

Velkommen til

Skjærveien 20, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skjærveien 20
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 500,-

BRA	66 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1954

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/Sondre Jakobsen ønsker dere hjertelig velkommen til denne lekre 3-roms selveierleiligheten på vakre Trondenes. I Skjærveien bor du i et veletablert og trivelig område med gangavstand til sentrum, fine turområder til skogs eller langs sjøen.

Kvaliteter verdt å merke seg
Beliggenheten byr på panoramautsikt over Vågsfjorden og enkel adkomst i 1. etasje
Svært romslig veranda som er overbygd slik at du kan sitte ute året rundt
Pene og moderne overflater i stuedel med store hjørnevinduer som slipper inn rikelig med lys
2 romslige soverom som gir mulighet for gjester på overnatting
Romslig kjøkken med rikelig med skap- og benkeplass, slette fronter og frittstående hvitevarer
Funksjonelt bad med flislagt gulv, dusjkabinett, toalett og enkel innredning
Egen bod i leiligheten i tillegg til boder i kjeller
Felles vaskerom i kjelleretasje

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skjærveien 20, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 64, Bnr. 71, Snr. 1, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 780 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 68 590,- 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 27 549,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 500,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene dekker:
- Felles forsikring til huset.
- Strøm i fellesareal
- Brøyting og strøing om vinteren
- Drivstoff og vedlikehold av gressklipper.
- Eventuelt andre forfallende utgifter.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.
Det kan komme økning i fellesutgifter/fellesgjeld som en følge av etterisolering av yttervegger og drenering.
Opplysninger om fellesutgifter er gitt av styreleder.
Det kan komme økning i fellesutgifter/fellesgjeld som en følge av etterisolering av yttervegger og drenering.
Opplysninger om fellesutgifter er gitt av styreleder.
Sameiet har en formue på kr 61.000. Hver enkelt eier vil måtte ta opp lån selv ved fremtidig vedlikehold dersom det blir bestemt.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA totalt: 66 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
2
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at
det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Følger med en parkeringsplass på sameiets felles tomt. Det er ikke opplegg for el-bil lader. Det er ingen skriftlig avtale, eller rettsvern knyttet til parkeringsplass. Ifølge styreleder baserer dagens ordning seg på en felles enighet mellom seksjonseierne, hvor den som har ferskest ansiennitet i sameiet parkerer nærmest boligen.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom
Gnr. 64, Bnr. 71, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 1 116 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Sameiets fellestomt er opparbeidet med plenarealer og gruset parkeringsplass.

Byggeår
1954 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

1. etasje
BRA-i 66 m²: Entre, kjøkken, bad, stue, bod og 2 soverom.

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, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken | Kjøkkenet er innredet med en eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er registrert at kjøkkenfrontene er malt på nytt. Det er montert oppvaskbeslag i rustfritt stål. Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

Bad | Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i
fuger/fliser. Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og dusjkabinett. Det må påregnes enkelte bruksskader og slitasjemerker som følge av alder og normal bruk. Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.

Innvendige overflater | Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og belegg på gulv, malte bygningsplater på vegger, samt malte takplater i himling. Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje,
herunder mindre merker, tærkesprekker, ujevnheter og overflateavvik
som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover
hva som anses normalt ut fra alder og bruk. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Innvendige dører er malte, glatte og hvite. Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.

Pipe og ildsted | Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.

Vannledninger | Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder. Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50-70 år for kaldtvannsrør og 40-60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner. Hovedstoppekran er i kjeller.

Avløpsrør | Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet. Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige
avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

Ventilasjon | Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

Varmesentral | Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.

Varmtvannstank | Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i bod i kjelleren.

Elektrisk anlegg | EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.
- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Kjøkken | Kjøkkeninnredning av eldre dato, senere malt/overflatebehandlet. Det er registrert stedvis bruksslitasje og mindre skader på benkeplate/fronter. Innredningen fremstår med normal funksjon, men har alder/slitasje og redusert forventet restlevetid. TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje/skader.
- Bad | Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtrommet har veggplater av typen Aquatile. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at platene er montert med godkjent membran/fuktsikring bak. Aquatile-plater alene anses ikke som tilstrekkelig dokumentert våtromsløsning. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon gis TG2. Enkelte veggflater har bruksmerker/hullmerker etter tidligere
demonteringer. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer
på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en
risikokonstruksjon.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse 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
Pkt. 1. Dusjkabinett og toalett bør byttes ut. Ingen lekkasje fra nevnte komponenter men det er gammelt. Kun 1 innstilling virker på dusjen.

Pkt. 4. Har vært litt vanninntrengning i øvre kant av verandadøren. Vannet kom inn da beboer oppe hadde gjort noe feil ved reparasjon ved inngangen fra veranda og inn i stuen. Det er utbedret og ingen fuktskader. Test er gjort av takstmann.

Pkt. 7. Noe dårlig bordkledning på enkelte vegger. Det skal utbedres ila dette eller neste år. Kostnadene taes fra felles konto.

Pkt. 9. På vår og sommer kan det komme maur inn vist døren ut til verandaen står åpen. I beskjedene mengder.

Pkt. 17. Montert ny kurs til varmepumpe. Ordren er lagt inn i boligemappen. Utført av Nord Troms elektro i 2026.

Pkt. 28. Planlagt vedlikehold av utvendig fasade i år eller til neste år. Ubetydelig økning av fellesgjeld vil forekomme.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Vinduer med 2-lags isolerglass fra flere tidsepoker, 1992, 2007 og 2016. Ett vindu fra byggeår er registrert i bod. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon.

Dører | Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt én to-fløyet balkongdør. Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.

Balkonger/terrasser | Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord. Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et svært populært og barnevennlig boligområde på Trondenes, med nydelig utsikt over Vågsfjorden. Området er kjent for sine rolige omgivelser og begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og behagelig hverdag.

Det er kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk, samt gangavstand til et bredt servicetilbud i retning Harstad sentrum.

For den aktive byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt. Like i nærheten finner du Laugen, Altevågen samt turområdene rundt Hagavannet og Samaåsen. Her er det tilrettelagte lysløyper og skiløyper vinterstid. Hagavannet ligger idyllisk til og tilbyr gode bade- og rekreasjonsmuligheter om sommeren.

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

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

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Harstad kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming
Boligen er utstyrt med vedovn og varmepumpe.

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
Ligger vedlagt i tilstandsrapport

Internett- og tv-leverandør
Fiber inn til huset

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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
Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: 362
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sama Trondenes del 1 og 2
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 26.05.1999
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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 586 612,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 346 446,-.

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
Preben Morgan Solberg

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5127
Dato: 28.10.1997
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105 / 420

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 4067
Dato: 02.10.1998
Rettighetshaver:eier av vann- og avløpsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Skjærveien 20
- Kontaktperson | Lene Hansen.
- Sameiet har ingen regler om husdyr.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 7 500,- (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 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 29-04-2026.

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 29.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 29.04.2026
Bygningstegninger, datert 29.7.1952
Seksjonering, datert 28.10.1997
Matrikkelrapport, datert 30.04.2026
Grunnkart, datert 30.4.2026
Kommuneplan, datert 29.4.2026
Reguleringsplan, datert 26.5.1999
Nabolagsprofil

HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
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
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
E-post: sondre.jakobsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø














LUNAS








DISHWASHER
PODS
PALMOLIVE


DISHWASHER
PODS






VELKOMMEN





SKJÆRVEIEN 20

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Revsbakken		**3 min**
Linje 240, 275, 280, 290		0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**47 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	**24 min**
352 elever, 22 klasser	2 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**7 min**
271 elever, 15 klasser	3.2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**7 min**
289 elever, 21 klasser	0.5 km
Heggen videregående skole	**7 min**
480 elever, 18 klasser	3.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**13 min**
600 elever, 40 klasser	7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

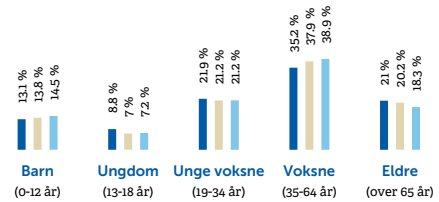
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1...	**7 min**
44 barn	0.6 km
Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ..	**24 min**
44 barn	2 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-5 ...	**6 min**
60 barn	3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama	**19 min**
PostNord	1.6 km
Bunnpris Havnegata	**24 min**
Post i butikk, søndagsåpent	2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

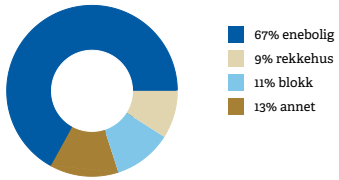
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Hagebyen ungdomsskole	**7 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
Kraftløkka	**8 min**
Fotball	0.7 km
Feel24 Sama	**19 min**
Feel24 Grottebadet	**6 min**

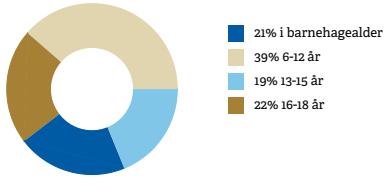
BOLIGMASSE



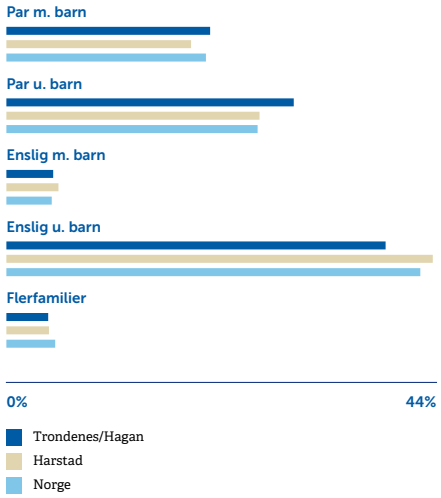
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	**7 min**
Vitusapotek Harstad	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



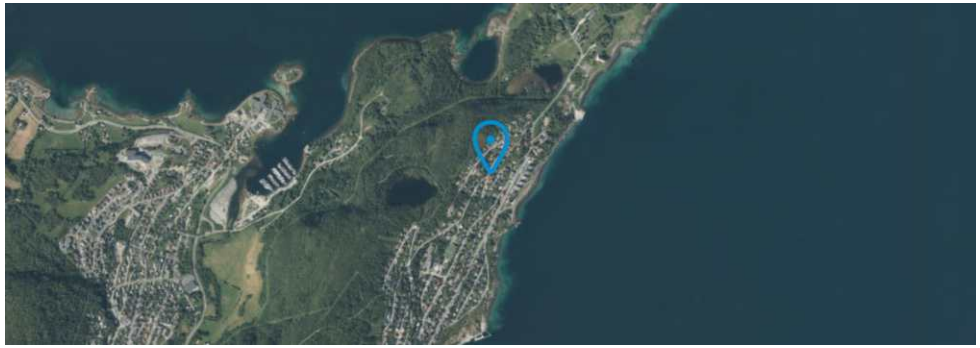
FAMILIESAMMENSETNING

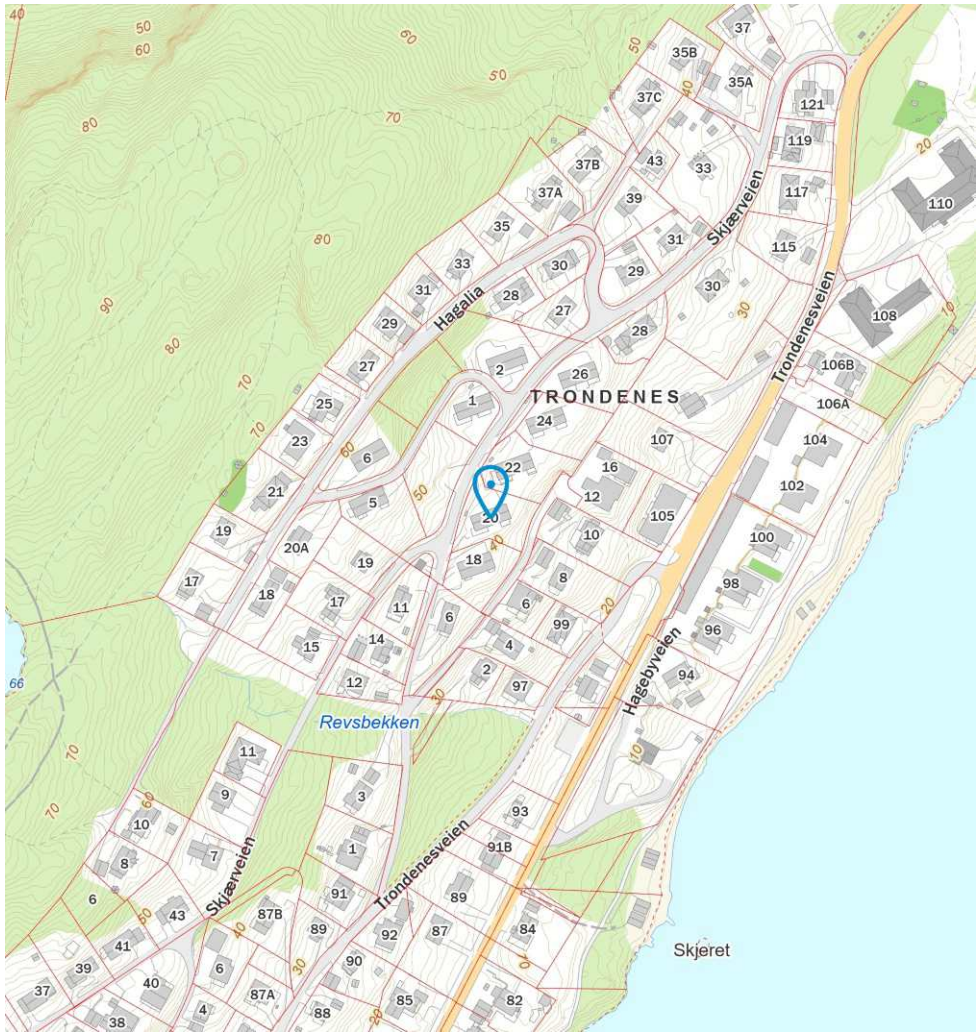


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD

HARSTAD kommune

gnr. 64, bnr. 71, snr. 1

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1353 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ1245

Autorisert foretak: Norsk Byggekontroll Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Gjøsund

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Byggekontroll Nord AS

Norsk Byggekontroll Nord AS har over 30 års erfaring innen byggebransjen, med bred kompetanse innen både byggmesterfaget, taksering og bygningskontroll. Selskapet drives av autorisert takstingeniør, sertifisert gjennom Norsk Takst, og leverer tjenester i tråd med bransjens gjeldende standarder og retningslinjer.
Som medlem av Norsk Takst tilbyr vi faglig godkjente verdi- og skadetakster samt tilstandsrapporter utarbeidet etter anerkjente metoder og kvalitetskrav. Vi legger stor vekt på grundighet, objektivitet og faglig integritet i alle våre vurderinger.
Norsk Byggekontroll Nord AS tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Skadetaksering og reklamasjonsvurdering
- Byggelånsoppfølging og byggekontroll
- Uavhengig våtromskontroll (3. partskontroll)
- Trykktesting av bygg (tetthetsmåling)
- Konsulenttjenester ved overtakelse, byggeledelse og teknisk rådgivning.



Rapportansvarlig

Kjetil Gjøsund
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@nbkontroll.no
902 07 679

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

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

Boligen er opprinnelig fra 1954 og fremstår med normal alderstypisk bruksslitasje. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Vinduer har 2-lags isolerglass fra 1992, 2007 og 2016, samt ett vindu fra byggeår i bod. Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet uten avvik. Balkong i trykkimpregnert treverk fremstår solid og funksjonell.
Innvendige overflater har alminnelig slitasje med mindre merker, tørkesprekker og ujevnheter. Etasjeskiller er trebjelkelag, kontrollert med laser. Boligen har pusset teglsteinspipe og vedovn; pipeløp er ikke kontrollert.
Badet er av ukjent alder, uten dokumentasjon på oppbygning/tettesjikt. Hulltaking viste ikke unormale fuktverdier, men alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt restlevetid.
Kjøkkenet har eldre, malt innredning med normal bruksslitasje og enkelte småskader. Vannrør er kobberrør fra byggeår, mens avløp er i plast. Boligen har naturlig ventilasjon, mekaniske vifter, varmepumpe, varmtvannsbereder fra 2008 og eldre el-anlegg med både skru- og automatsikringer.

GENERELT
Boligen er oppført i henhold til gjeldende bygningslovgivning og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet (byggeår/påbyggingsår), samt etter datidens byggeskikk og faglige utførelse.
Det må derfor forventes at en rekke av boligens egenskaper ikke oppfyller dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder blant annet tetthet, isolasjon, ventilasjon og enkelte andre bygningsdeler. Eldre konstruksjoner og løsninger tar utgangspunkt i eldre regelverk og vil normalt ikke tilfredsstille dagens standard.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side
Vinduer med 2-lags isolerglass fra flere tidsepoker, 1992, 2007 og 2016. Ett vindu fra byggeår er registrert i bod. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon.
Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt én to-fløyet balkongdør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og belegg på gulv, malte bygningsplater på vegger, samt malte takplater i himling. Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, tærksprekker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Innvendige dører er malte, glatte og hvite.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.

VÅTROM Gå til side
Bad
Badet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og dusjkabinett.
Det må påregnes enkelte bruksskader og slitasjemerker som følge av alder og normal bruk.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet er innredet med en eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er registrert at kjøkkenfrontene er malt på nytt. Det er montert oppvaskbeslag i rustfritt stål.
Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.
Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.
Hovedstoppekran er i kjeller.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.
Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i bod i kjelleren.
EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side
I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	2 700 000

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

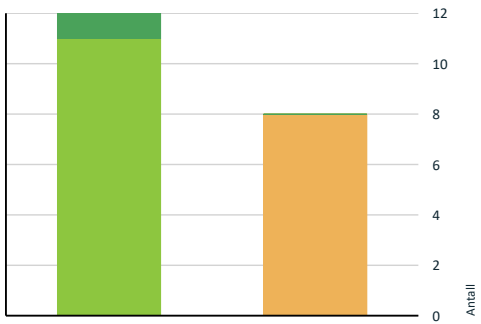
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ifølge opplysninger fra Harstad kommune foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne bolig.
Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er i henhold til avhendingslov med endringsforskrift av 01.01.2026. Prospektet er taksert slik det fremstår i dag. Det er ikke undersøkt i hvilken grad det eventuelt avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle melde-/søknadspliktige ombygninger, påbygg er meldt/søkt til kommunen. Det elektriske anlegget, ildsted og pipe er ikke testet. Informasjon om utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt. Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av takstmann hvis tilkomst ikke er klargjort for inspeksjon. Taksten vil heller ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Det er ikke utført noen miljø kartlegging av bygningen (asbest eller andre miljøfarlige produkter). Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

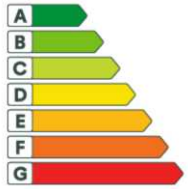
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

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.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt i forhold til alder.
På en brukt bygning må det alltid påregnes noe kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass fra flere tidsepoker, 1992, 2007 og 2016. Ett vindu fra byggeår er registrert i bod. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende oppkanter/tetting og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader samt redusert levetid på vindusomramming og yttervegg.





TG 1 Dører

Beskrivelse
Dører består av én brann- og lydklassifisert entrédør samt én to-fløyet balkongdør.
Dørene vurderes å ha normal bruksslitasje i henhold til alder og type.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og rekkverksbord.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og belegg på gulv, malte bygningsplater på vegger, samt malte takplater i himling.
Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, tærkesprekker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid. Det ble ikke registrert forhold utover hva som anses normalt ut fra alder og bruk.







Tørkesprekk i laminatgulvet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

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.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i kjeller. Det ildfaste løp er ikke kontrollert av takstmann; tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte og hvite.
Overflater er inspisert og åpne-/lukkemekanismer testet uten avvik.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrommet har veggplater av typen Aquatile. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at platene er montert med godkjent membran/fuktsikring bak. Aquatile-plater alene anses ikke som tilstrekkelig dokumentert våtromsløsning. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon gis TG2.
Enkelte veggflater har bruksmerker/hullmerker etter tidligere demonteringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon på membran/fuktsikring gir usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og økt risiko for fuktinntrengning/skader over tid.
Dokumentasjon på oppbygning bør fremskaffes dersom dette finnes.
Ved oppgradering/renovering må våtrommet bygges opp med dokumentert godkjent tettesjikt.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

Vurdering av avvik:

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at membran/tettesjikt ikke kan dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen dokumenteres eller utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skap og speil m/belysning. Wc og dusjkabinett.
Det må påregnes enkelte bruksskader og slitasjemerker som følge av alder og normal bruk.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med en eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er registrert at kjøkkenfrontene er malt på nytt. Det er montert oppvaskbeslag i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning av eldre dato, senere malt/overflatebehandlet. Det er registrert stedvis bruksslitasje og mindre skader på benkeplate/fronter. Innredningen fremstår med normal funksjon, men har alder/slitasje og redusert forventet restlevetid. TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet er i hovedsak av bruksmessig og kosmetisk karakter, men eldre innredning og skader/slitasje kan medføre behov for vedlikehold eller utskiftninger.
Lokal utbedring/vedlikehold må påregnes. Utskiftning av deler av innredning/benkeplater kan bli aktuelt ved videre slitasje eller ønske om oppgradering.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Synlige rørføringer og sammenkoblingspunkter fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller korrosjon på tilgjengelige områder.

Forventet funksjonell levetid for kobberrør er normalt ca. 50–70 år for kaldtvannsrør og 40–60 år for varmtvannsrør, avhengig av vannkvalitet, drift og utførelse. Røranlegget er delvis skjult, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler uten åpning av konstruksjoner.

Hovedstoppekran er i kjeller.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP). Det ble ikke registrert avvik ved de synlige delene av avløpsanlegget på befaringstidspunktet. Avløpskapasiteten fremstår normal ved funksjonstesting, og det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet.

Tilkomst for staking og spyling er mulig via sluk og øvrige tilgjengelige avløpspunkter, slik som vannlåser og avløp under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic. Innedel plassert i stue.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier



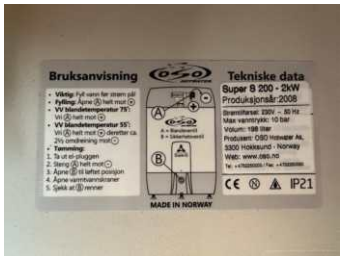
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 2008. Berederen er plassert i bod i kjelleren.

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





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

EL-fordelingsskap er plassert i bod og er utstyrt med både skru- og automatsikringer fordelt på 10 kurser. Anlegget har hovedsikring på 35 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

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.
   1954

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I følge eier finnes dokumentasjon på installering av egen

Tilstandsrapport

kurs til varmepumpe i boligmappa.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikres det at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon.





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

I henhold til gjeldende krav til tilstandsrapport/tilstandsanalyse er forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet omtalt samlet. Punktet omfatter forhold som ved visuell kontroll fremstår som mulige risikoforhold (for eksempel brann- og rømningsforhold, rekkverk/trapper og andre åpenbare sikkerhetsavvik). Vurderingen er basert på befaring og tilgjengelige/observerbare flater, og er ikke en fullstendig HMS-gjennomgang eller en fagkontroll. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser av relevant fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Dagens byggeforskrift sier: Rekkverkshøyde minimum 1,0 m.
Dersom boligen leies ut, må radonnivået måles og det må eventuelt gjøres tiltak mot høye radonnivåer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Rekkehus: Entré, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Salgsverdien er fastsatt med grunnlag i sammenlignbare omsetninger i området, samt boligens størrelse, standard, beliggenhet og øvrige kvaliteter. Verdien anses å ligge på et realistisk nivå i dagens marked.
Bruktboligmarkedet i Harstad vurderes som relativt stabilt, til tross for flere renteøkninger og et høyt antall boliger for salg. Etterspørselen oppleves som tilfredsstillende, og boliger med god standard og attraktiv beliggenhet oppnår fortsatt gode priser.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjærveien 18 ,9404 HARSTAD 66 m²	1956	2 sov	08-04-2026	2 850 000	**2 950 000**		2 950 000	**46 094**
2	Stråbakken 5 ,9404 HARSTAD 76 m²	1955	2 sov	13-11-2025	2 550 000	**2 700 000**		2 700 000	**40 909**
3	Stråbakken 5 ,9404 HARSTAD 66 m²	1955	2 sov	07-10-2025	2 500 000	**2 590 000**		2 590 000	**39 242**
4	Skjærveien 20 ,9404 HARSTAD 63 m²	1954	2 sov	15-02-2023	2 200 000	**2 370 000**		2 370 000	**37 619**
5	Stråbakken 2 ,9404 HARSTAD 62 m²	1954	2 sov	12-08-2025	2 500 000	**2 375 000**		2 375 000	**36 538**
6	Skjærveien 18 ,9404 HARSTAD 66 m²	1956	2 sov	16-09-2025	1 750 000	**1 750 000**		1 750 000	**26 515**

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

Feiegebyr I	Kr.	694
Renovasjon	Kr.	6 218
Vann og avløp	Kr.	15 064
Eiendomsskatt	Kr.	5 570
Grunnleie, som består av forsikringspremie, oppvarming i fellesareal, brøyting og strøing. I henhold til vedtektene.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Teknisk verdi bygninger

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

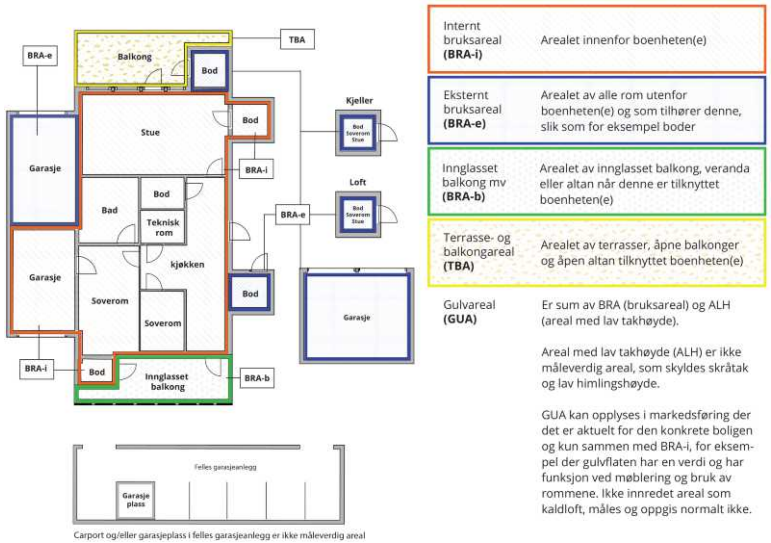
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	15
SUM	**66**				**15**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en 2 stk. boder i kjelleren på til sammen ca. 11 m². Fellesarealer med vaskerom, tørkerom kommer også som tillegg til ovennevnte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ifølge opplysninger fra Harstad kommune foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne bolig. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Preben Morgan Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	64	71		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjærveien 20

Hjemmelshaver
Solberg Preben Morgan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og attraktivt forhpoldsvis sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 2,5 km. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 2,3 km. Til Hagebyen ungdomsskole, barnehage er det ca. 600 m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

Om tomten

Sameiets fellestomt er opparbeidet med plenarealer og gruset parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste spesielle eierforhold utover opplysninger om seksjonering, realsameie og pantedokument er registrert på matrikkelenheten i grunnboksinformasjon fra Statens kartverk.

Skjærveien 20 , 9404 HARSTAD
Gnr 64 - Bnr 71
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 28.04.2026
Solberg, Preben Morgan

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

Preben Morgan Solberg

Boligen

Skjærveien 20
9404 Harstad

5503-64/71/0/1

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dusjkabinett og toalett bør byttes ut. Ingen lekkasje fra nevnte komponenter men det er gammelt. Kun 1 innstilling virker på dusjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har vært litt vanninntrengning i øvre kant av verandadøren. Vannet kom inn da beboer oppe hadde gjort noe feil ved reparasjon ved inngangen fra veranda og inn i stuen. Det er utbedret og ingen fuktskader. Test er gjort av takstmann

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe dårlig bordkledning på enkelte vegger. Det skal utbedres ila dette eller neste år. Kostnadene taes fra felles konto

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

På vår og sommer kan det komme maur inn vist døren ut til verandaen står åpen. I beskjedene mengder

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nord Troms elekro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kurs til varmepumpe. Ordren er lagt inn i boligemappen

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Planlagt vedlikehold av utvendig fasade i år eller til neste år. Ubetydelig økning av fellesgjeld vil forekomme.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 71, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Skjærveien 20, gatenr 1086	**Grunnkrets:**	502	Trondenes Hageby
(fra bruksenhet)	9404 Harstad	**Valgkrets:**	19	Hagebyen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020101	Trondenes
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.10.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	105/420
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 115,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/64/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/64/71/0/1	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/2	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/3	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/64/71	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/64/71/0/1	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/2	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/3	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/64/71/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/64/71/0/2	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/3	0,0
			Mottaker	5503/64/71/0/4	0,0

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 71, Seksjonsnummer 1 i 5503 HARSTAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjærveien 20	H0101	Bolig	105,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	420,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.04.1954
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	12480474			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			134,0		134,0				
H01	2		143,0		143,0				
H02	2		143,0		143,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.04.2026 15:11 – Sist oppdatert 23.04.2026 15:11
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Harstad kommune - Hárstáid suohkan

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77 02 60 00

Utskriftsdato : 24.04.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

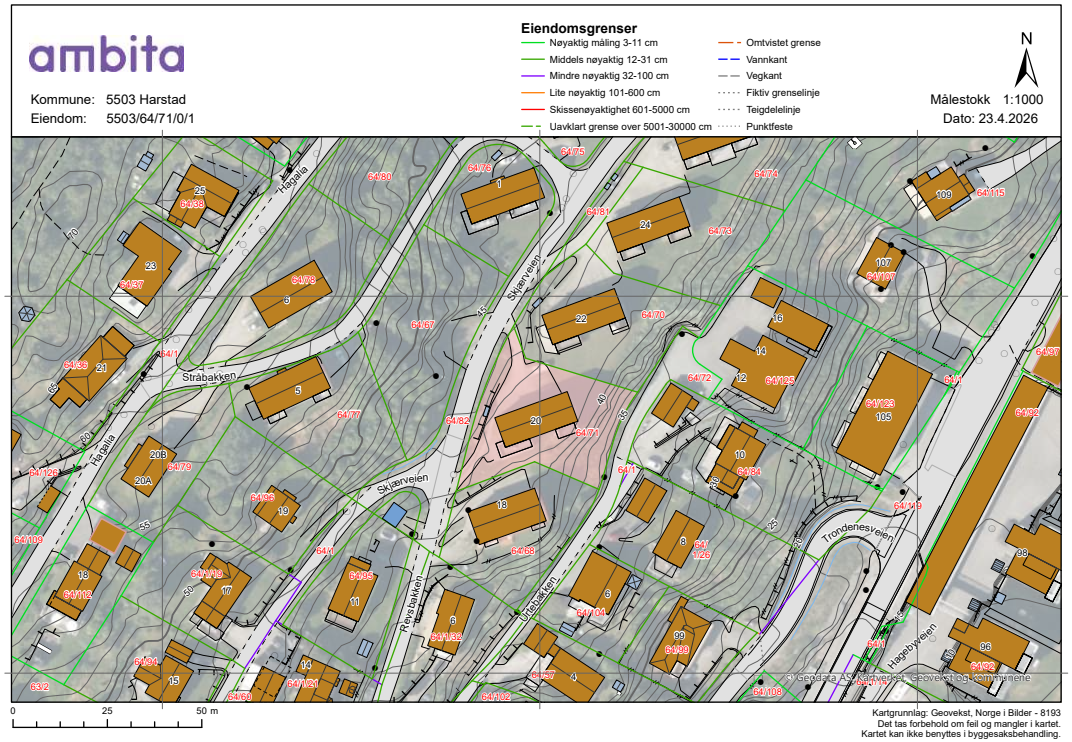
Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Skjærveien 20, 9404 HARSTAD								

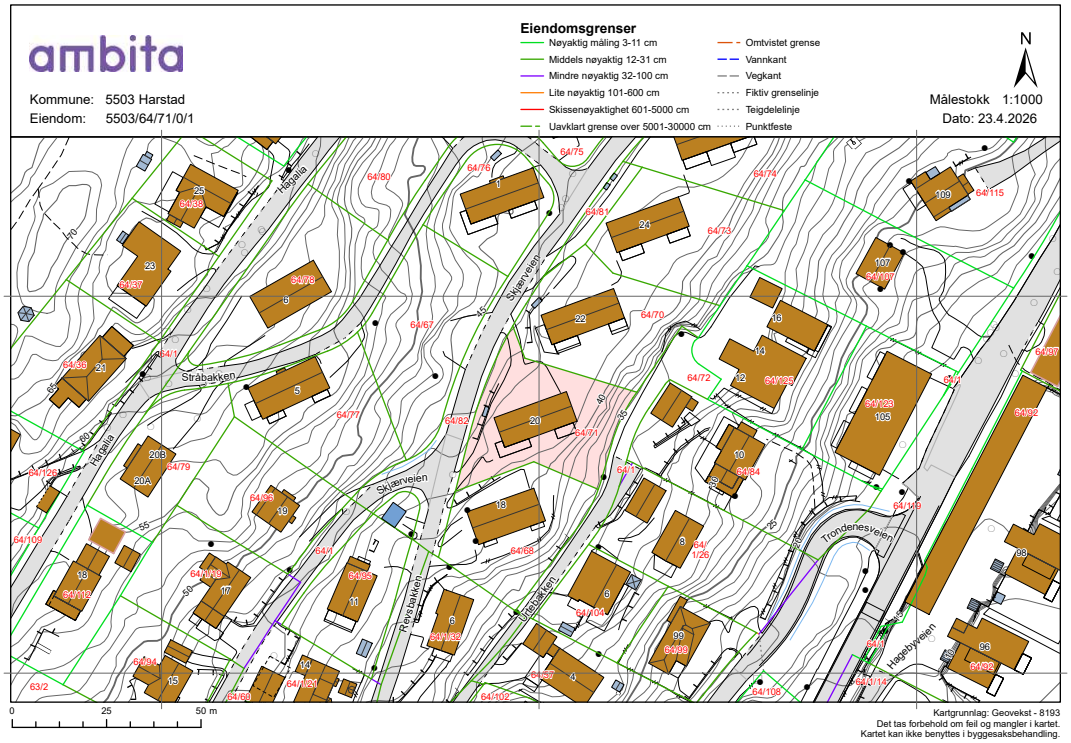
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad

Telefon: 77026000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skjærveien 20, 9404 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 116 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	362
Navn	Sama - Trondenes del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5404/Bestemmelser%20-%20Reguleringsendring%20for%20Rabbenveien%2C%2005.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5414/Bestemmelser%20fra%20kart%20mindre%20endring%20PID%20362%2C%2026.08.08.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5415/525%2C%2025.02.22.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5408/Bestemmelser%20PID%20362%2026.05.99.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 114 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei

SKJÆRVEIEN 20

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Revsbakken		**3 min**
Linje 240, 275, 280, 290		0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		**47 min**

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	**24 min**
352 elever, 22 klasser	2 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	**7 min**
271 elever, 15 klasser	3.2 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	**7 min**
289 elever, 21 klasser	0.5 km
Heggen videregående skole	**7 min**
480 elever, 18 klasser	3.2 km
Stangnes Rå videregående skole	**13 min**
600 elever, 40 klasser	7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

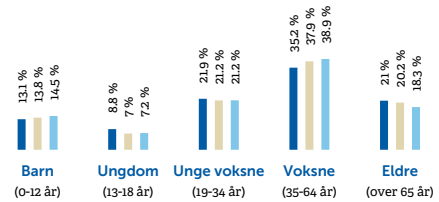
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trondenes/Hagan	1 213	625
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordhusan barnehager avd Hagebyen (1...	**7 min**
44 barn	0.6 km
Nordhusan barnehager avd Barnely (1-5 ..	**24 min**
44 barn	2 km
Heggen barnehager Avd Gullhaugen (1-5 ...	**6 min**
60 barn	3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama	**19 min**
PostNord	1.6 km
Bunnpris Havnegata	**24 min**
Post i butikk, søndagsåpent	2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

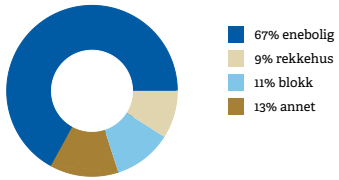
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Hagebyen ungdomsskole	**7 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
Kraftløkka	**8 min**
Fotball	0.7 km
Feel24 Sama	**19 min**
Feel24 Grottebadet	**6 min**

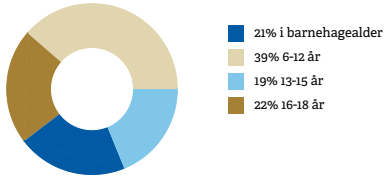
BOLIGMASSE



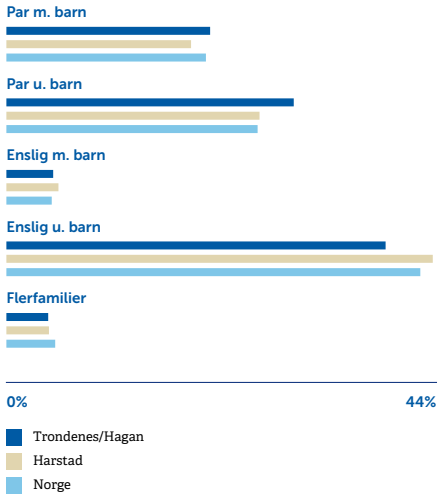
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	**7 min**
Vitusapotek Harstad	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



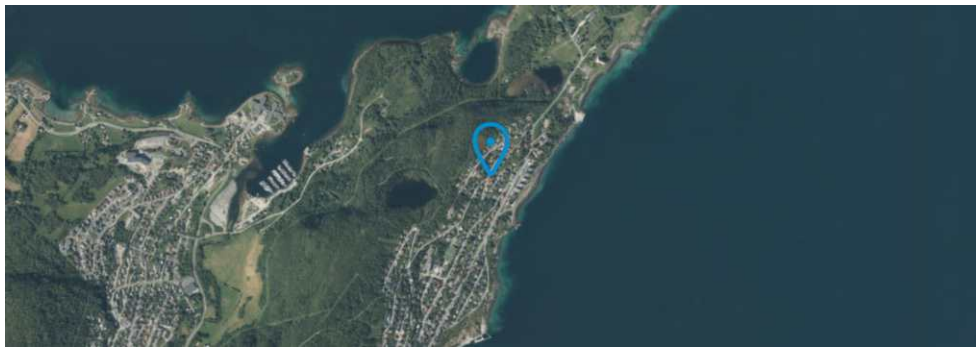
FAMILIESAMMENSETNING

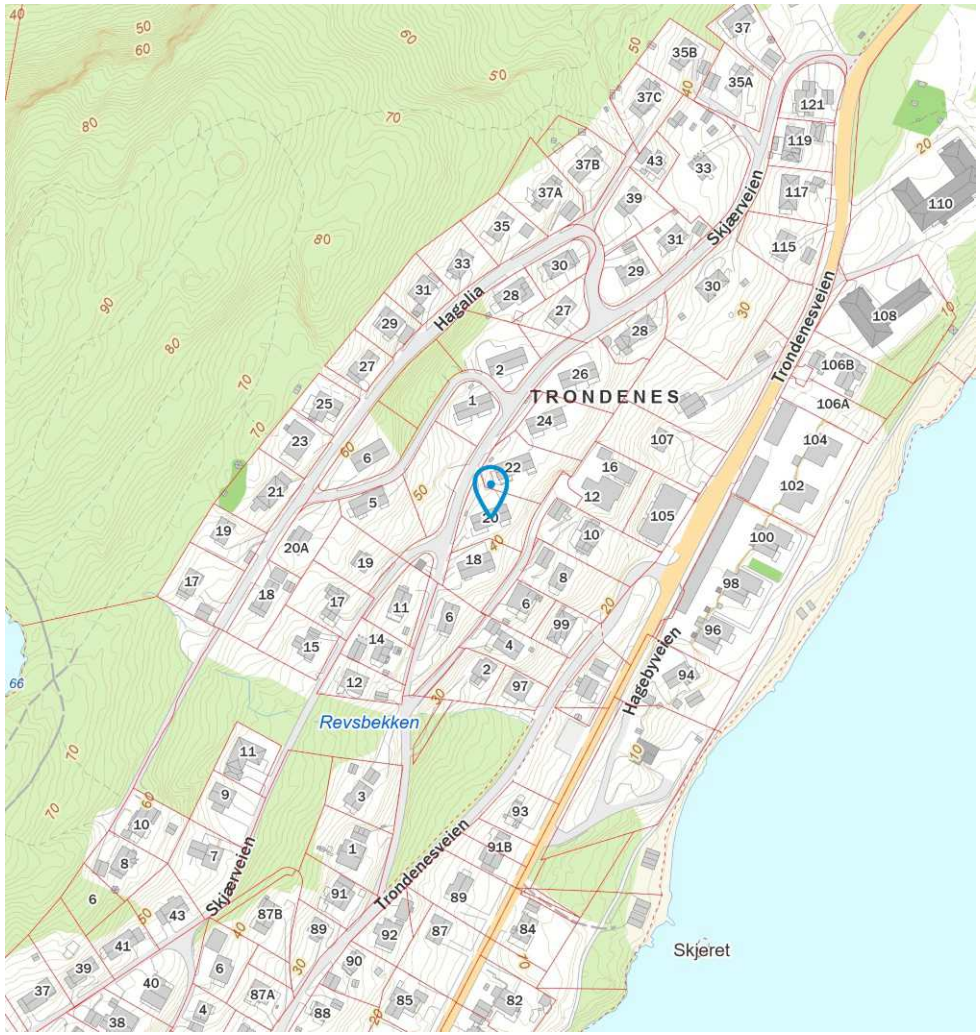


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HARSTAD
STRANDGATA 7
9405 HARSTAD

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Trine Natalie Solheim - 3220454
Vår referanse: 3067543/20442362
Bestilling: C3 2023-01-20 (4) 75

Dato
20.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4067	79	2.10.1998	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5402 HARSTAD	64	71	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

TINGLYST
02 OKT. 1998
SORENSKRIVEREN I TRONDENES
DAGBOK NR: 4067

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e):

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1901	Harstad	64	71		1-4	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Ja	☒ Nei
Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Ja	☒ Nei
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig, jf tomtefestelovens § 32 første ledd nr 5 eller avtale	☐ Ja	☒ Nei
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Ja	☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ Bebygd ☐ Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig ☐ F Fritid ☐ V Forretn. ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Fritidsbolig ☐ TB Tomannsbolig ☒ RK Rekkeh./kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum:

Markedsverdi: ☒ Ja ☐ Nei

Kr 71.512,50 kroner syttientusenfemhundreogtolv 50/100

Omsetningstype:
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave ☐ 3 Ekspropriasjon

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag:

Kr

Doknr: 4067 Tinglyst: 02.10.1998 Emb. 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra:

Organisasjonsnr	Navn	Ideell andel
970955569	**OPPLYSNINGSVESENETS FOND** v/ Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet i henhold til fullmakt i kongelig resolusjon av 7. juni 1996	

5. Til:

Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
97595 0662	**Staten v/forsvarsdep. v/FBTN**	☒Ja ☐Nei ☒Ja ☐Nei	1/1

6. Særskilte avtaler:

- ¼ av fellesareal, gnr 64 bnr 67
- Den til enhver tid eier av vann- og avløpsnettet i området, har rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på gnr 64/67 og gnr 64/71
- Den fradelte parsell overtar ingen av hovedbrukets rettigheter.

7. Underskrifter:

Sted, dato
Oslo, den 30. juli 1998

KIRKE-, UTDANNING- OG FORSKNINGSDEPARTEMENTET
Utsteders underskrift
Etter fullmakt

Birgit Knutsen
konsulent

Unni Øgård

Rett kopi:
30/7-98
Tord Sandøy

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Returneres til:

Staten v/Forsvarsdepartementet
v/Forsvarets bygningstjeneste Region Nord-Norge
Postboks 309

9401 HARSTAD

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
28 OKT. 1997
SORENSKRIVEREN I TRONDENES
DAGBOK NR: 5127

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1901	Harstad	64	71	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
97 59 50 66 2	Staten v/Forsvarsdepartementet	4/4

Doknr: 5127 Tinglyst: 28.10.1997 Emb. 079
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	105	11			21			31			41			51		
2	B	105	12			22			32			42			52		
3	B	105	13			23			33			43			53		
4	B	105	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 420 = nevner: 420

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tomten eies med 1/4 ideell part, for hver av seksjonene.

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføre se hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens anbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93)

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

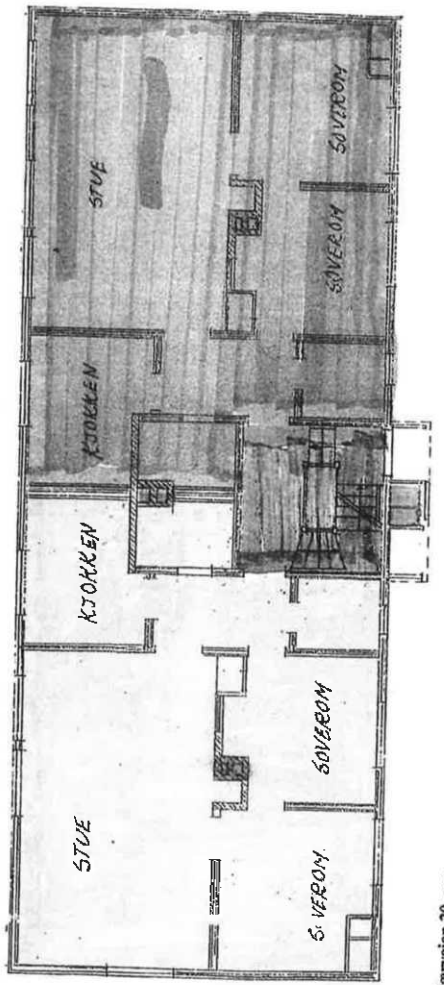
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Harstad, 15/10-97	Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarets bygningstjeneste Arne Mikalsen Regiondirektør

Seksjonering av 4 mannsbolig - Skjærveien 20 i Harstad kommune

Eiendomstomt: gnr 64, bnr 71.



4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan 2.etasje
Målestokk: 1:100

Seksjonering av Skjærveien 20 Side 5 av 6.
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

Seksjon nr 1: **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
Seksjon nr 2: **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
Seksjon nr 3: **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
Seksjon nr 4: **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

Seksjonering av 4 mannsbolig - Skjærveien 20 i Harstad kommune

Eiendomstomt: gnr 64, bnr 71.

Seksjonering av Skjærveien 20 Side 3 av 6.
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- Seksjon nr 1: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 2: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 3: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 4: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan kjeller
Målestokk: 1:100

Seksjonering av Skjærveien 20 Side 6 av 6.
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- Seksjon nr 1: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 2: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 3: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Seksjon nr 4: Areal - 105 m² inklusiv fellesareal
- Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Fasade
Målestokk: 1:100

Seksjonering av Skjærveien 20 Side 2 av 6.
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- Seksjon nr 1: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 2: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 3: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 4: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Snitt
Målestokk: 1:100

Seksjonering av Skjærveien 20 Side 4 av 6.
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- Seksjon nr 1: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 2: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 3: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Seksjon nr 4: Areal - 105 m² inniklusiv fellesareal
- Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan 1.etasje
Målestokk: 1:100

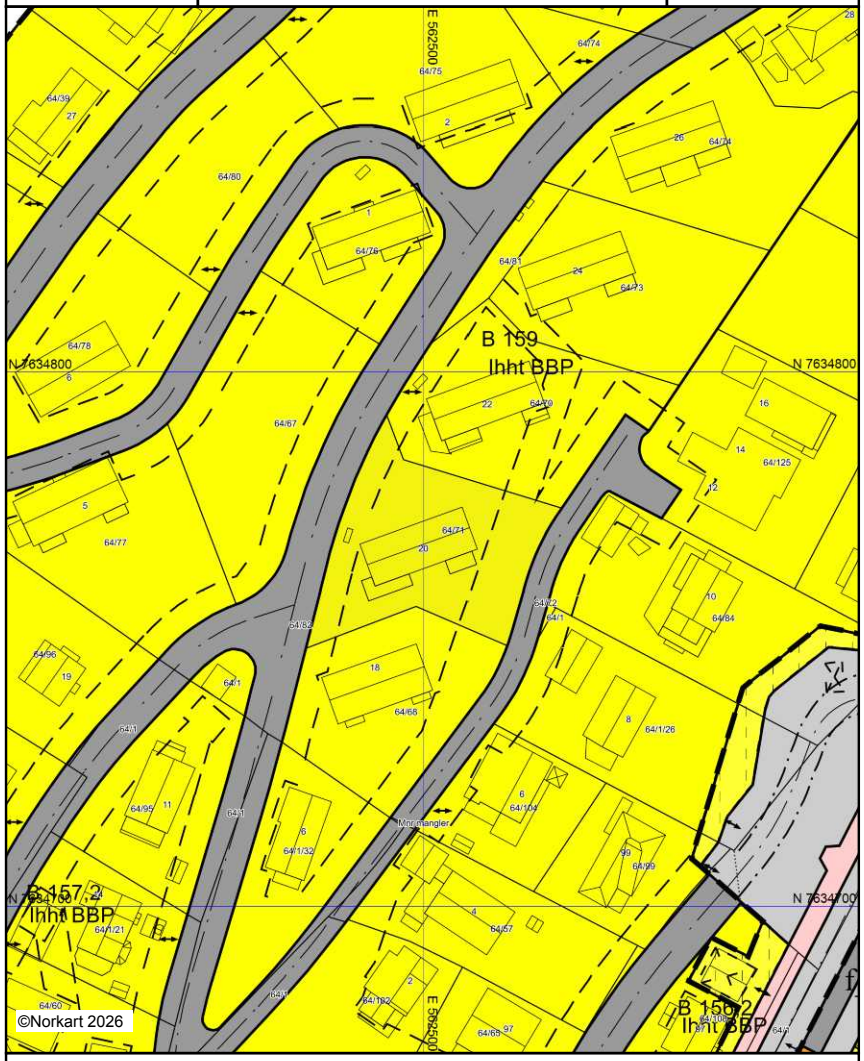
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/71/0/1
Adresse: Skjærveien 20
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

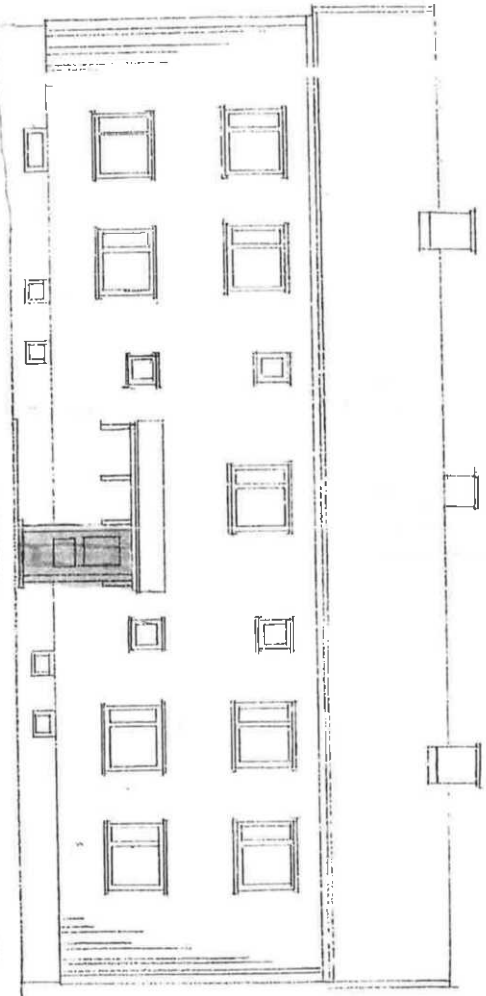


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Seksjonering av 4 mannsbolig - Skjærveien 20 i Harstad kommune

Eiendomstomt: gnr 64, bnr 71.

Seksjonering av Skjærveien 20
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune



Seksjon nr 1: Areal - 105 m² innkl.siv. fellesareal
Seksjon nr 2: Areal - 105 m² innkl.siv fellesareal
Seksjon nr 3: Areal - 105 m² innkl.siv fellesareal
Seksjon nr 4: Areal - 105 m² innkl.siv fellesareal

Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Fasade
Målestokk: 1:100

Tegnforklaring



HINNSTEIN
Rådgivende ingeniører

Reguleringsbestemmelser for gjeldende endret områderegulering for Sama-Trondenes, del 1 og 2, i Harstad kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: RP SAMA-TRONDENES, DEL 1 OG 2

Deler av Sama, Samasjøen og Hagebyen.

Plannr: 362

Vedtatt: 26.05.99

Supplerende bestemmelse følgende søknad om reguleringsendring av 25.02.2022 markert i rødt.

1.1 BOLIGER

Signaturen B

a) Bygningene bør ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15° (23°) og 45°.
b) Bebyggelsesplan skal tillate etablert etasjehøyde for bebyggelsen med adresse Samagata 10, Solgryvegen 8 - 14 og Trondenesvegen 106.
c) Bynndalsveien 3. gnr. 63 bnr. 525:

Støttemur skal etableres iht til plassering angitt i plankart. Støttemur kan plasseres nærmere kommunal vann- og avløpsledning enn 4 meter dersom støttemuren fundamenteres under nivå for VA-ledning, eller direkte på fast fjell. Støttemurens plassering og fundamentering skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før byggetillatelse kan gis.

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med snødeponi.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER

Signaturen F (K)

a) Langs Hagebyvegen kan bebyggelsesplan tillate etablering av mindre bedrifter.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

Signaturen P og vegnettet

a) Den viste atkomstpil angir at hele, eller deler av et byggeområde, skal ha atkomst til angitt offentlig veg. Unntatt fra dette er Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg.
b) De tillatte avkjørsler for tomter langs Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg er særskilt vist på planen.

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor det skraverte området.
b) Ved utarbeiding av forslag til endringer innenfor det skraverte området skal det legges spesielt vekt på at tiltaket skal virke harmonisk i forhold til de bevaringsverdige verdiene.

6.5 FREDET KULTURMINNE

a) Alle tiltak innenfor fredningssonen er meldepliktig etter Lov om kulturminner av 1978, § 8.
b) Tiltak i nærområdet som på noen måte kan tenkes å skjule, tildekke, skjemme eller på annen måte virke inn på verneformålet, er likeledes meldepliktige etter kulturminnelovens § 3.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål

Harstad kommune
Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skjærveien 20, 9404 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vanngebyr	1 318,00 kr
Abon Gebyr Avløp	1 939,55 kr
Abon gebyr avløp	2 519,15 kr
Avløpsgebyr	1 432,80 kr
Avløpsgebyr	1 865,71 kr
Fradrag deling dunk	-570,95 kr
Feiegebyr 1	634,45 kr
Abon Gebyr Vann	1 605,75 kr
Abon gebyr vann	2 088,81 kr
Vanngebyr	1 732,78 kr
Normal renovasjon	6 078,07 kr
Eiendomsskatt Bolig	5 570,92 kr
Sum	**26 215,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr 1	0%	1	694.00	1/1	0 %	694,00 kr	231,32 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Normal renovasjon	25%	1	6863.75	1/1	0 %	6 863,75 kr	2 287,92 kr
Fradrag deling dunk	25%	1	-645.00	1/1	0 %	-645,00 kr	-215,00 kr
Vanngebyr	15%	105	31.74	1/1	0 %	3 332,70 kr	1 110,88 kr
Avløpsgebyr	15%	105	32.44	1/1	0 %	3 406,36 kr	1 135,48 kr
Abon gebyr vann	15%	1	3792.70	1/1	0 %	3 792,70 kr	1 264,20 kr
Abon gebyr avløp	15%	1	4534.45	1/1	0 %	4 534,45 kr	1 511,48 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1392512	4.00	1/1	0 %	5 570,00 kr	1 856,68 kr
					Sum	**27 548,96 kr**	**9 182,96 kr**

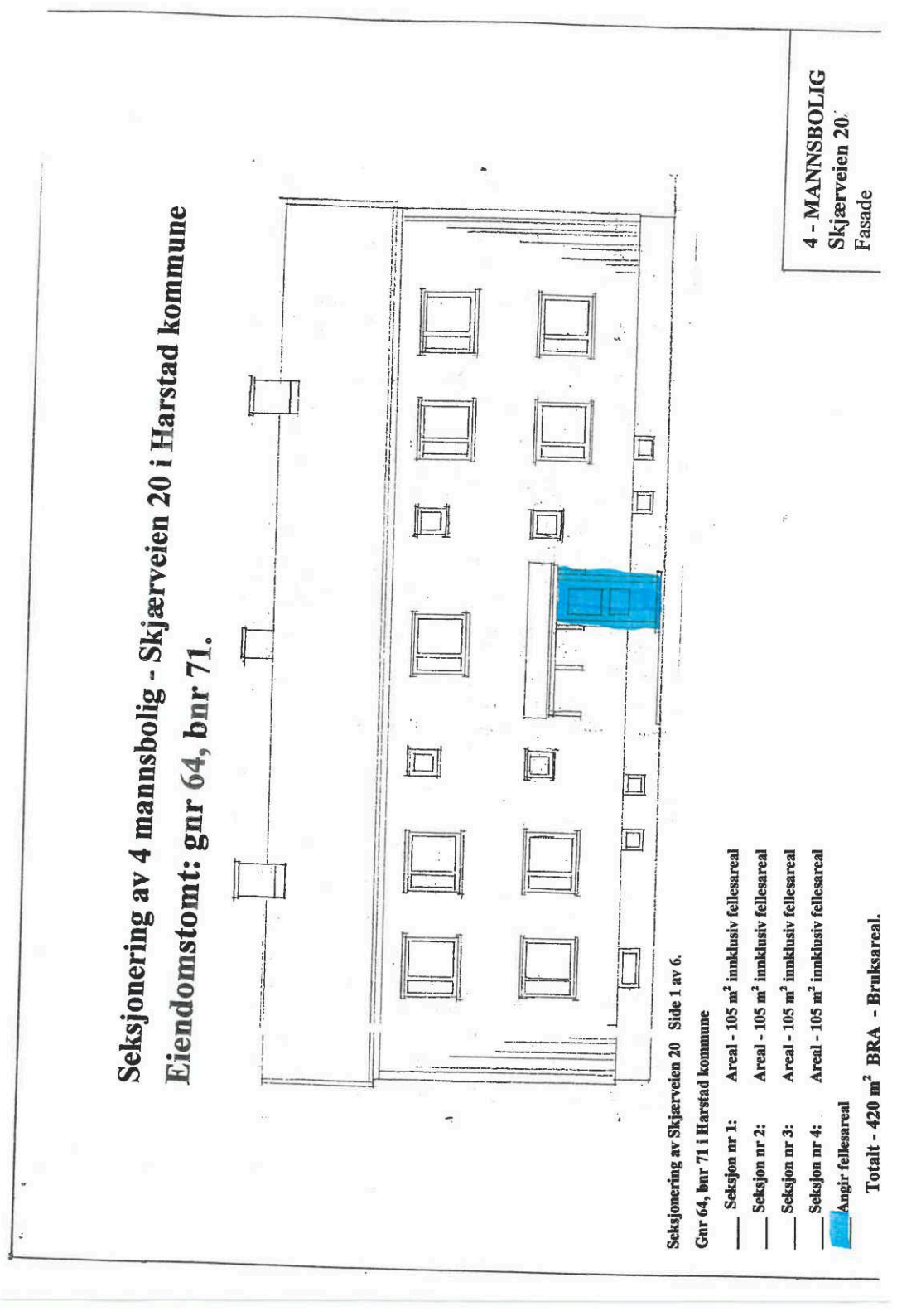
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

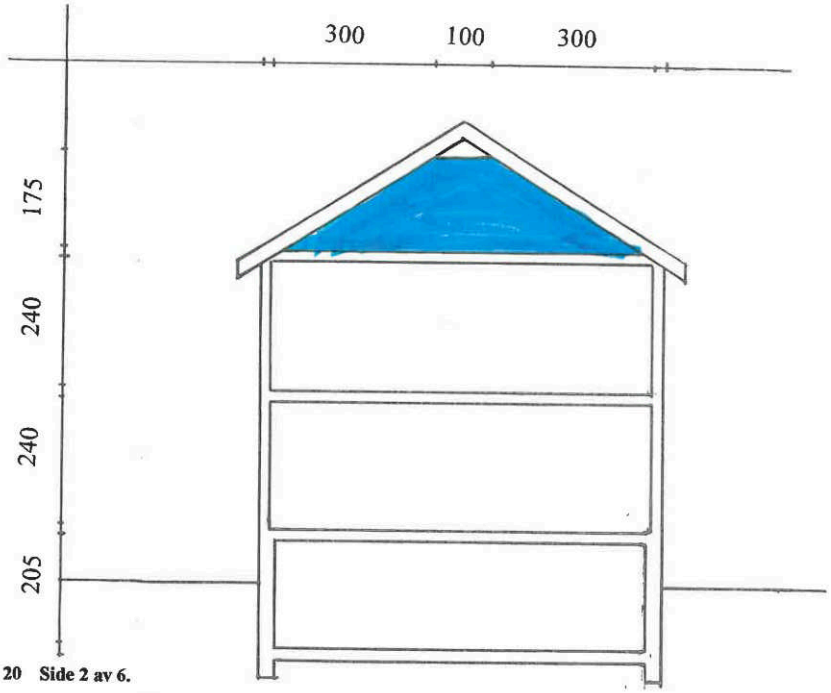
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





Seksjonering av Skjærveien 20 Side 2 av 6.

Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

___ Seksjon nr 1: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Seksjon nr 2: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

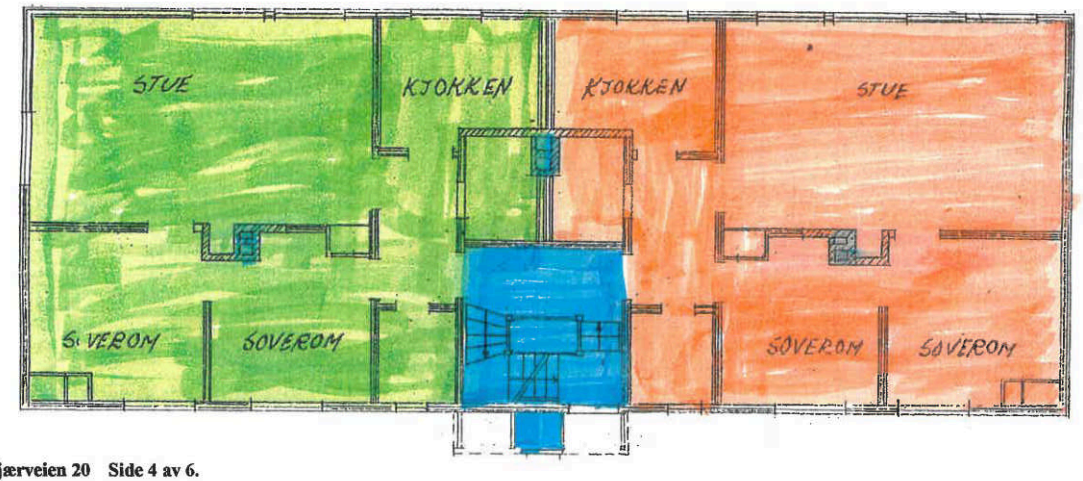
___ Seksjon nr 3: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Seksjon nr 4: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Snitt
Målestokk: 1:100



Seksjonering av Skjærveien 20 Side 4 av 6.

Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

___ Seksjon nr 1: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Seksjon nr 2: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Seksjon nr 3: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

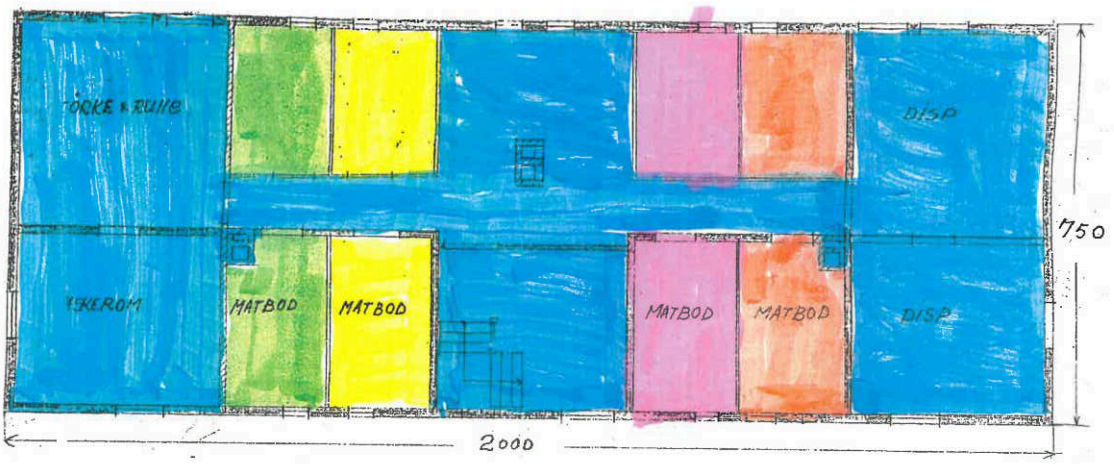
___ Seksjon nr 4: Areal - 105 m² innklusiv fellesareal

___ Angir fellesareal

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan 1.etasje
Målestokk: 1:100

Seksjonering av 4 mannsbolig - Skjærveien 20 i Harstad kommune
Eiendommen: gnr 64, bnr 71.



Seksjonering av Skjærveien 20 Side 3 av 6.

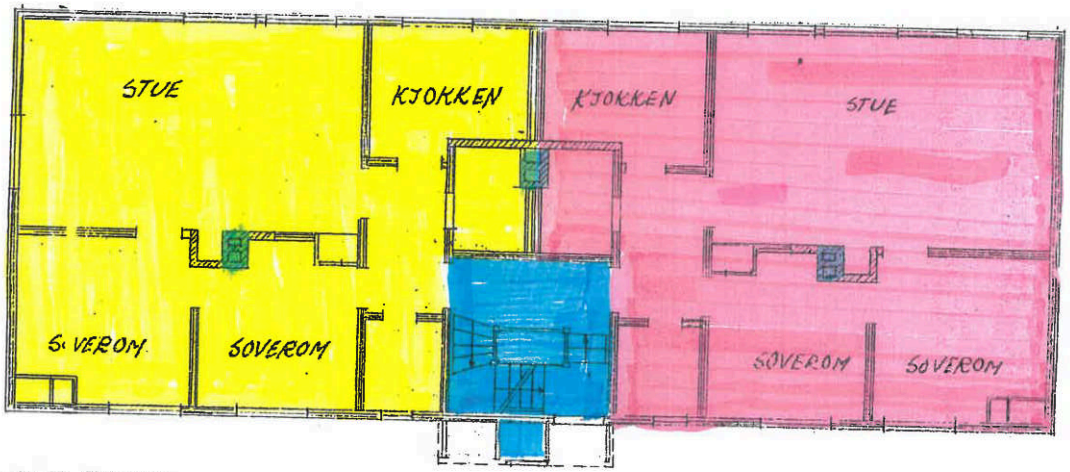
Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- **Seksjon nr 1:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 2:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 3:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 4:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Angir fellesareal**

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan kjeller
Målestokk: 1:100

Seksjonering av 4 mannsbolig - Skjærveien 20 i Harstad kommune
Eiendommen: gnr 64, bnr 71.



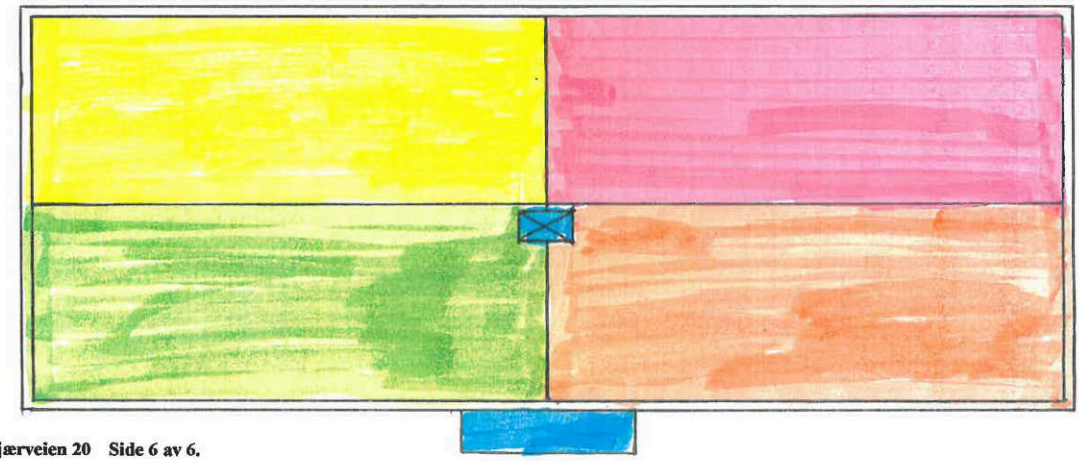
Seksjonering av Skjærveien 20 Side 5 av 6.

Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

- **Seksjon nr 1:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 2:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 3:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 4:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Angir fellesareal**

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan 2.etasje
Målestokk: 1:100



Seksjonering av Skjærveien 20 Side 6 av 6.

Gnr 64, bnr 71 i Harstad kommune

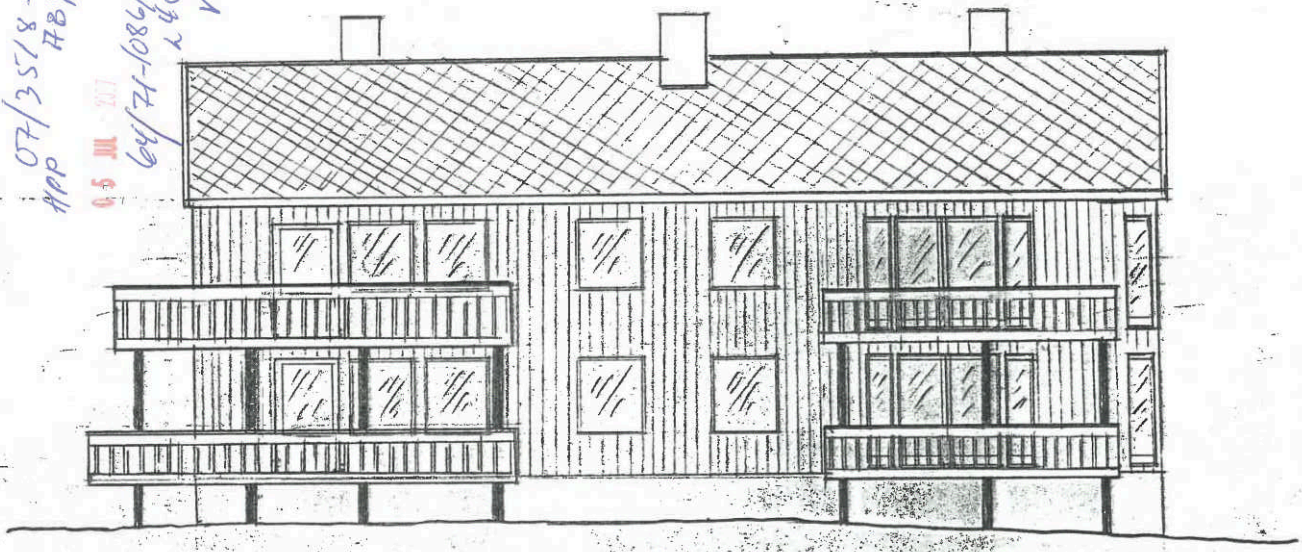
- **Seksjon nr 1:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 2:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 3:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Seksjon nr 4:** **Areal - 105 m² innklusiv fellesareal**
- **Angir fellesareal**

Totalt - 420 m² BRA - Bruksareal.

4 - MANNSBOLIG
Skjærveien 20
Plan loft
Målestokk: 1:100

70

07/3518-3
H8X
64/71-1086/20
240 V



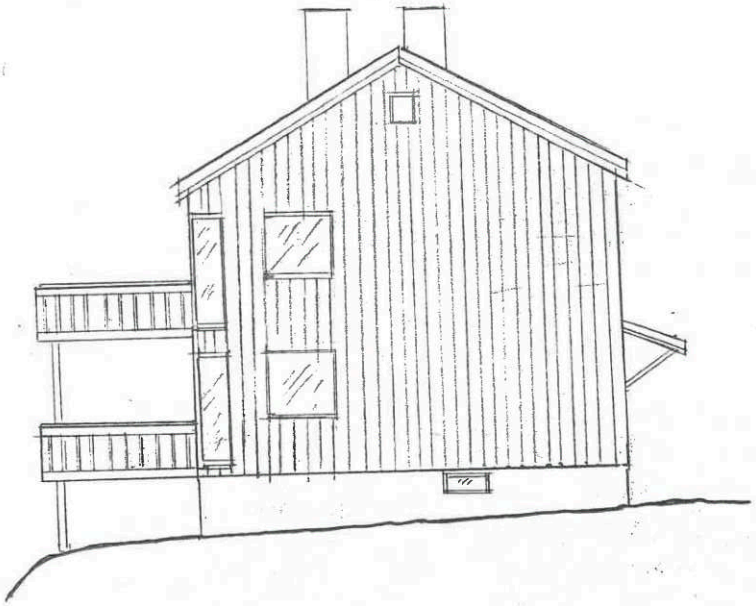
FASADE ØST

SKJÆRVEIEN 20
9404 HARSTAD

1:100

3/7-07

HARSTAD KOMMUNE
Areal- og bygningsstatistikken
Dato 07/443 Dato 15/11-2007

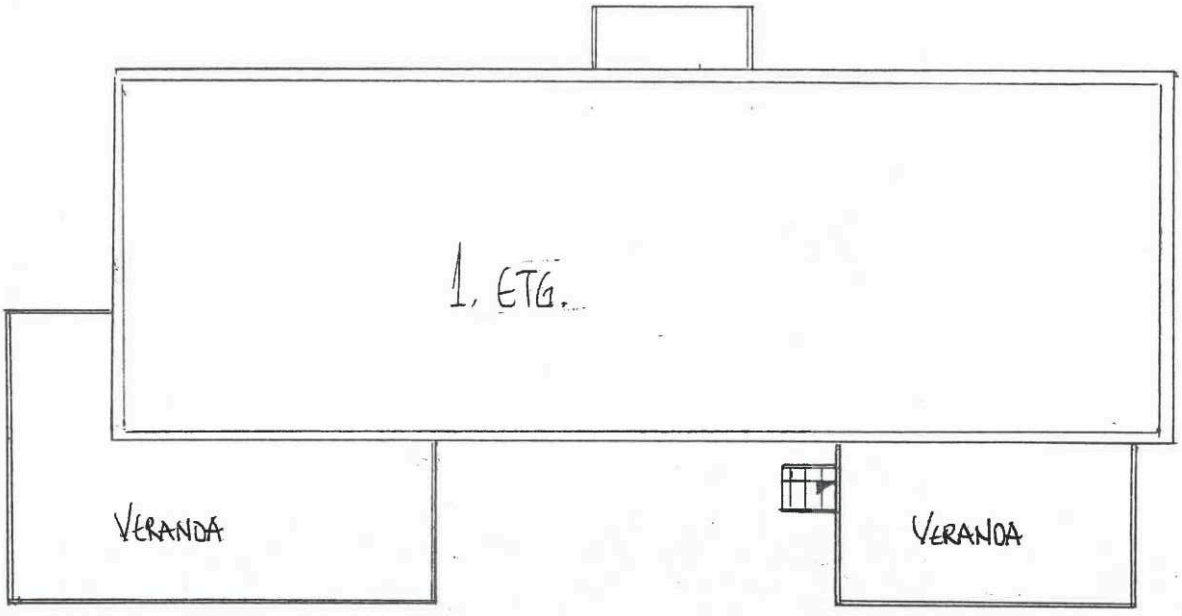


FASADE NORD

SKJÆRVEIEN 20.
9404 HARSTAD

1:100
3/7-07

0 5 JUL 2007

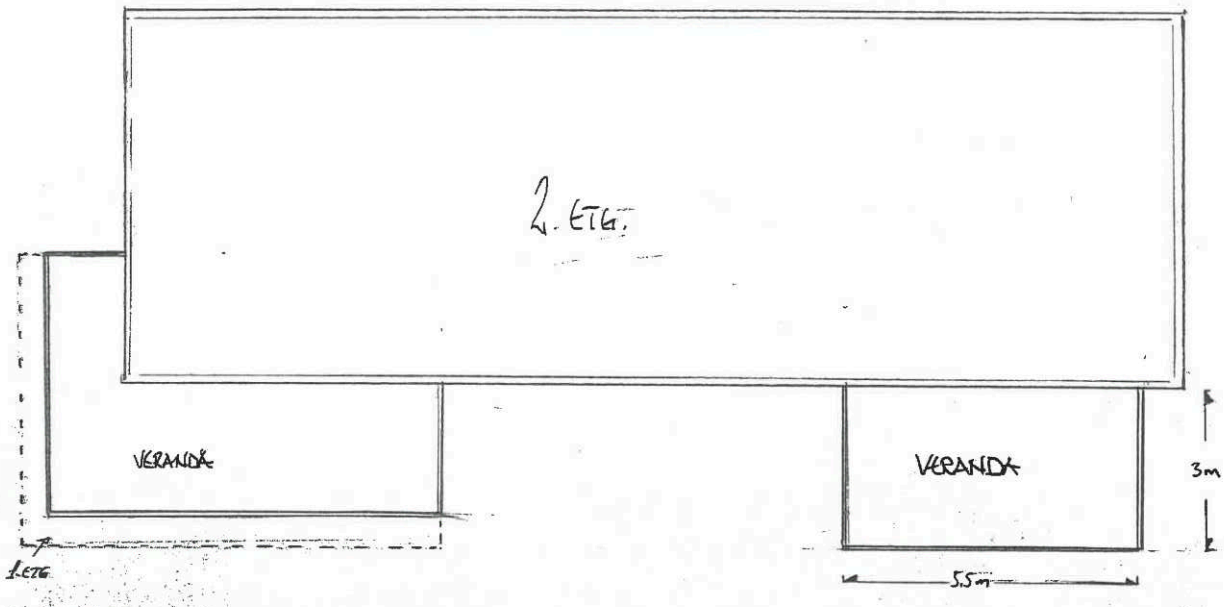


0 5 JUL 2007

PLANTEGNING

SKJÆRVEIEN 20
9404 HARSTAD

1:100
3/7-07



N

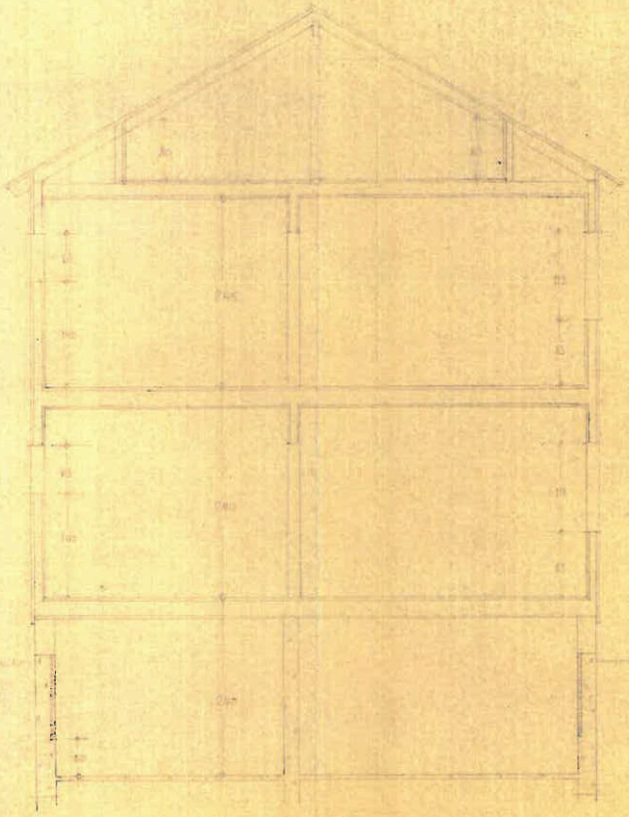
PLANTEGNING

1:100

3/7-07

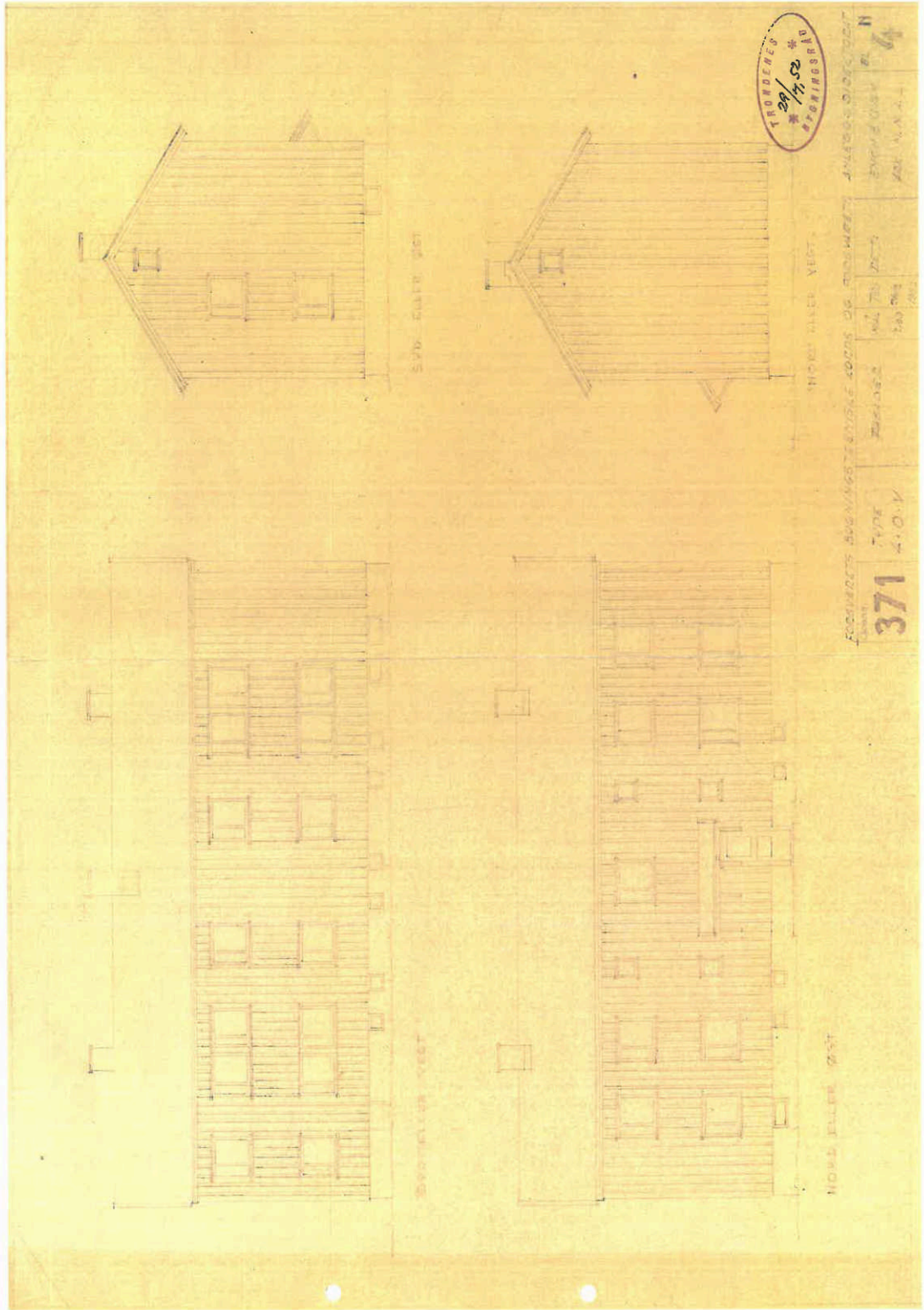
SKJERVEIEN 20
9404 HARSTAD

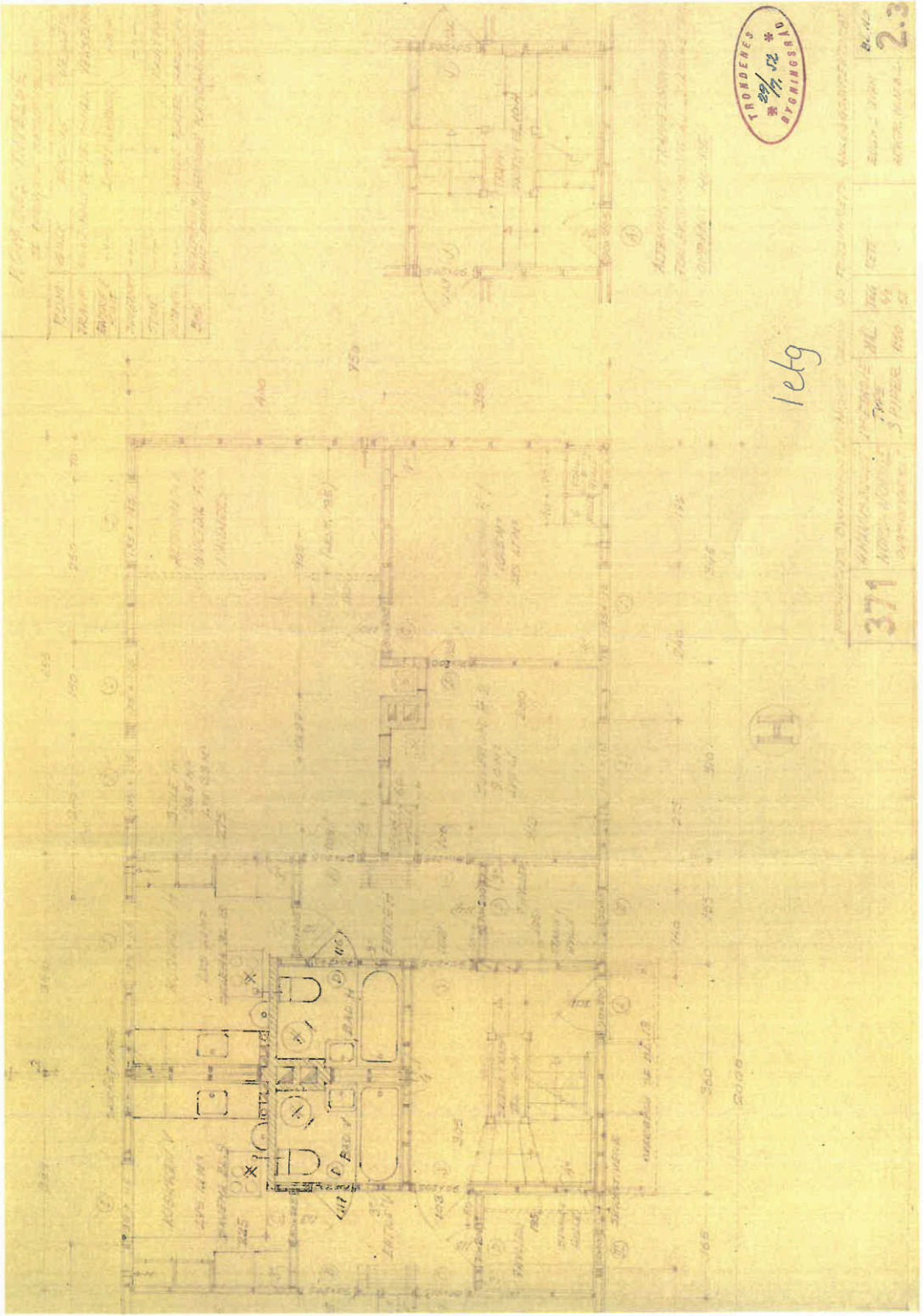
72

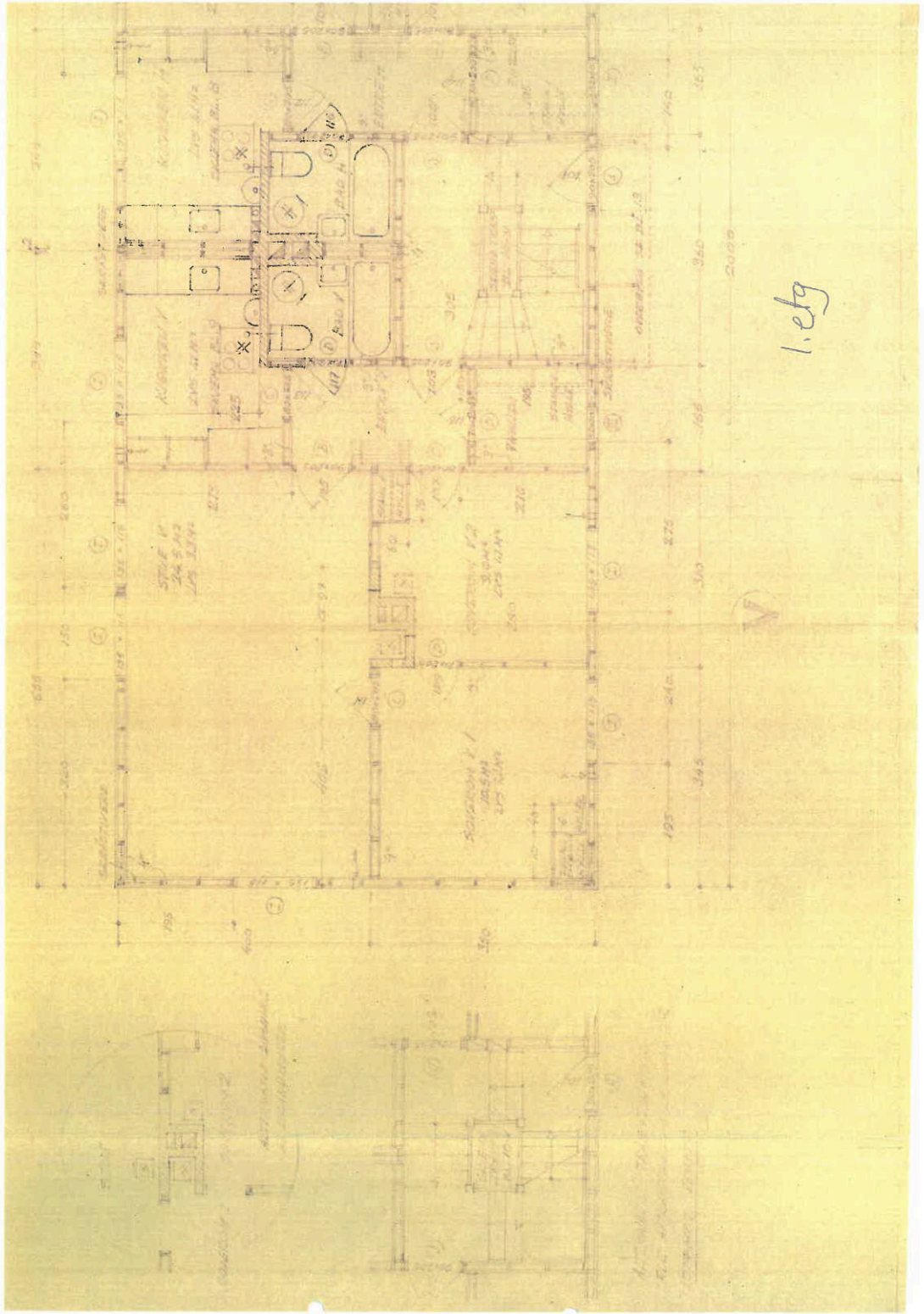


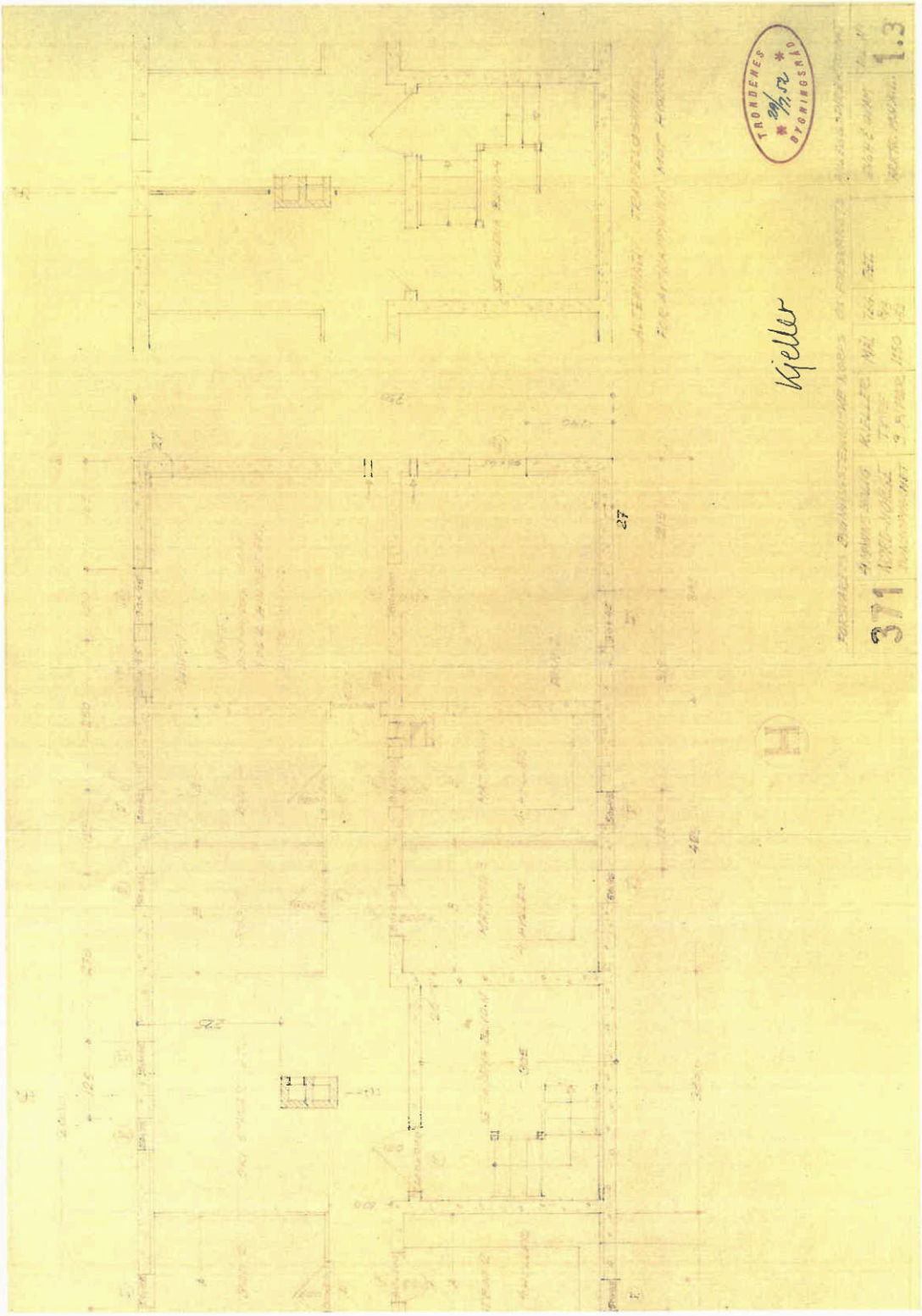
TRONDHEIMS BYGNINGSRÅD 29/11 52

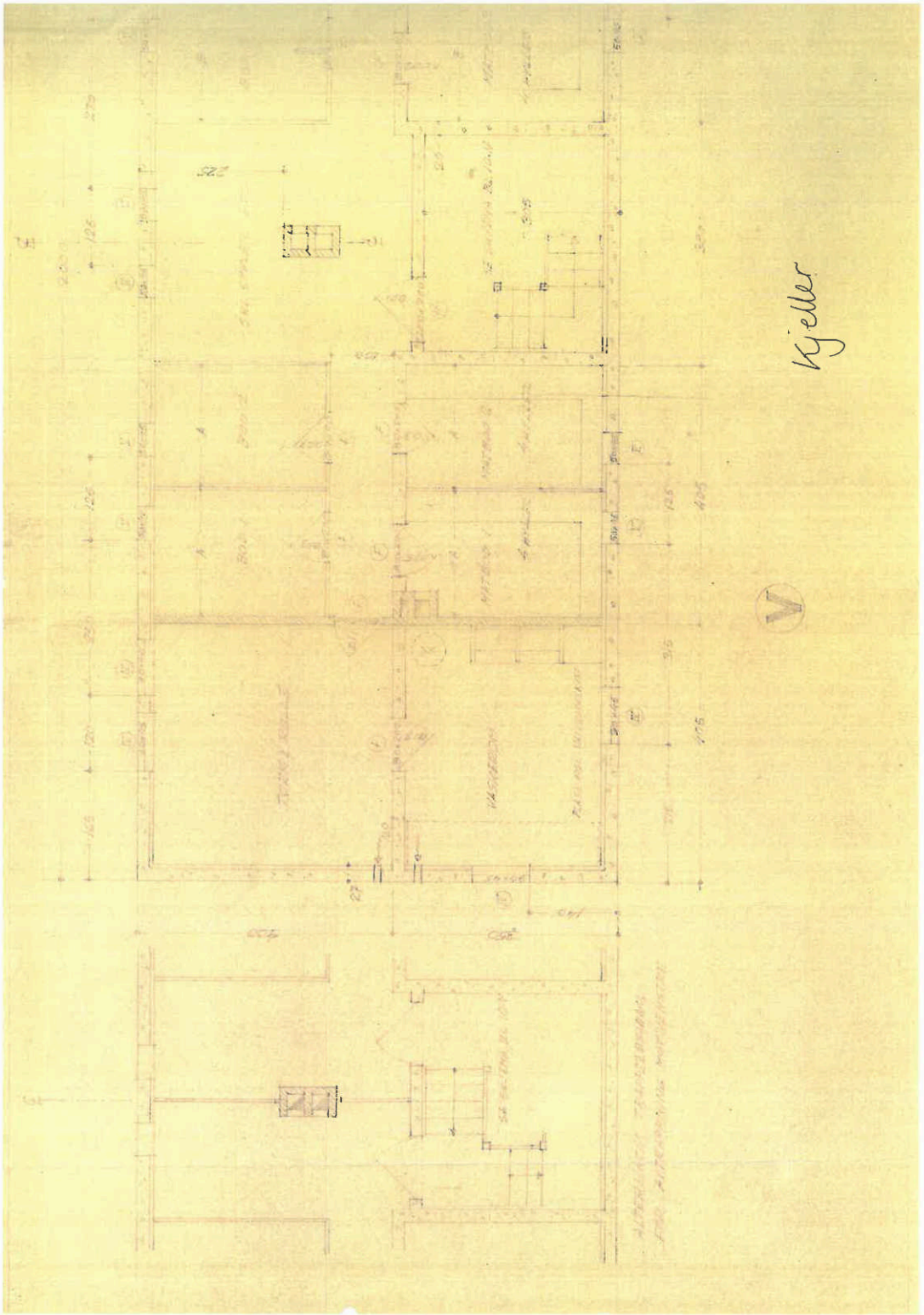
371






1. etg


Kjeller
371
1.3



Utskriftsdato: 23.04.2026

Harstad kommune

Adresse: c/o Postmottak, Postboks 1000, 9479 Harstad
Telefon: 77026000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	1

BruksenhetId	131334973	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12480474	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skjærveien 20, 9404 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue.	Vedovn	Vedovn	Rentbrennende

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.10.2024	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	09.03.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 131334973

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

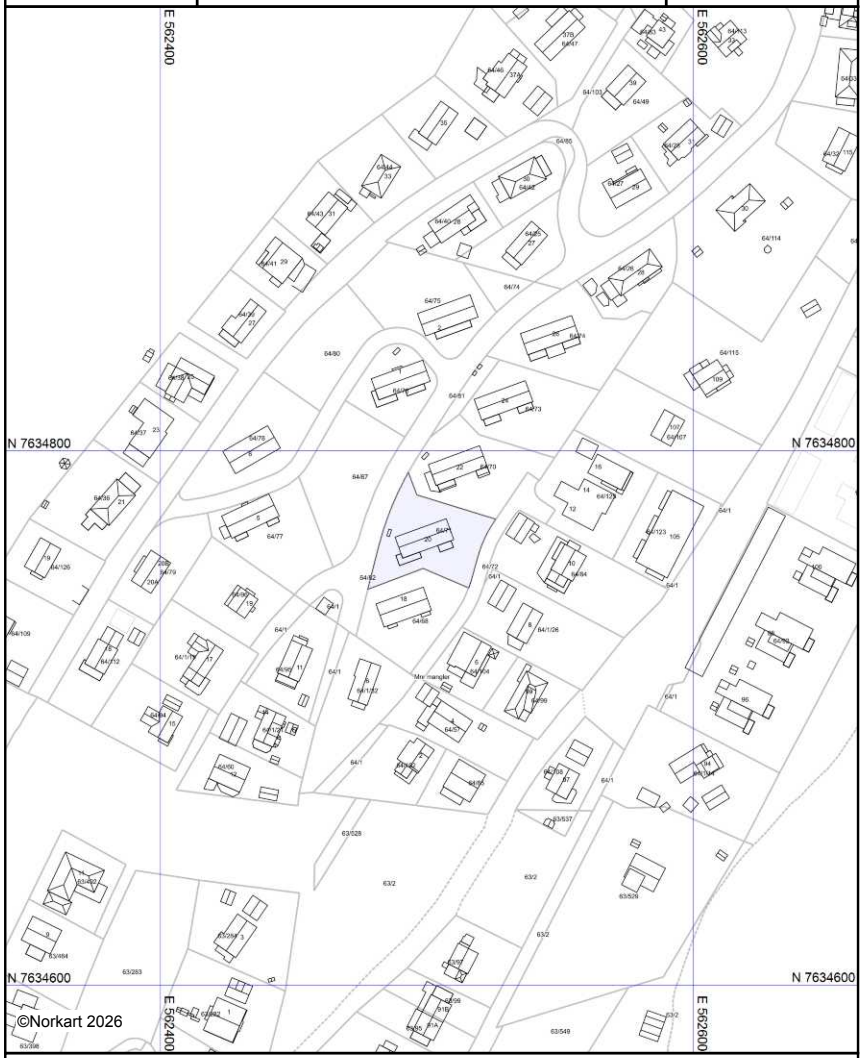
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 64/71/0/1
Adresse: Skjærveien 20
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260116 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Skjærveien 20, 9404 Harstad.
Gnr. 64, Bnr. 71, Snr. 1, Harstad kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 3260116
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.04.2026

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no