierende høyder i kjeller der deler av arealer er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Stig-Arne Husmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1856 RØST	8	31		0	1733.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flyplassveien 16

Hjemmelshaver
Mikkelsen Oddlaug Alice Jensine

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Adkomst til eiendommen direkte fra asfaltert kommunalt veiareal. Opparbeidet gruset adkomst og parkeringsareal. Resterende tomteareal er opparbeidet med plen og beplantning.
Eiendommen har gode lys og solforhold samt fine utsiktsforhold.

I tomteprisen er det inkludert opparbeidelse, hageanlegg, vei/parkering, felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift. Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Flyplassveien 16, 8064 RØST
Gnr 8 - Bnr 31
1856 RØST

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

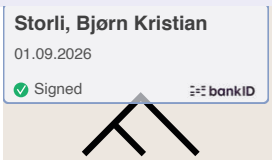
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Advokat Bjørn Kristian Storli

Boligen

Flyplassveien 16
8064 Røst

1856-8/31/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen kjennskap til bygningen. Opplyst at kjeller/råkjeller kan være noe fuktig. Fremkommer opplysninger om dette også i taksten og det henvises til denne.

Bolig selges med boligselgerforsikring

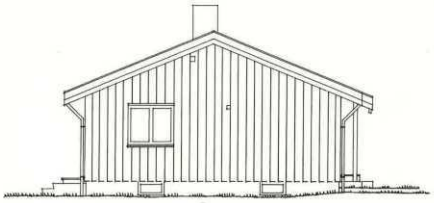
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

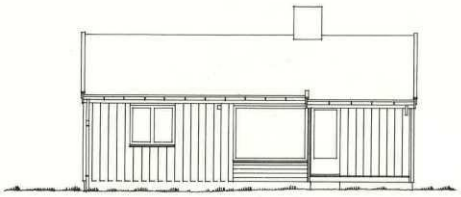
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

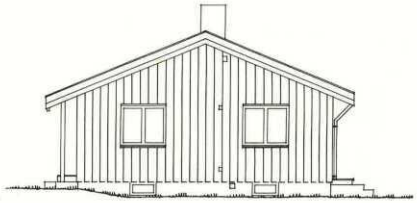
Vedlegg



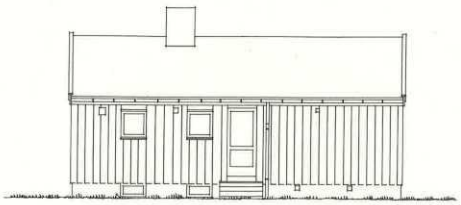
MOT NORDVEST.



MOT SØRVEST.



MOT SØRØST.



MOT NORDØST.

BYGGHERRE: Ole Mikkelsen
TOMT
STED: Ris Haudet
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
Godkjent Tilsvarende tidligere
for Samlet Nevdland
Bl.a. 31. MAR. 1965
N. Gran.

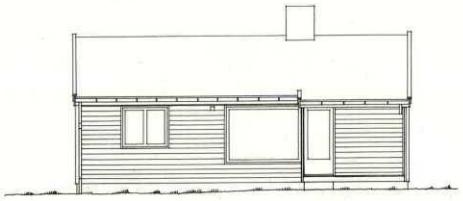
OVERTEGNING FASTSETTER AT REVIDERT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED NAVN
DATO NAVN

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Vedlegg



MOT NØRDVEST.



MOT SYDVEST.



MOT SYDØST.



MOT NORDØST.

BYGGHÅNDVERKER

STED ..... DATO .....

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

OVERTEGNEDE TAKSTMENN BEKREFTER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED ..... NAVN .....

DATO ..... NAVN .....

REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 2A

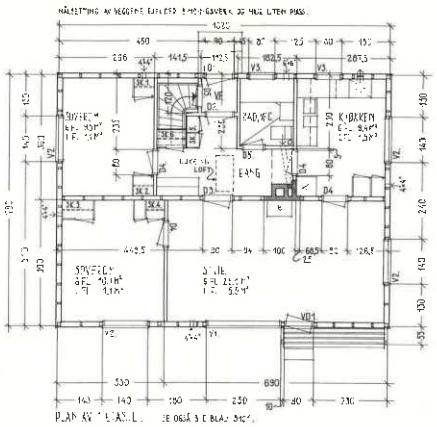
ALT. FASADER.

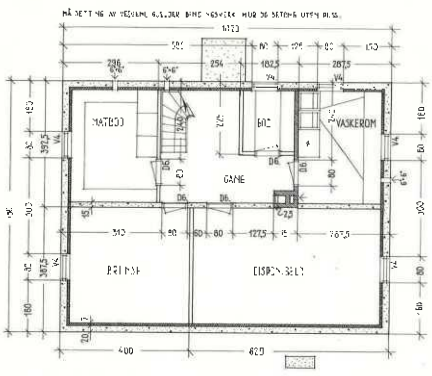
MÅL 1:100

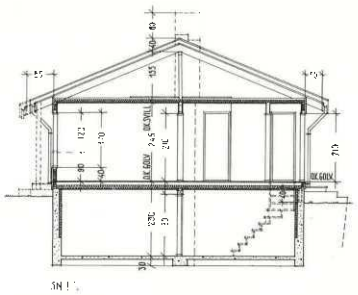
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 31-1-1961

Vedlegg







BYGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

ARKITEKTGRUPPE TAKSTMENN SKYTTERE AV
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

DATO NAVN

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Røst kommune: Grunneiendom 1856-8/31

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 02.09.2026 08:37

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1733.9
Etablert dato	31.03.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.08.2020 21.05.2021	2021/1532		8/31, 8/38, 8/54, 8/65, 8/66
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.08.2020 25.05.2021	2021/1570		Mnrmangler, 8/31, 8/38, 8/52, 8/54, 8/66
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.08.2020 25.05.2021	2021/1594		Mnrmangler, 8/4, 8/31, 8/38, 8/52, 8/71, 13/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.08.2020 07.07.2021	2021/4484		8/4, 8/31, 8/38, 8/52, 8/71
Skylddeling Skylddeling	31.03.1965			8/4, 8/31

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7492307.5	377006.44		Ja	1733.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKKELSEN ODDLAUG ALICE JENSINE [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Flyplassveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8064 RØST	Kirkesogn	10010702 Røst
Grunnkrets	102 Stamnes	Tettsted	7771 Røstlandet
Valgkrets	1 RØST		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	189465440		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 189465440: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.10.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flyplassveien 16	H0101	8/31	0	0	0	0	

Etasjer

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1856 - RØST
Gårdsnummer:	8
Bruksnummer:	31

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.09.2026 kl. 12:35
Produsert av:	Tom Ragnar Pedersen
Attestert av:	Røst 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:	SOLTUN
Etableringsdato:	31.03.1965
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 31	1 733,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	080942	MIKKELSEN ODDLAUG A J			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	080942	MIKKELSEN ODDLAUG A J			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7492307	377006		1 733,9 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	31.03.1965				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1856 - 8/4	0
Mottaker	1856 - 8/31	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.08.2020			1804VikMay	07.07.2021
Annen forretningstype	2021/4484	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1856 - 8/4	0	
		Berørt	1856 - 8/31	0	
		Berørt	1856 - 8/38	0	
		Berørt	1856 - 8/52	0	
		Berørt	1856 - 8/71	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.08.2020			1804VikMay	25.05.2021
Annen forretningstype	2021/1594	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1856 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1856 - 8/4	0	
		Berørt	1856 - 8/31	0	
		Berørt	1856 - 8/38	0	
		Berørt	1856 - 8/52	0	
		Berørt	1856 - 8/71	0	
		Berørt	1856 - 13/4	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.08.2020			1804VikMay	25.05.2021
Annen forretningstype	2021/1570	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1856 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1856 - 8/31	0	
		Berørt	1856 - 8/38	0	
		Berørt	1856 - 8/52	0	
		Berørt	1856 - 8/54	0	
		Berørt	1856 - 8/66	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.08.2020			1804VikMay	21.05.2021
Annen forretningstype	2021/1532				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1856 - 8/31	0
Berørt	1856 - 8/38	0
Berørt	1856 - 8/54	0
Berørt	1856 - 8/65	0
Berørt	1856 - 8/66	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Flyplassveien	1016	16			Grunnkrets	0102	Stamnes	Nei
						Stemmekrets:	1	RØST	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10010702	Røst	
				7492286	377016	Postnr.område:	8064	RØST	
						Tettsted:	7771	Røstlandet	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 465 440
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7492286 Øst: 377016
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

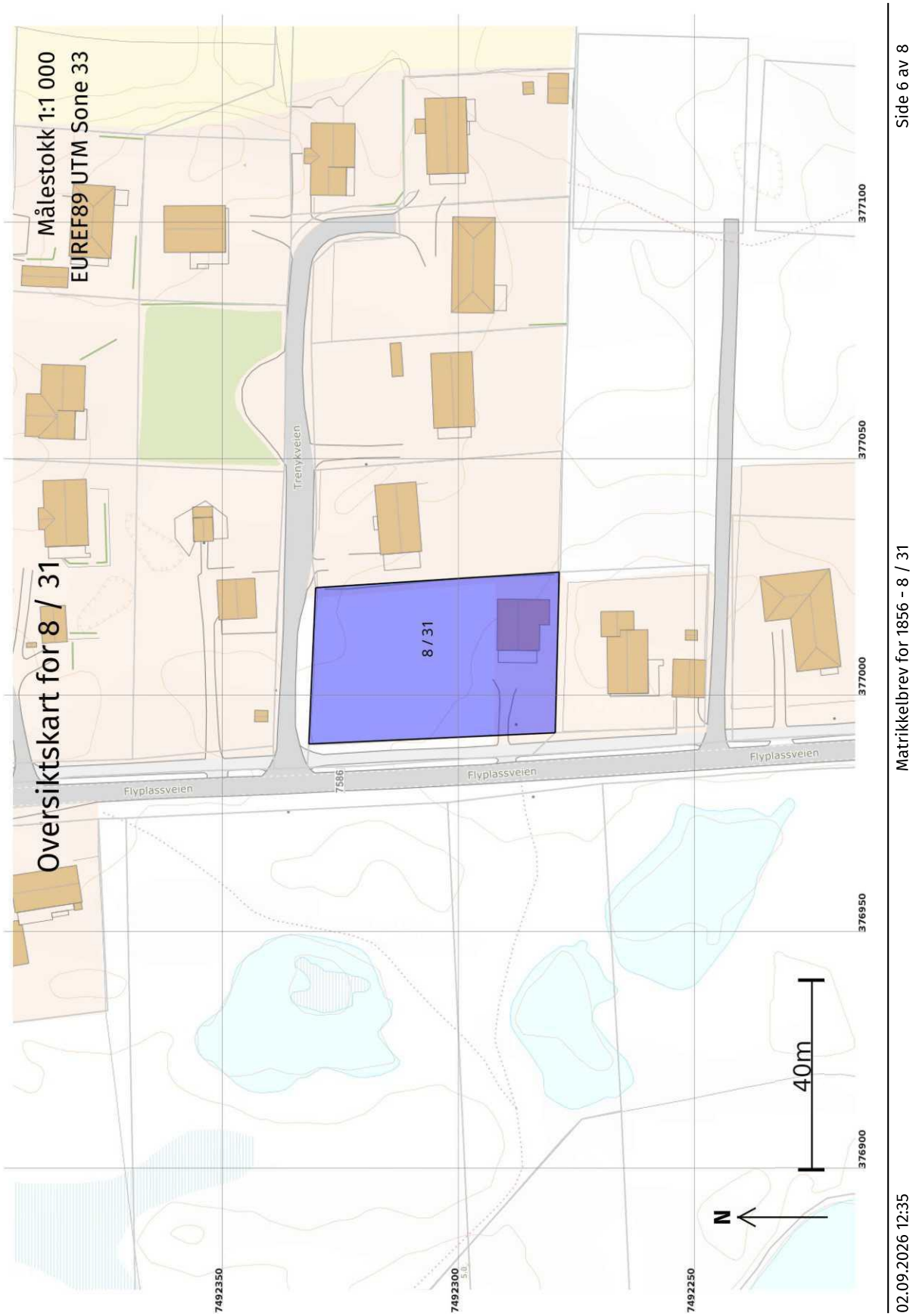
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: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

Etasjer

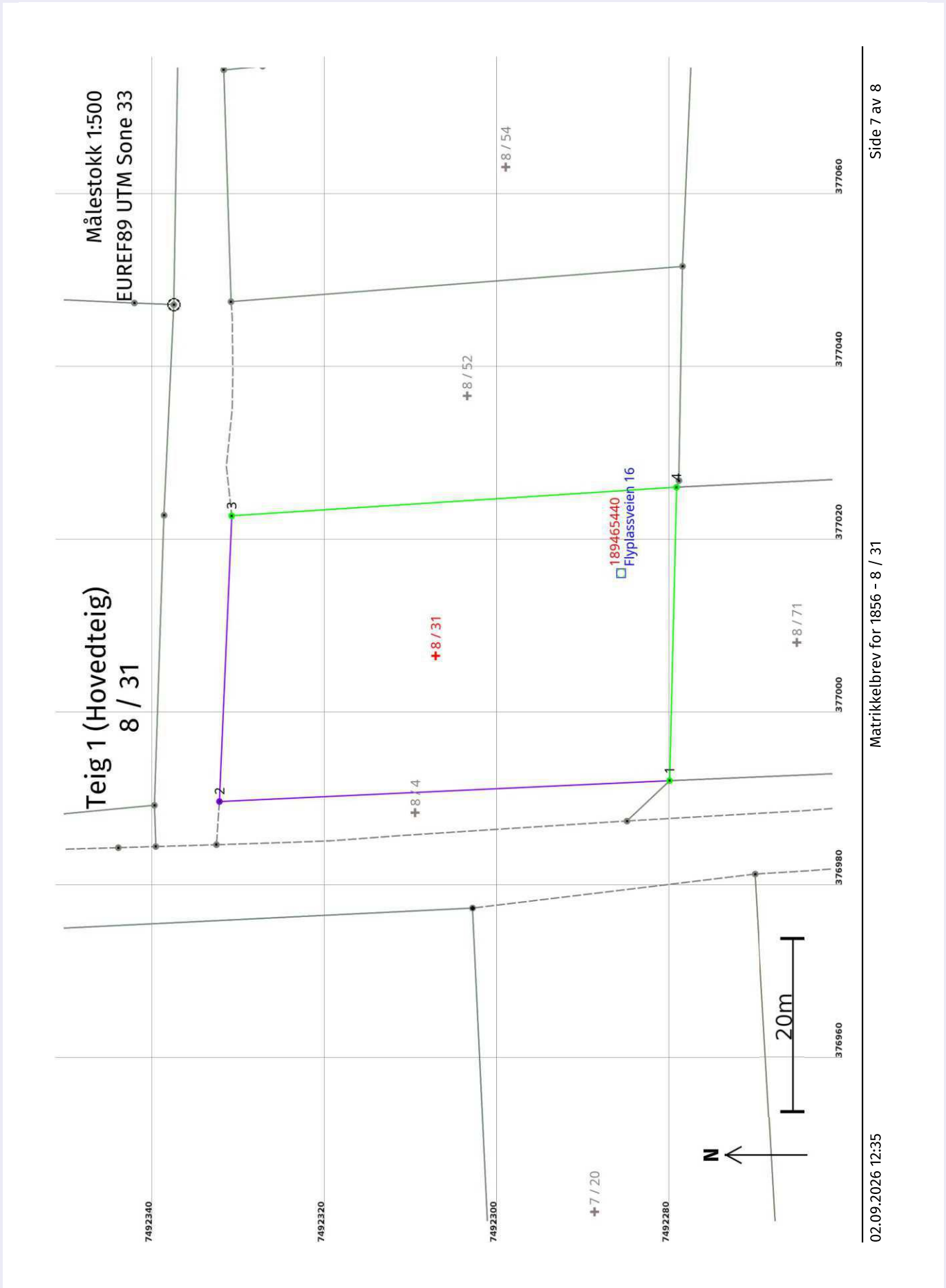
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1016 Flyplassveien 16	H0101	Bolig	0	0		0	0	8/31


Oversiktskart for 8 / 31
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
8 / 31
Trenykveien
Flyplassveien
7586
Flyplassveien
Flyplassveien
376900
376950
377000
377050
377100
7492350
7492300
7492250
N
40m
02.09.2026 12:35
Matrikkelbrev for 1856 - 8 / 31
Side 6 av 8

Vedlegg


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
Teig 1 (Hovedteig)
8 / 31
189465440
Flyplassveien 16
8 / 31
8 / 4
8 / 52
8 / 54
8 / 71
7 / 20
1
2
3
4
7492340
7492320
7492300
7492280
376960
376980
377000
377020
377040
377060
N
20m
02.09.2026 12:35
Matrikkelbrev for 1856 - 8 / 31
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 733,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7492307 **Øst:** 377006

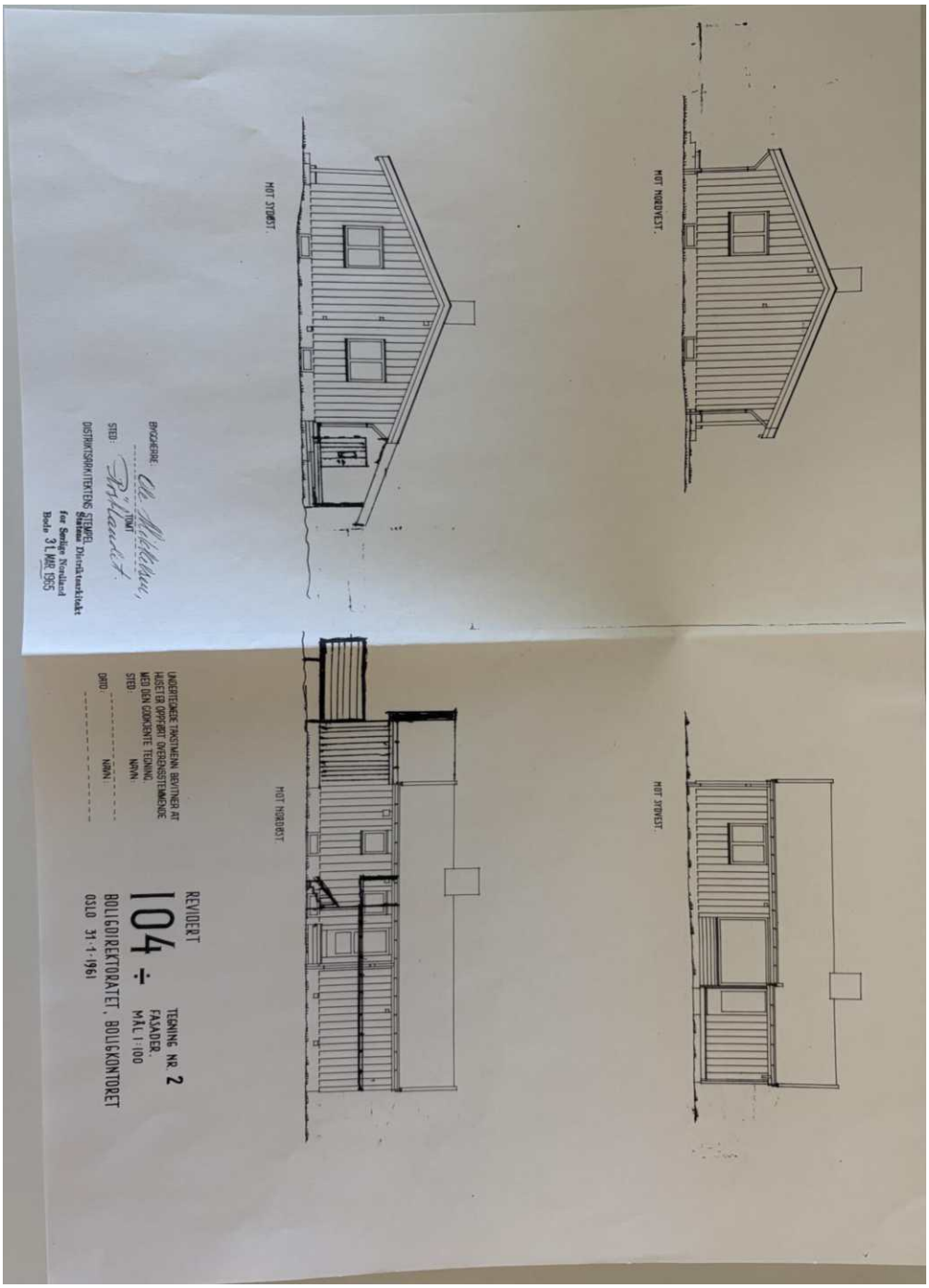
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

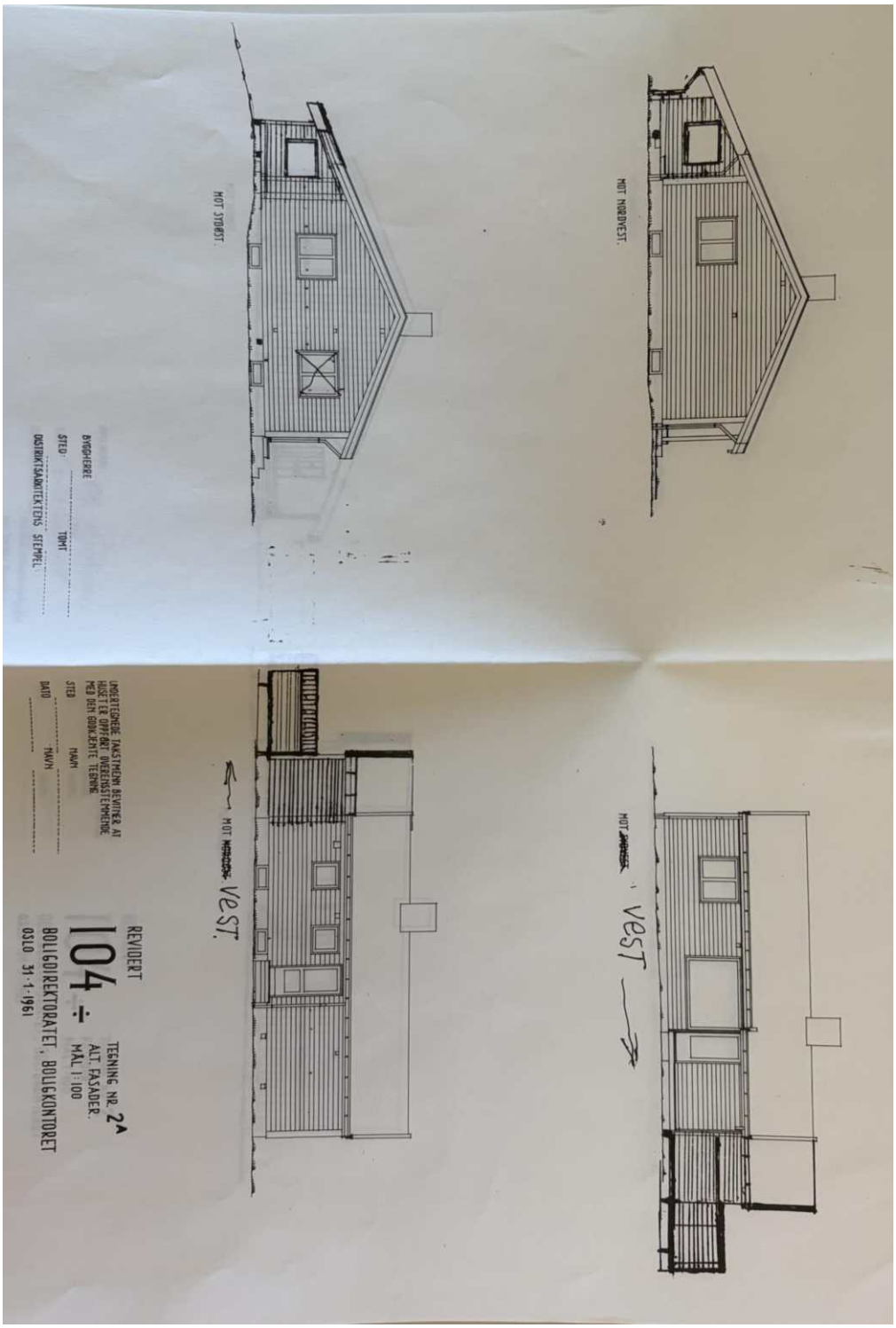
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7492280,38	376992,01	52,23	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7492332,56	376989,59	33,07	Ukjent	69 Beregnet	50	
3	7492331,14	377022,63	51,68	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7492279,57	377025,94	33,94	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Ang Flyplassveien 16:

- Vedlagt følger Matrikkelbrev for 8/31
- Godkjente bygningstegninger. Mangelfult, se vedlegg
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Finnes ikke
- Restanser og legalpant. En faktura på kommunale avgifter ikke betalt, forfall 20.09.26.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt, se vedlegg
- Gjeldende regulering med bestemmelser. Eiendommen er avsatt til boligformål, jfr kommuneplanens arealdel 2025.
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold. Tilkoblet kommunal avløp og vannforsyning. Avkjørsel via Fylkesvei 7586
- Tilsyn pipe/ildsted. Ikke kontrollert siste 10 år.

Vedlegg


MOT NORDVEST.
MOT SYDØST.
MOT SYDVEST.
MOT NORDØST.
BYGGHERRE:
STED:
DATO:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
for Sørlige Nordland
Bodø 31. MAI 1965
UNDERTEGNEDE TINGTAKER BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED:
DATO:
NAVN:
NAVN:
REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961


MOT NORDVEST.
MOT SYDØST.
MOT VEST
MOT VEST.
BYGGHERRE
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEKREFTER AT
MASSENE OVERENSSTEMMER MED DET GODKJENTE TEGNING
STED MANN
DATO MANN
REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/122/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 10:12

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 122 63
Lofoten sorenskriverembete
15-1

G r u n n e i e r e r k l æ r i n g.

Vi nedenfornevnte grunneiere, gir med dette Røst Vannverk A/L rett til å ta vann fra det planlagte nedslagsfelt på Røstlandet, rett til nødvendig grunn til de planlagte drensledninger over feltet, videre rett til gravning/sprenging av grøfter for vannverkets ledningsnett over grunn tilhørende våre eiendommer med gårds-og bruksnr. som nedenfor nevnt.

Disse rettigheter gjelder også for fremtidige reperasjonsarbeider og for mulig utvidelse av ledningsnettett. Rettighetene gies uten vederlag.

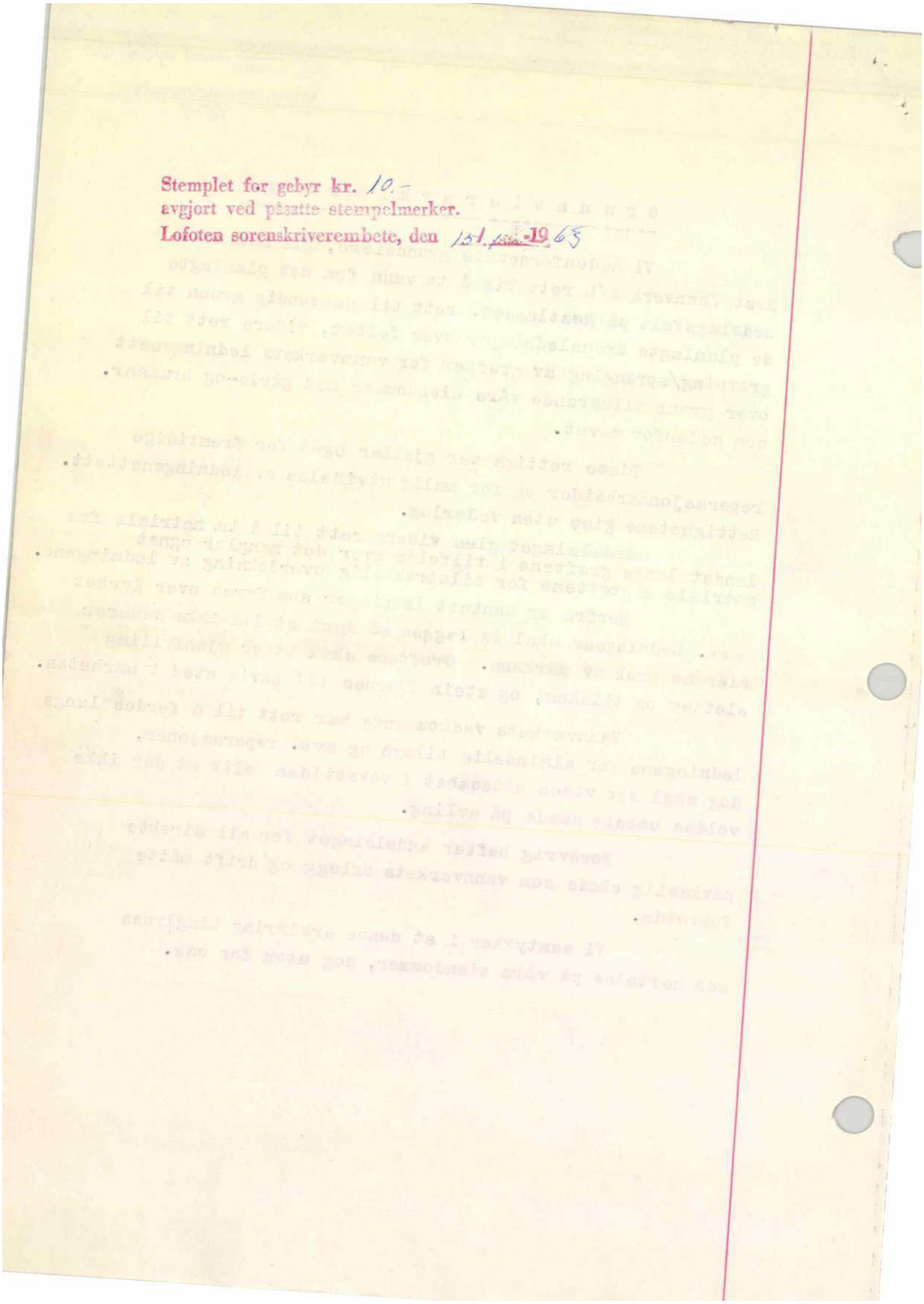
Andelslaget gies videre rett til å ta matriale fra lendet langs grøftene i tilfelde hvor det mangler egnet matriale i grøftene for tilstrekkelig overdekning av ledningene.

Herfra er unntatt ledninger som føres over dyrket mark. Ledningene skal da legges så dypt at den ikke generer eierens bruk av markene. Grøftene skal etter gjenfylling slettes og tilsåes, og stein fjernes til anvis sted i nærheten.

Vannverkets vedkommende har rett til å ferdes langs ledningene for almindelig tilsyn og evt. reperasjoner, dog skal der vises aktsomhet i veksttiden slik at der ikke voldes unødig skade på avling.

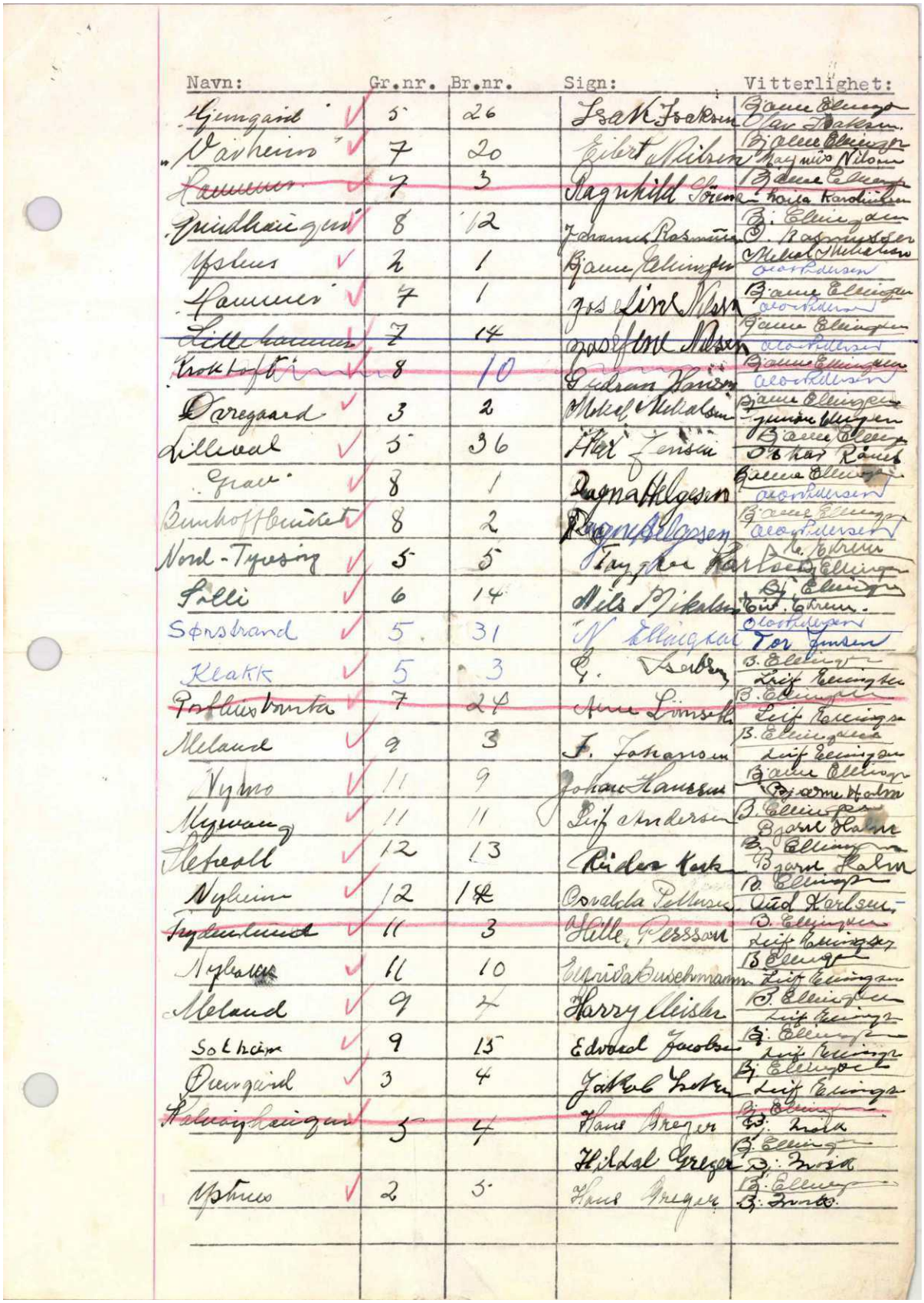
Forøvrig hefter andelslaget for all direkte påviselig skade som vannverkets anlegg og drift måtte forvolde.

Vi samtykker i at denne erklæring tinglyses som heftelse på våre eiendommer, dog uten for oss.

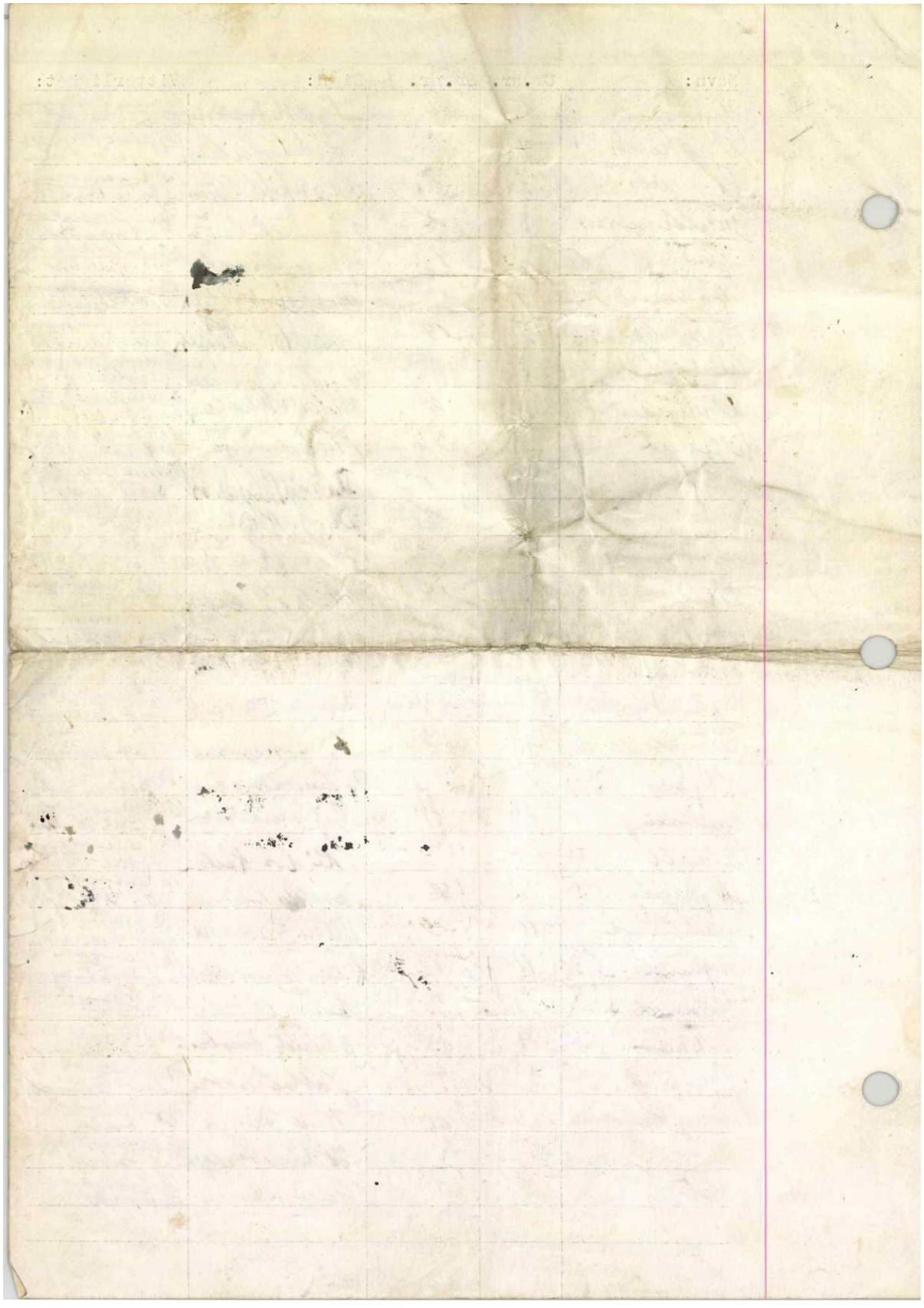


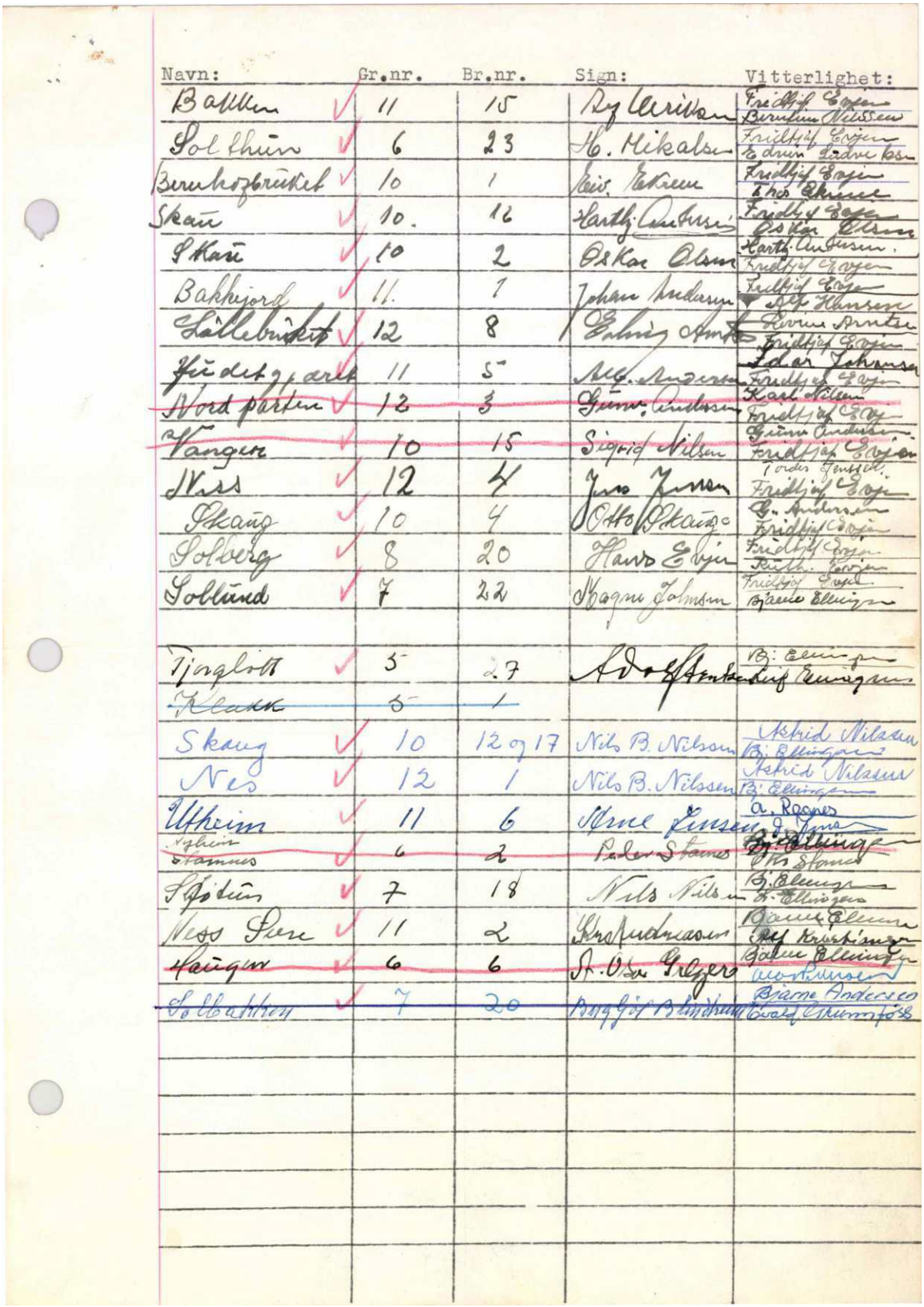
Stemplet for gebyr kr. 10.-
avgjort ved påsatte stempelmerker.
Lofoten sorenskriverembete, den 15/[illegible]-1963

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/122/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 10:12



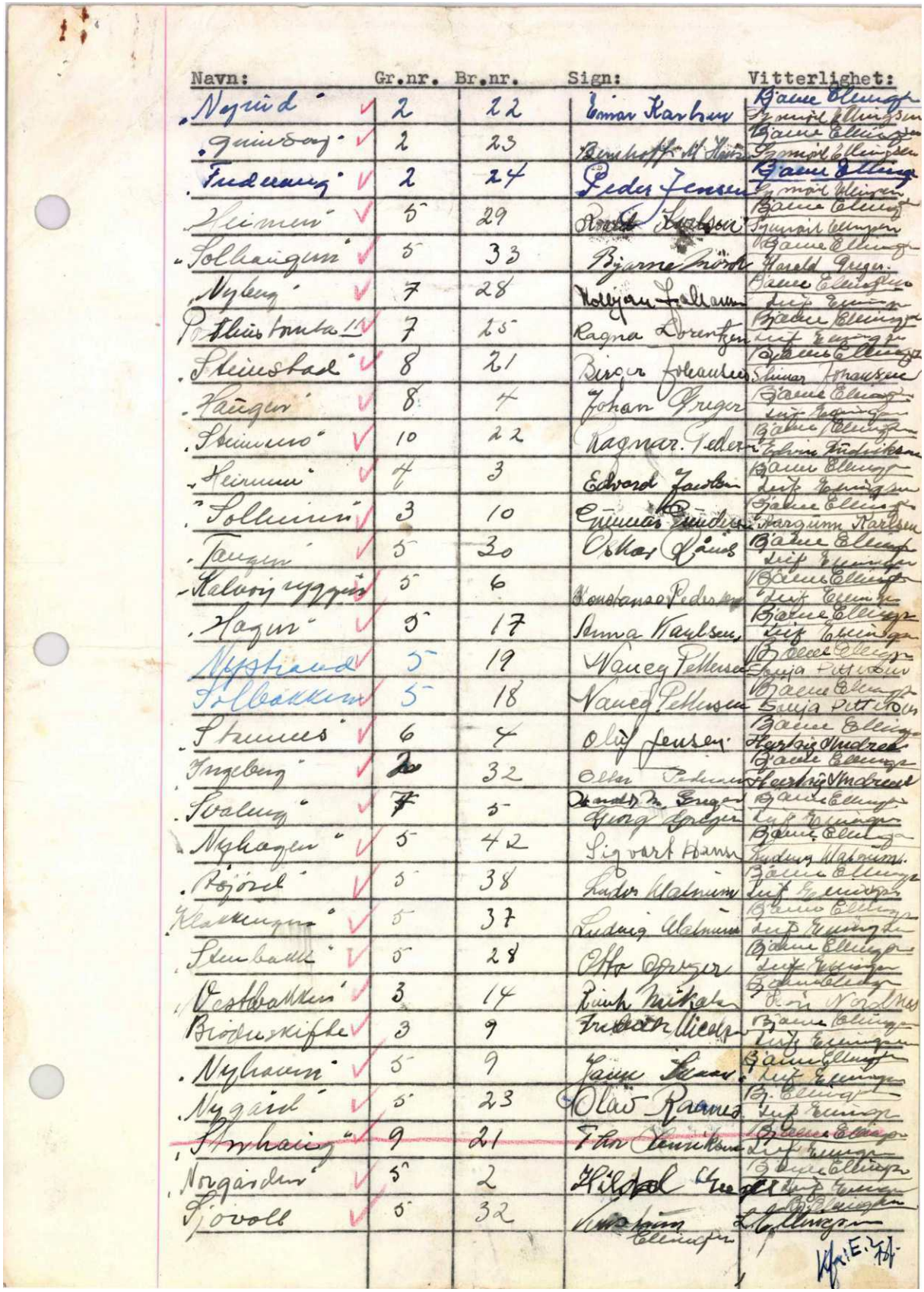
Navn:	Gr.nr.	Br.nr.	Sign:	Vitterlighet:
Gjengaard	5	26	Isak Isaksen	Bjarne Ellingsen
Vatheim	7	20	Eilert Nilsen	Bjarne Ellingsen
Hammer	7	3	Ragnhild Simen	Bjarne Ellingsen
Gjedhaugen	8	12	Johannes Rasmussen	B. Ellingsen
Ytstheim	2	1	Bjarne Ellingsen	Mikal Mikalsen
Hammer	7	1	Jens Kirkeby	Bjarne Ellingsen
Lille hammer	7	14	Josefine Nilsen	Bjarne Ellingsen
Krokhaft	8	10	Gudrun Jensen	Bjarne Ellingsen
Øvregaard	3	2	Mikal Mikalsen	Bjarne Ellingsen
Lillevad	5	36	Peter Jensen	Bjarne Ellingsen
Grav	8	1	Ragna Helgesen	Bjarne Ellingsen
Bunkoffbruket	8	2	Ragna Helgesen	Bjarne Ellingsen
Nord-Tyesing	5	5	Trygve Karlsen	K. Ellingsen
Lilli	6	14	Nils Nikolsen	B. Ellingsen
Sørsbrand	5	31	N. Ellingsen	Tor Jensen
Kleikk	5	3	G. Isaksen	B. Ellingsen
Postlisbruket	7	24	Anna Simonsen	B. Ellingsen
Melaud	9	3	J. Johansen	B. Ellingsen
Nybru	11	9	Johan Hansen	Bjarne Ellingsen
Myrvang	11	11	Leif Andersen	B. Ellingsen
Skreall	12	13	Rider Kork	Bjarne Holm
Nyheim	12	18	Oswalda Pettersen	B. Ellingsen
Sydenlund	11	3	Hilde Pettersen	Odd Karlsen
Nylaug	11	10	Ingrid Buschmann	B. Ellingsen
Melaud	9	7	Harry Meisler	Leif Ellingsen
Solheim	9	15	Edvard Jacobsen	B. Ellingsen
Øvregaard	3	4	Jakob Hoter	Leif Ellingsen
Helvigheimgaard	5	4	Hans Gregers	B. Ellingsen
			Hildal Gregers	B. Ellingsen
Ytstheim	2	5	Hans Gregers	B. Ellingsen



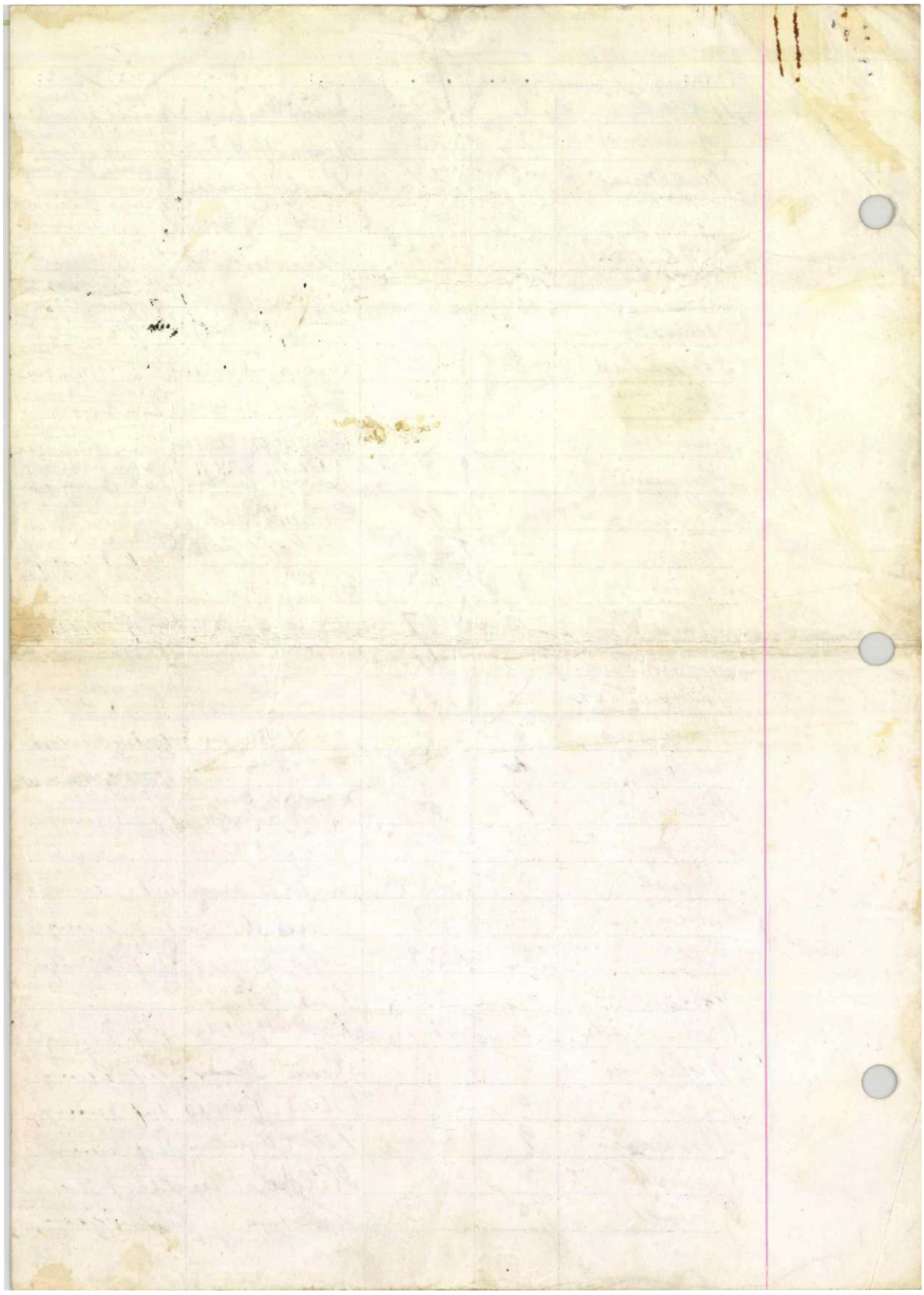


Navn:	Gr.nr.	Br.nr.	Sign:	Vitterlighet:
Bakken	11	15	Ry Larsen	Fridtjof Evjen Birentus Nilssen
Solheim	6	23	H. Mikalsen	Fridtjof Evjen Edvin Sødve Isaksen
Berukbrukket	10	1	Reis Pedersen	Fridtjof Evjen Thor Ellingsen
Skau	10.	12	Karth. Andersen	Fridtjof Evjen Oskar Olsen
Skau	10	2	Oskar Olsen	Karth. Andersen. Fridtjof Evjen.
Bakkejord	11.	1	Johan Andersen	Fridtjof Evjen Olaf Hansen
Lillebrukket	12	8	Edvin Sødve	Edvin Sødve Fridtjof Evjen
Hjeldstuparken	11	5	Alf. Andersen	Edvar Johansen Fridtjof Evjen
Nordparten	12	3	Gunn. Andersen	Karl Nilsen Fridtjof Evjen
Vangen	10	15	Sigrid Nilsen	Gunn Andersen Fridtjof Evjen
Ness	12	4	Jens Jensen	Peders Jensen Fridtjof Evjen
Skaug	10	4	Otto Skaug	G. Andersen Fridtjof Evjen
Solberg	8	20	Hans Evju	Fridtjof Evjen Fridtjof Evjen
Sollund	7	22	Hagne Johnsen	Fridtjof Evjen Bjarne Ellingsen
Tinglott	5	27	Odd Henriksen	Bj. Ellingsen Ruth Evjen
Klaeth	5	1		
Skaug	10	12 og 17	Nils B. Nilsen	Astrid Nilsen Bj. Ellingsen
Nes	12	1	Nils B. Nilsen	Astrid Nilsen Bj. Ellingsen
Utheim	11	6	Arne Jensen	A. Rognes Bjarne Ellingsen
Utheim Stamnes	6	2	Peder Stamnes	Ole Stamnes
Skjeldås	7	18	Nils Nilsen	Bj. Ellingsen Bj. Ellingsen
Ness Øvre	11	2	Kr. Pedersen	Bjarne Ellingsen Alf Kristiansen
Haugen	6	6	K. Olav Gregers	Bjarne Ellingsen Arne Larsen
Solbakken	7	20	Ragnhild Bjørndalen	Bjarne Andersen Ragnhild Grønnsås

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/122/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 10:12



Navn:	Gr.nr.	Br.nr.	Sign:	Vitterlighet:
Nygård	2	22	Einar Karlsen	Bjarne Ellingsen
Gundersen	2	23	Bernhoff H. Jens	Bjarne Ellingsen
Pedersen	2	24	Peder Jensen	Bjarne Ellingsen
Steinsen	5	29	Rolf Karlsen	Bjarne Ellingsen
Solhaugen	5	33	Bjarne Nordli	Harald Ingen
Nyberg	7	28	Kolbjørn Solheim	Bjarne Ellingsen
Thorstensen	7	25	Ragna Lorentzen	Leif Ingen
Steinstad	8	21	Birger Johansen	Einar Thomassen
Haugen	8	4	Johan Gregersen	Bjarne Ellingsen
Steinsen	10	22	Ragnar Peder	Edvin Fredriksen
Steinum	4	3	Edvard Jacobsen	Bjarne Ellingsen
Solheim	3	10	Einar Pedersen	Margunn Karlsen
Jensen	5	30	Oskar Jens	Bjarne Ellingsen
Halvorsrygg	5	6	Konstanse Pedersen	Leif Ingen
Hagen	5	17	Emma Karlsen	Bjarne Ellingsen
Nystuen	5	19	Wanda Pettersen	Bjarne Ellingsen
Solbakken	5	18	Wanda Pettersen	Bjarne Ellingsen
Steinsen	6	4	Olaf Jensen	Bjarne Ellingsen
Ingeberg	2	32	Ellen Pedersen	Bjarne Ellingsen
Svalerud	7	5	Gerhard M. Gregersen	Bjarne Ellingsen
Nyhagen	5	42	Sigvart Hansen	Ludvig Halvorsen
Rønning	5	38	Kåre Halvorsen	Bjarne Ellingsen
Klakegg	5	37	Ludvig Halvorsen	Bjarne Ellingsen
Steinbakk	5	28	Otto Gregersen	Bjarne Ellingsen
Vestbakken	3	14	Rikard Mikalsen	Bjarne Ellingsen
Brådalskifte	3	9	Fredrik Nielsen	Bjarne Ellingsen
Nyhaven	5	9	Jens Hansen	Bjarne Ellingsen
Nygård	5	23	Olav Rasmussen	Bjarne Ellingsen
Strømhaug	9	21	Tor Henriksen	Bjarne Ellingsen
Norgården	5	2	Hildal	Bjarne Ellingsen
Sjøvold	5	32	Joachim Ellingsen	Bjarne Ellingsen



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1986/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:30

Nr. 1653 a
På lager: Sem & Stenersen E. Oslo
8. 63

Avskrift av dagbok nr. 1986 / 1965
Lofoten sorenskriverembete 31/3

Skylddelingsforretning
Avskrift
Godkjent til innhefting i panteboka

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Lør dag, den 27/3 19 65 holdt småbruk- og bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Haugen

g.-nr. 8 br.-nr. 4 av skyld mark 0,57 øre i Vist herred. Forretningen er forlangt av Johan Gregor

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

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte[3]): Johan Gregor, Ole Nilsen

Som formann fungerte nemndas formann hr. Bjarne Ellingsen

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

1. *Areal*[4]): Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. ~~*Grensebeskrivelse*~~[5]):
Teigen ligger ikt fraskilt eie m.fl. eie del Vist laisut. Begjærte parcels grenser gås utfra merkestein 33 m. fra eie m.fl.

---

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

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

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

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9). Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres av skylddelingsmennene.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1986/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:30

i grensen mot gnr 8 bnr 29, herfra i en sydlig
retning til merkestein i grensen mot gnr 8 bnr 1.
Bergadde parsell omfatter alt som er på
vestre side av denne grense, med de
samme grenser som bestemt ved
offentlig utskiftning, avsluttet 19/11-59.
Hvert brukt og parsellen skal
ha felles eie over parsellen.

Johan Greger. Ole Mikkelsen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsforn-denhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ine, uden fradrag ~~i hovedbølets skyld~~

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør som før 0.57 ine

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solheim

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

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

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

Vi har bestemt at Bjarne Selingen.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Bjarne Selingen. Harry Kåsa Oskar Olsen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1986/77
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 13:30

Går til Pir jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Avgåtte parsell er ca 1.9 dekar

Bjarne Ellingsen
formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 8 b.nr. 31

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar med mindre det etter 1. januar 1956 er fraskilt noen parsell fra eiendommen.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23260336 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Flyplassveien 16, 8064 Røst
Gnr. 8, Bnr. 31, Røst kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 23260336
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2026

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no