

Advokatfirma Eurojuris Nord AS

Org. nr. NO 988 186 678 MVA

Sentralbord + 47 77 00 21 00

post@eurojurisnord.no

Besøksadresse Narvik

Dronningensgate 45, 2. etasje

Besøksadresse Harstad

Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

Postadresse:

PB 866, 9488 Harstad

eurojurisnord.no

SALGSOPPGAVE

Utformet: 23.09.2026

ANDELSLEILIGHET I 1. ETG
Skarveien 18, 9406 Harstad
Prisantydning NOK: 2 650 000,-



Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Bilder av eiendommen	side 9-16
Tilstandsrapport	side 17-39
Vedtekter AL Skarbo Borettslag	side 40-41
Ordensregler Skarbo Borettslag	side 42
Årsregnskap Skarbo borettslag 2025	side 43-52
Budskjema	side 53

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

Andel nr. 1 i Skarbo borettslag, org.nr. 982071003, Skarveien 18 i Harstad.

Leiligheten ligger i 1. etasje til venstre sett fra Skarveien.

1.3 Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Harstadåsen/Skaret, nordøst for Harstad by. Gangavstand til barnehage, skole og til sentrum med alle fasiliteter.

1.4 Boligtype

Boligbygg med flere boenheter.

1.5 Byggeår

1954 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

1.6 Tomt

Slakt skrånende tomt, opparbeidet med grøntarealer. Gruset avkjørsel, med mulighet for parkering.

Borettslaget ligger høyt i terrenget og har god utsikt over omkringliggende områder. Normalt gode solforhold.

1.7 Bebyggelse i området

Området består av frittliggende eneboliger og konsentrerte boliger.

1.8 Byggemåte

Se nærmere beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for boligen. Lovlighet er derfor ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser opp mot kommunen må foretas.

1.9 Eiendommens tilstand

Leiligheten har normal standard ut fra byggeår og konstruksjon, og er godt vedlikeholdt. Ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Det gjøres særlig oppmerksom på følgende punkter i tilstandsrapporten:

Forhold klassifisert som TG 2:

- Vinduer: Det er ikke etablert beslagsløsning over vindu
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe/ ildsted: Pipe av ukjent materiale. Noen mindre steiner rundt røykrør er løsnet fra underlag. Sprekker i fuger, i flis under ovn.
- Overflater bad: Dør i våt sone ved dusj. Litt svelling i veggplate i dusj registrert.

- Sluk membran og tettesjikt på bad: Det er plastsluk, og tettesjikt/ membran er ukjent.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konstruksjoner/forhold som ikke er undersøkt:

- Varmtvannsbereder: størrelse og alder er ukjent.

1.10 Areal

BRA (Boenhetens totale bruksareal): 75 m²

Terrasse- og balkongareal: 22 m²

1.11 Heftelser

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert. Merk imidlertid at borettslaget har lån som betjenes gjennom fellesutgiftene.

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:

<https://seeiendom.kartverket.no>

1.12 Energiattest

Foreligger ikke, interessenter må derfor legge til grunn dårligste energiklasse.

1.13 Borettslaget

Borettslag: Skarbo Borettslag

Org nummer: 982 071 003

Andelsnummer: 1

1.15 Forsikring

Borettslaget har ansvar for å forsikre bygningen.

1.14 Fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld var på kr 967.000 pr. 31.12.2025 Pr. 31.07.2026 var fellesgjelden på kr 1 002 587.

1.14 Felleskostnader pr. mnd.

De månedlige felleskostnadene er på kr 6 500 og inkluderer:

- Drift av borettslaget
- Renter og avdrag på fellesgjeld

1.15 Vedtekter/Husordensregler

Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen bestemmelser om dyrehold i vedtektene.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

2.2 Servitutter / rettigheter

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer

Området er regulert til boligformål. Kopi av reguleringsplan og situasjonskart for området, kan fås på forespørsel fra megler.

3. Beliggenhet

Svært gunstig beliggenhet, med gangavstand til Harstad sentrum, Harstad barneskole, Seljestad barneskole, Seljestad ungdomsskole, Heggen videregående skole, Harstad sykehus, og Folkeparken med turveier og skiløyper. Gode bussforbindelser.

4. Øvrige kjøpsforhold

3.1 Lov om hvitvasking

Medhjelper er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen

Det er ikke konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen.

3.3 Forkjøpsrett

Person som styret godkjenner har forkjøpsrett.

3.4 Budgivning og aksept av bud

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagte budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papirooriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på

grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»

4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

4.1 Verdi-/lånetakst

Kr 2 650 000 Takst avholdt av Paulsen Takst AS.

Prisantydning: Kr 2 650 000

4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til statens kartverk for hjemmelsoverføring kr 545

Evt. gebyr til statens kartverk for notering av pant kr 545 pr. pantobligasjon

Omkostninger totalt utgjør kr 1 090,- forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og at det tinglyses 1 pantobligasjon. Evt. gebyr for overføring av andel kommer i tillegg.

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsdag, som er tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsdag..

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

5. Annet

Felles varmtvannstank for hver oppgang er plassert i kjelleren.

Vask av fellesområder fordeles mellom beboerne.

Borettslaget kjøper brøytetjenester.

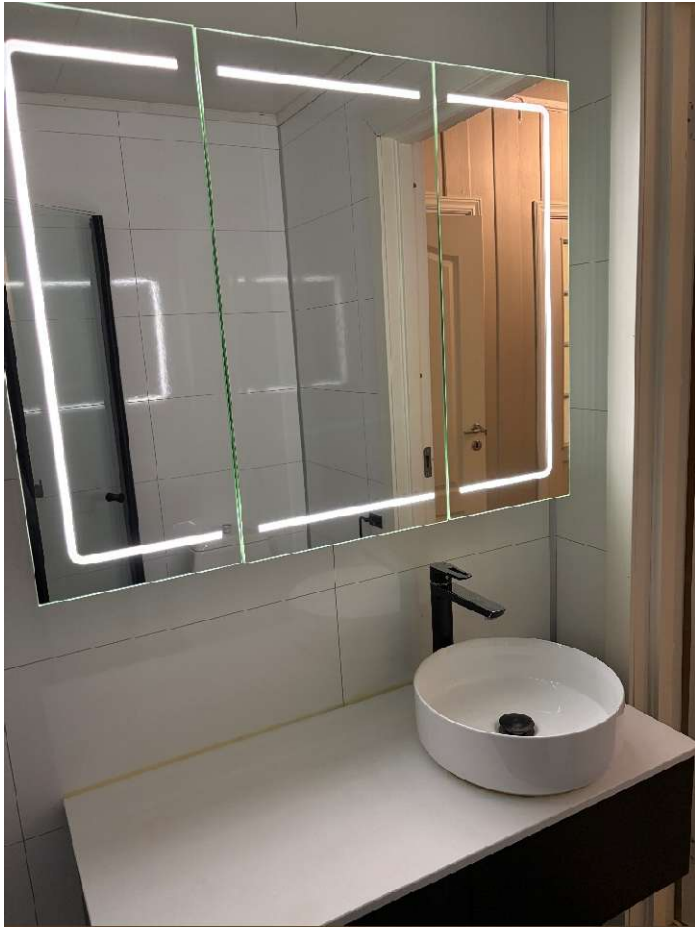
Borettslaget eier to hybler, som er plassert i loftsetasjen i hver oppgang. Disse leies ut, inntektene går til borettslaget.

Nye andelseiere må godkjennes av borettslaget. Eksisterende andelseiere har forkjøpsrett ved salg av andeler.

















Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skarveien 18, 9406 HARSTAD

 HARSTAD kommune

gnr. 59, bnr. 43

Andelsnummer 1

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 12438-1281

Eiendomsverdi ref nr: KM2498

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:

Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.

Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.

Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.

Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Harstadåsen/Skaret, nordøst for Harstad by. Leiligheten ligger i 1. etasje i Skarbo Borettslag, et mindre borettslag med fire andeler, oppført i 1954. Gangavstand til barnehage, skole og til sentrum med alle fasiliteter. Borettslaget ligger høyt i terrenget og har god utsikt over omkringliggende områder. Normalt gode solforhold.

Leiligheten har normal standard ut fra byggeår og konstruksjon, og er godt vedlikeholdt. Ytterligere normalt vedlikehold må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu:

Vindu med malte trekarmen og 2-lags glass.

Vindu er av nyere alder. (2008-2010)

Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.

Dør:

Dør inn til leilighet.

Profilert, malt dør med glass.

Ukjent alder.

Malt skyvedør i tre, med 2-lags glass. Døren er av nyere alder.

Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.

Veranda:

Boligen har veranda på ca 22 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

Veranda er renovert i senere tid. (Mellom 2010 og 2012)

Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater og malt panel. Våtromsplater på bad.

Gulv:

Boligen har gulv med laminat. Flis på bad.

Enkelte skjøter i laminat er litt røyst. Stedvis knirk registrert.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater. Malte bygningsplater og malt panel. (Mdf eller tilsvarende)

Etasjeskille:

Etasjeskille av tre.

Ukjent isolasjonsnivå.

Pipe og ildsted:

Pipe av ukjent materiale. Ovn av nyere ukjent alder.

Ukjent plassering av sotluke.

Pipen er forblendet med stein i senere tid.

Innvendig dør:

Malte profilerte dører av nyere ukjent alder.

En slett, malt skyvedør av eldre alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad av nyere ukjent alder.

Flislagt gulv. Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Innredning med servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjnische med foldedører. Garnityr på vegg.

Elektriske varmekabler. Elektrisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Ingen dokumentasjon fremvist.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med mørke fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/frysenskap.

Normale bruksmerker registrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløp:

Synlige vannrør av kobber.

Nærmere undersøkelser av alder bør gjøres.

Synlige avløpsrør av plast.

Nærmere undersøkelser av alder bør gjøres.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg.

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder av ukjent størrelse og alder.

Bereder ble ikke lokalisert ved befarings.

Elektrisk anlegg:

Åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert i gang utenfor leilighet.

Overlastvern på 35Amp. fordelt på følgende kurser:

1 stk. 25Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser, 2 stk. 13Amp. kurser og 5 stk. 10Amp. kurser.

Skap renovert i senere tid.

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

[Gå til side](#)

Enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

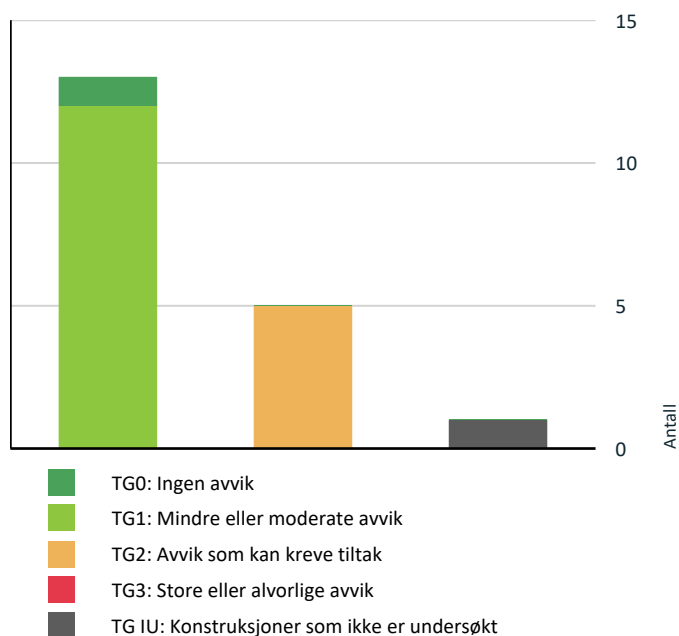
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er ikke mulig å kontrollere.

Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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 mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, bygningsdeler som er fellesansvar for Borettslaget er derfor ikke beskrevet og vurdert i rapporten.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
I følge matrikkel.

Anvendelse
Bolig/leilighet.

Standard
Boligen har normal standard, ut fra byggeår og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glass.
Vindu er av nyere alder. (2008-2010)

Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert beslagsløsning over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslagsløsning kan medføre økt fare for fuktinntrenging, samt begrenset lufting.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Dør inn til leilighet.

Profilert, malt dør med glass.

Ukjent alder.

Malt skyvedør i tre, med 2-lags glass. Døren er av nyere alder.

Normale bruksmerker registrert.
Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.



Bildet viser skyvedør.



Bildet viser dør inn til leilighet.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca 22 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre. Veranda er renovert i senere tid. (Mellom 2010 og 2012)

Avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.
Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter.



Bildet viser veranda.

Tilstandsrapport



Bildet viser veranda.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater.

Vegger:

Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater og malt panel. Våtromsplater på bad.

Gulv:

Boligen har gulv med laminat. Flis på bad.

Enkelte skjøter i laminat er litt røyst. Stedvis knirk registrert.

Himling:

Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater. Malte bygningsplater og malt panel. (Mdf eller tilsvarende)

Normale bruksmerker registrert.

Overflater er i hovedsak renovert i senere tid.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre.

Ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

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

Kun enkelte rom kontrollert.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av ukjent materiale. Ovn av nyere ukjent alder.

Ukjent plassering av sotluke.

Pipen er forblendet med stein i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre steiner rundt røykrør er løsnet fra underlag.

Sprekker i fuger, i flis under ovn.

Pipen er av ukjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av pipens materiale må gjøres.

Opplysning fra eventuelt feietilsyn er ikke kjent.

Lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser pipe/ildsted.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører av nyere ukjent alder.

En slett, malt skyvedør av eldre alder.

Bruksmerker i enkelte overflater registrert.



Bilde viser innvendig dør.

Tilstandsrapport



Bildet viser innvendig dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av nyere ukjent alder.

Flislagt gulv. Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.
Innredning med servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjnise med foldedører. Garnityr på vegg.
Elektriske varmekabler. Elektrisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Ingen dokumentasjon fremvist.



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.



Bildet viser bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og himling av 60x120 cm malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i våt sone ved dusj.

Litt svelling i veggplate i dusj registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan fungere med dør i våt sone.

Det gjøres oppmerksom på at dør i våt sone av dusj kan medføre økt fare for svelling/fuktskader.

Svelling i veggplate kan skyldes manglende tetting i skjøter. Utbedring anbefales slik at skade ikke utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Oppkant registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er ukjent.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og speilskap på vegg. Toalett og dusjnise med foldedører. Garnityr på vegg.
Normale bruksmerker registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med mørke fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, samt kjøle/fryseskap.
Normale bruksmerker registrert.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser kjøkkenventilator,

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.
Nærmere undersøkelser av alder bør gjøres.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Nærmere undersøkelser av alder bør gjøres.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering gjennom klaffeventiler i vegg.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent størrelse og alder.
Bereder ble ikke lokalisert ved befaringsgang.

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

Åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap plassert i gang utenfor leilighet.
Overlastvern på 35Amp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 25Amp. kurs, 2 stk. 16Amp. kurser, 2 stk. 13Amp. kurser og 5 stk. 10Amp. kurser.
Skap renoveret i senere tid.

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.
Ukjent.

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?
Nei
Det foreligger dokumentasjon på ny stigeledning fra 2005, utført av Siwe Elektro.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Med bakgrunn i manglende informasjon om det elektriske anlegget, anbefales det kontroll.

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskap.

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

Beskrivelse

Enkelte avvik ifm. helse, miljø og sikkerhet registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslrutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/61 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Stue, Kjøkken, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 876
Frادrag for andel felles gjeld	-	234 544

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skarveien 18 ,9406 HARSTAD 61 m ² 1954 2 sov	11-06-2026	2 700 000	2 700 000	234 544	2 934 544	48 107
2 Skarveien 18 ,9406 HARSTAD 62 m ² 1954 2 sov	09-01-2024	2 400 000	2 500 000	232 867	2 732 867	44 079

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold, estimert.	Kr.	8 000
Felleskostnader.	Kr.	78 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 000 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

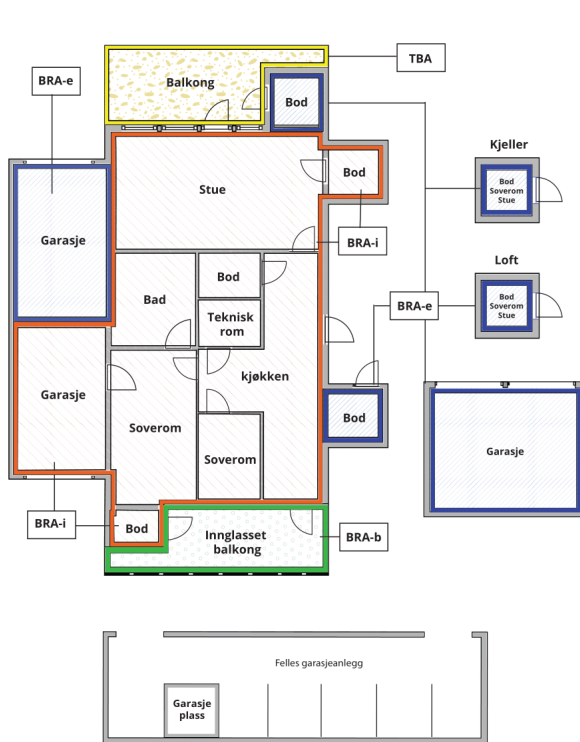
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61	14		75	22
SUM	61	14			22
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad	Bod i felles areal, bod i felles areal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er ikke mulig å kontrollere.
Nærmere undersøkelser opp mot kommune må gjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	59	43		0	1497.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skarveien 18							
Hjemmelshaver Skarbo Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKARBO BORETTSLAG	982071003			Kristiansen Niklas Rolness

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	15 876	234 544 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	15 419	Samlet innskuddskapital:	92 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 823 217
Disponible midler:	-91 867	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	915 417

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Harstadåsen/Skaret, vest for Harstad sentrum.
Leiligheten ligger i 1. etasje i Skarbo Borettslag.
Gangavstand til barnehage, skole og til sentrum med alle fasiliteter.
Borettslaget ligger høyt i terrenget og har god utsikt over omkringliggende områder.
Normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Feltbetegnelse: B6
Planidentifikasjon: 655
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Detaljregulering for deler av Skarveien
Ikrafttredelsesdato: 12.10.2017

Om tomten

Slakt skrånende tomt, opparbeidet med grøntarealer.
Gruset avkjørsel, med mulighet for parkering.

Bebyggelsen

Borettslag i Skarveien i Harstad, oppført i 1954.
Borettslaget består av 4 andeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	21.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Kommunal info		Fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

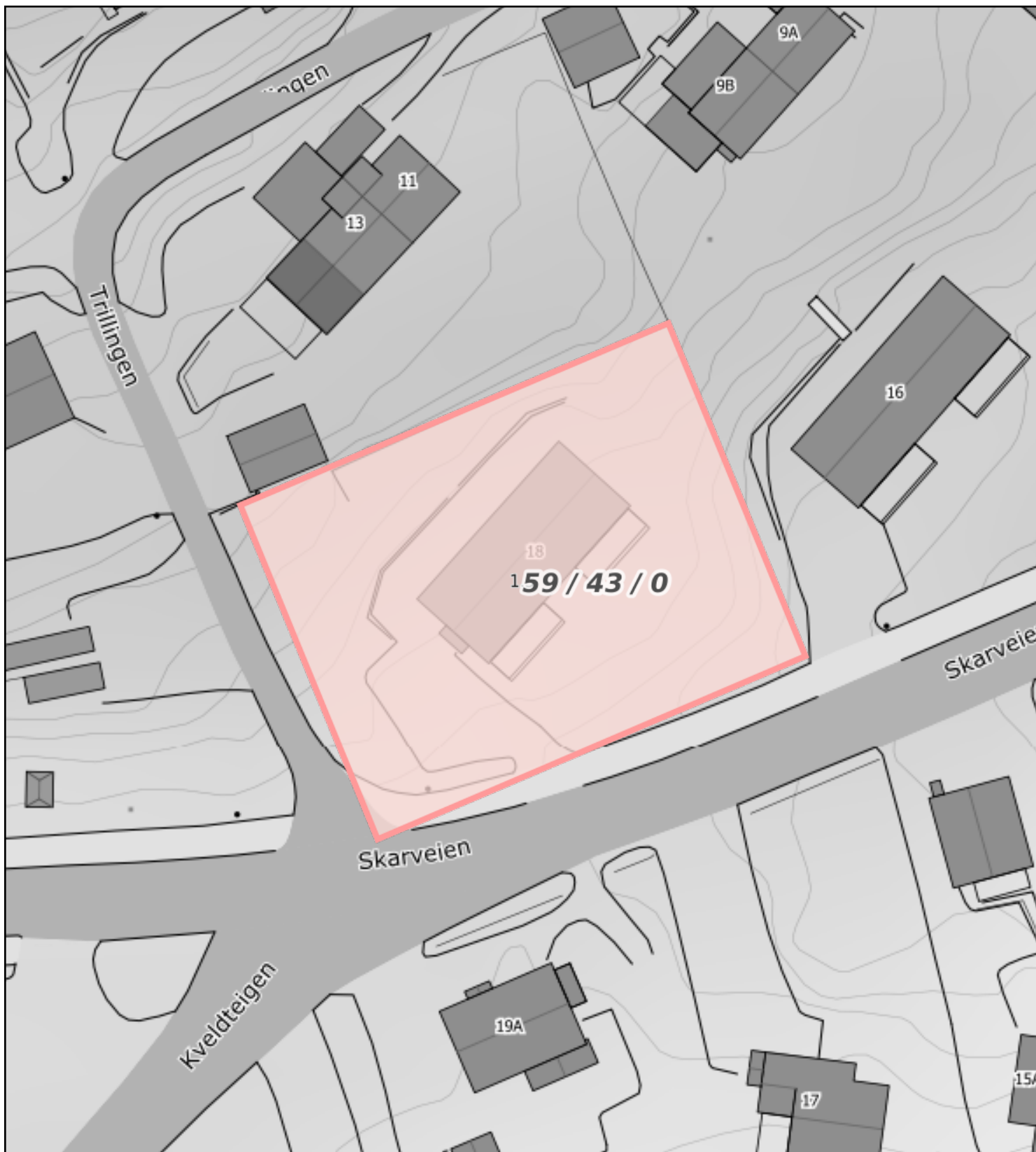
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM2498>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.05.2026 13:01

Eiendomsdata verifisert: 21.05.2026 13:00

GÅRDSKART 5503-59/43/0

Tilknyttede grunneiendommer:
59/43/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

	Full dyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	
1.5	1.5
0.0	0.0
1.5	1.5

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

VEDTEKTER

FOR AL SKARBO BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 9. april 1954. Endret på ekstraordinær generalforsamling 30. oktober 2001, ordinær generalforsamling 27. juni 2013 og sist på ordinær generalforsamling 9. april 2025.

§1.

AL Skarbo Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar. Det har til formål å oppføre administrere og drive boligbygg. Hvert medlem kan bare inneha 1 – en – andel, og er ovenfor tredjemann bare ansvarlig med denne andel. Andelen settes til kr 50,-.

Forretningskontoret er i Harstad kommune.

§ 2.

Andelshaverne i laget som påtar seg plikt til å gjøre innskudd som blir fastsatt for det oppførte boligbygg, har uoppsigelig rett til en leilighet. Andel og eller innskuddsbevis kan bare overdras sammen med vedkommende leilighet. Ved slik overdragelse har person som styret godkjenner forkjøpsrett. Overdragelse må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 3.

Lagets styre består av 2 til 4 medlemmer, hvorav en er styreleder. Til styret kan det velges 2 varamedlemmer. Valg av styre, styreleder og varamedlemmer foretas av generalforsamlingen.

Styrets medlemmer velges for 2 – to – år om gangen. Styret tegner lagets firma, leder lagets forretninger og forplikter laget ovenfor tredjemann. Disposisjoner av betydelig økonomisk rekkevidde, så som f. eks. opptagelse av lån kan styret ikke foreta uten bemyndigelse av generalforsamlingen.

Styret har å sørge for et ordentlig og tilstrekkelig regnskap. Dreier det seg om vedtak eller hvor det ikke i styret rår enstemmighet om styrets kompetanse blir saken å forelegge generalforsamlingen, som treffer avgjørelse i saken etter reglene i § 4.

Over styrets forhandlinger føres protokoll. Vedtak innføres i protokollen.

§ 4.

Generalforsamlingen holdes etter innkallelse av styret. Innkallelse skjer skriftlig til hver andelshaver med minst 8 dagers varsel, med mindre slikt varsel frafalles. Et flertall av andelshaverne kan forlange generalforsamling holdt.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret. På generalforsamlingen kan bare treffes vedtak angående de saker som er nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen har all myndighet som ikke ved vedtak er tillagt styret.

Generalforsamlingen kan bestemme at laget ikke skal ha forretningsfører. Avtale om forretningsførsel gjøres av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger revisor. Den treffer bl.a. vedtak om godkjenning av regnskapet og ansvarsfrihet for styret, valg av styre, anvendelse av overskudd og dekning av tap, økonomiske disposisjoner av betydelig rekkevidde, j.fr. § 3, husordensregler for beboerne i det oppførte hus, vedtektsendringer m.v.

Generalforsamlingens vedtak blir gjort gyldig når de er truffet av simpelt flertall av de nødvendige andelshaverne. Dog må vedtektsendringer treffes med 2/3 flertall. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme. Hver andelshaver har 1 – en – stemme.

§ 5.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, J.fr. lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR AL SKARBO BORETTSLAG

§ 1

Andelseierne plikter å rette seg etter husleiekontraktens bestemmelser, samt vedtak truffet av borettslagets generalforsamling og styre. I tillegg plikter andelseierne å rette seg etter ordensreglene. Også fremleietakere plikter å følge gjeldende regler og vedtak.

§ 2

Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leieboere.

§ 3

Leiligheten skal holdes i skikkelig stand i henhold til leiekontraktens pkt. 5.

§ 4

Andelseierne skal for egen regning vedlikeholde/erstatte alle faste installasjoner innenfor den enkelte leilighet. Ved forsikringsskader som skyldes uaktsomhet/manglende ettersyn skal andelseieren selv dekke egenandelen.

I oppgangene plikter andelseierne i fellesskap å holde utelys/kupler/ringeapparater og dører i stand. Ved skader i felles oppgang og fellesrom belastes egenandelen lagets regnskap. Trappeopp ganger og fellesrom vaskes etter turnuslister. Det skal tas hensyn ved teppebanking.

§ 5

Naturlig uteareal til den enkelte bolig skal opparbeides, tilsåes og holdes vedlike. Dette gjelder også arealer hvor beboerne i fellesskap er pålagt denne plikt.

Skrot og rask knyttet til hagearbeid og lignende skal ryddes bort og tømmes på steder der hvor det ikke er til sjenanse for andre beboere.

§ 6

Brannvernutstyr er borettslagets eiendom. Både brannslukningsapparat (evt. brannslange) og brannvarsler skal være montert på vegg/tak. Vedlikehold av disse enheter er andelseiers ansvar. Enhetene skal ikke medtas ved en eventuell flytting.

§ 7

Hensatte, uregistrerte kjøretøy vil bli borttauet dersom styret ikke får beskjed fra eier og midlertidig parkeringsdispensasjon blir gitt.

§ 8

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre i Borettslaget. Det er båndtvang for hunder innenfor borettslagets område. Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter husdyr.

§ 9

Hver andelseier skal rydde snø utenfor egen inngang. Snø må ikke plasseres på naboens eiendom dersom ikke naboen samtykker i dette.

§ 10

Brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse. Henvendelse om brudd på ordensreglene rettes til styret.

AL Skarbo Borettslag

Org. nr. 982 071 003

Årsrapport for 2025

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

ØkonomiConsult as
GODKJENT REGNSKAPSSKAP

Magnus gate 1, 9404 Harstad

AL Skarbo Borettslag

Org. nr. 982 071 003

Resultatregnskap 1.1. – 31.12.

	Note	2025	Budsjett 2025	2024
Inntekter				
Husleie leiligheter		300 000	300 000	260 000
Husleie hybler		126 450	136 750	111 500
Sum inntekter		426 450	436 750	371 500
Utgifter				
Lys og varme		16 714	26 400	24 887
Kommunale gebyr - vann og avløp		74 331	74 964	68 736
Snørydding og strøing	4	12 800	10 150	8 969
Leie datasystemer		8 590	8 100	8 064
Vedlikehold og anskaffelser	4		5 000	23 705
Honorar til regnskap - forretningsfører	11	73 469	42 000	48 438
Revisjonshonorar	11	22 209	15 000	15 450
Kabel TV / Bredbånd		44 208	43 128	43 128
Porto		32		
Forsikring		47 739	62 784	46 770
Eiendomsskatter		24 103	24 104	20 481
Diverse gebyr etc.		4 255	2 520	2 977
Sum utgifter		328 450	314 150	311 603
Driftsresultat		98 001	122 600	59 897
Renteutgifter		76 289	64 748	70 259
Netto finansposter		76 289	64 748	70 259
Årsresultat		21 711	57 852	-10 362
Finansielle inn- og utbetalinger				
Avdrag langsiktig lån	7	-32 498	-74 230	-66 668
Refinansiering langsiktig lån		147 457	150 000	
Nedbetaling leverandørgjeld			-80 000	
Avsetning vedlikeholdsfond			-24 000	
Netto endring gjeld		114 959	-28 230	-66 668
Endring i disponible midler	5	136 670	29 622	-77 030

Utarbeidet av:



Magnus gate 1, 9404 Harstad

AL Skarbo Borettslag

Org. nr. 982 071 003

BALANSE 31.12.

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	2/6	270 363	270 363
Nye altaner og vinduer 2010	2/6	618 500	618 500
Oppgradering 2 hybler for utleie 2016	2/6	587 018	587 018
Påkostning inngangsparti 2018	2/3/6	65 000	65 000
Sum bygninger		1 540 881	1 540 881
Omløpsmidler			
Leieinntekter		44 500	1 000
Andre fordringer		3 675	
Bankinnskudd	5	25 331	14 419
Sum omløpsmidler		73 506	15 419
Sum eiendeler		1 614 387	1 556 299
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd (4 innskudd à kr 23 000)	8/10	92 000	92 000
Andelskapital (4 andeler à kr 50)	8/10	200	200
Sum innskutt egenkapital		92 200	92 200
Opptjent egenkapital		555 308	533 597
Sum egenkapital	10	647 508	625 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån 4730 16 35989	7/8/9		823 217
Pantelån 4730 22 60857	7/8/9	938 177	
Sum langsiktig gjeld		938 177	823 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 319	103 961
Forskuddsbetalte leieinntekter		10 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 384	3 325
Sum kortsiktig gjeld		28 703	107 286
Sum gjeld		966 879	930 503
Sum egenkapital og gjeld		1 614 387	1 556 299
Pantstillelse	9	1 030 177	915 217

Harstad den 10. juli 2026

I styret for AL Skarbo Borettslag

Simon Hemstad
Styremedlem

Linda C. Eliassen
Styreleder

Andreas Øynes
Styremedlem

Utarbeidet av:

ØkonomiConsult as

GODKJENT REGNSKAPSSKAP

Magnus gate 1, 9404 Harstad

Sign.

Sign.

Sign.

AL Skarbo Borettslag

Org. nr. 982 071 003

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1, Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er lagt til grunn at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Aktivitet

Skarbo Borettslag sitt formål er å forvalte felles eiendom som er en flermannsbolig i Harstad Kommune med fire andelsleiligheter og to hybler på vegne av andelseierne.

Inntektsføring

Inntektsføring av husleie skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig lineært. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Note 2, Bygninger:

Bygning er oppført til bokført verdi. Bygningen er ikke avskrevet siden det gjennomførte vedlikehold oppveier verdiforringelsen. Avskrivningssatsen er derfor satt til null, og det er heller ikke foretatt avsetning til vedlikeholdsfond.

Note 3, Påkostninger

Det er i 2025 ikke foretatt påkostninger.

Note 4, Vedlikehold og anskaffelser

Det er ikke utgiftsført vedlikehold i 2025. Brøyting og sandstrøing er utgiftsført med kr 12 800. Det er i 2025 ikke utgiftsført anskaffelser.

Utarbeidet av:

ØkonomiConsult as
GODKJENT REGNSKAPSSKIP

Magnus gate 1, 9404 Harstad

Note 5, Disponible midler og endring i disse

	2025	2024	Endring
Disponible midler 1.1	-91 867	-14 837	
Årets resultat	21 711	-10 362	
Betalt avdrag lån	-32 498	-66 668	
Refinansiering langsiktig lån	147 457		
Disponible midler 31.12	44 803	-91 867	136 670
Spesifikasjon av disponible midler:			
Leieinntekter til gode	44 500	1 000	
Andre fordringer	3 675		
Bankinnskudd	25 331	14 419	
Leverandørgjeld	-13 319	-103 961	
Forskuddsbetalte leieinntekter	-10 000		
Annen kortsiktig gjeld	-5 384	-3 325	
Disponible midler	44 803	-91 867	136 670

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 21 711. Borettslagets disponible midler er ved årets slutt positiv med kr 44 803. Budsjettert disponible midler bank UB i likviditetsbudsjett for 2025 var kr 44 041. Budsjettert endring var på kr 29 622. Disponible midler er i 2025 økt med kr 136 670.

Differansen kr 107 048 (136 670 – 29 622) i forhold til budsjett skyldes:

Reduserte leieinntekt hybler	-10 300
Økte driftsutgifter	-14 300
Økte renteutgifter	-11 540
Netto endring langsiktig gjeld	+39 188
Endring vedlikeholds avsetning	+24 000
Endring kortsiktig gjeld	+80 000
Sum	107 048

For å dekke reduksjonen i disponible midler i 2024 samt kostnader i forbindelse med oppgradering av hybler, tapte leieinntekter fra utleie av hybel, den betydelige økning av andre driftsutgifter og økte renteutgifter har styret økt eksisterende langsiktig lån i 2025 og økt husleien for leilighetene til kr 6 500 pr. mnd. fra 01.07.2025 for å finansiere låneopptaket. Husleien for hyblene økes til kr 5 750 for hybel nord fra 1.juni 2025 og 6 000 for hybel sør fra 1. juli 2025.

Det er en større utestående fordring på kr 44 500 pr. 31.12.25 i ubetalte fellesutgifter, det er begjært tvangssalg av andelen det gjelder og salg regnes gjennomført i 2026. Manglende betaling av fellesutgifter har bidratt til økte likviditetsproblemer for borettslaget gjennom 2025. Borettslaget har legalpant i fellesutgifter det er derfor ikke foretatt avsetning for tap av fordringer.

Utarbeidet av:

ØkonomiConsult as
GODKJENT REGNSKAPSSKAP

Magnus gate 1, 9404 Harstad

Note 6, Eiendeler

Boligbygg inkl. tomt anskaffet i 1954	270 363
Påkostning altaner og vinduer 2010	618 500
Påkostning hybler for utleie 2016	587 018
Påkostning inngangsparti 2018	65 000
Sum eiendeler	1 540 881

Note 7, Langsiktig gjeld

Året for låneopptak	2025
Kreditors navn	Sparebank 68°Nord
Gjeld 1.1.	0
Låneopptak 12.5.25	950 000
Årets avdrag	32 498
Gjeld 31.12.	938 176
Herav kortsiktig gjeld	0
Ført som langsiktig gjeld	938 176
Gjeld som forfaller mer enn 5 år frem i tid	511 528
Lånets løpetid	9 år og 4 mnd.
Innfrielsesdato	30.04.2035
Rente og avdragsbetingelser pr. 31.12.2025	7,60 % annuitet
Formål med låneopptaket	Refinansiering av lån til påkostning 2016

Note 8, Leilighetsopplysninger

AL Skarbo Borettslag består av 4 like leiligheter. I tillegg har laget to hybler for utleie.
Hver andel er på kr 50 og har en stemme.
Opprinnelig innskudd var kr 23 000.
Andel av langsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2025 kr 234 544.
Andel disponible midler utgjorde pr 31.12.2024 kr 11 201.
Siste omsatte leilighet ble solgt 01.05.2024 for kr 2 500 000.

Note 9, Pantstillelser

	2025	2024
Pantelån 2025 – Sparebank 68°Nord	938 177	823 217
Borettsinnskudd	92 000	92 000
Sum	1 030 177	915 217
Anskaffelseskost av boligbygg inkl. tomt	1 540 881	1 540 881

Det foreligger en 1. pr. pantobligasjon på kr 1 500 000 til Sparebank 68°Nord.

Utarbeidet av:



Magnus gate 1, 9404 Harstad

Note 10, Spesifikasjon av egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital		
Borettsinnskudd (4 innskudd à kr 23 000)	92 000	92 000
Andelskapital (4 andeler à kr 50)	200	200
Sum innskutt egenkapital	92 200	92 200
Opptjent egenkapital	555 308	533 597
Sum egenkapital	647 508	625 797

Note 11, Ansatte, godtgjørelse mv.

Selskapet har i år 2025 ikke hatt ansatte.

Det er ikke betalt lønn eller annen godtgjørelse til styreformann eller styret.

Honorar til revisor for lovbestemt revisjon utgjør kr 22 209 inkl. mva. Tilsvarende for 2024 var kr 15 450.

Honorar til regnskap- og forretningsfører er utbetalt med kr 73 469 inkl. mva. Tilsvarende for 2024 var kr 48 438. Økningen i 2025 skyldes i hovedsak merarbeid i forbindelse med manglende leieinnbetaling. J. fr. note. 5.

Utarbeidet av:

ØkonomiConsult as
GODKJENT REGNSKAPSSKAP

Magnus gate 1, 9404 Harstad

Referat fra styremøte i AL Skarbo Borettslag.

Saker til behandling ble godkjent som følger:

1) Årsregnskap 2025

Selskapets årsregnskap for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Det fremlagte årsregnskap ble foreslått besluttet fastsatt som lagets offisielle regnskap for 2024.

2) Budsjett 2026

Selskapets budsjett for 2026 sendt til styret 20.2.26 ble gjennomgått.

Vedtak: Det fremlagte budsjettet ble foreslått besluttet fastsatt som lagets offisielle budsjett for 2026.

i styret for AL Skarbo Borettslag
Harstad den 10. juli 2026

Simon Hemstad
Styremedlem
Sign.

Linda C. Eliassen
Styremeleder
Sign.

Andreas Øynes
Styremedlem
Sign.

Utarbeidet av:

Magnus gate 1, 9404 Harstad

Generalforsamlingsprotokoll

Den 10. juli 2026 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AL Skarbo Borettslag.

1) Konstituering

Til stede var: Simon Hemstad, Linda Charlotte Eliassen, Andreas Øynes

Det fremkom ingen innvendinger mot innkallelsen, hvorefter generalforsamlingen ble erklært lovlig satt:

Som referent ble styreleder valgt.

Som møteleder ble styreleder valgt.

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Simon Hemstad og Andreas Øynes valgt.

Dagsorden ble godkjent.

2) Årsregnskap 2025

Selskapets årsregnskap for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Det fremlagte årsregnskap ble besluttet fastsatt som lagets offisielle regnskap for 2025.

3) Budsjett 2026

Selskapets budsjett for 2026 ble gjennomgått.

Vedtak: Det fremlagte budsjettet ble besluttet fastsatt som lagets offisielle budsjett for 2026.

4) Godtgjørelse til styre og revisor

Vedtak: Det ble vedtatt å ikke utdele styrehonorar for 2024. Honorar til revisor godtgjøres i henhold til mottatt regning.

2) Valg av styre

Vedtak: Som nytt styre ble valgt:

Simon Hemstad	styremedlem
Linda Charlotte Eliassen	styreleder
Andreas Øynes	styremedlem

Andelshaverne i AL Skarbo Borettslag

Harstad den 10. juli 2026

Linda C. Eliassen
Sign.

Simon Hemstad
Sign.

Andreas Øynes
Sign.

Utarbeidet av:

Magnus gate 1, 9404 Harstad

This document contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Jeg/vi

Navn:	Navn:
Postadresse:	Postadresse:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Fødsels- og personnummer/org.nr:	Fødsels- og personnummer/org.nr:

gir herved bindende bud på eiendommen

Andel nr. 1 i Skarbo borettslag, org.nr. 982 071 003 Skarveien 18 i Harstad kommune

1. Eiendommen kjøpes for kr _____
2. I tillegg til kjøpesummen betaler jeg/vi gebyr for registrering og tinglysing av eierskifte og pant i borettslagsandelen.
3. Kjøpet vil bli finansiert slik:
 - 3.1. Lån kr _____
 - 3.2. Egenkapital kr _____
 - Til sammen kr _____
 - 3.3. For bekreftelse av finansiering:
Bankforbindelse:
Kontaktperson:
Kontaktpersonens telefon/e-post:
4. Jeg/vi har besiktiget eiendommen, og er oppmerksom på at salget er underlagt reglene om tvangssalg. Jeg/vi er kjent med at tvangsfullbyrdelsesloven har særlige regler om mangler i §§ 11-39 til 11-42, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder for salget.
5. Budet er bindende til og med _____ (dato, minst 6 uker)
Jeg vi aksepterer at medhjelper/tingretten kan forkaste et hvert bud.
6. Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
7. Jeg gir med dette fullmakt til medhjelper for tvangssalget til å begjære overføring av hjemmel til andel borettslag utstedt med meg/oss som kjøper og at overføring kan returneres til medhjelper etter rettens signatur, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33.

Sted:

Dato:

Budgiver(e)s signatur

Budgiver(e)s signatur og identitet må bekreftes. Det kan gjøres ved oppmøte på vårt kontor, elektronisk med bankID når bud sendes pr. e-post, eller budgiver kan postlegge budskjema med original signatur og bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud kan sendes pr. e-post, eposten må da, i tillegg til tilbudt kjøpesum, angi eiendommen som budet gjelder og budfrist (min. 6 uker).