

Velkommen til

Fruhallarn 37, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fruhallarn 37
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	33.33,-

BRA/BRA-i	118 / 101 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1974

Energimerke F

Velkommen til Fruhallarn 37! Et innholdsrikt rekkehus over to plan med moderne kjøkken, flott utsikt over sjøen og en familievennlig beliggenhet.

Dette er et familievennlig rekkehus i det etablerte og rolige boligområdet på Stangnes. Boligen har en praktisk planløsning med en privat sone i første etasje og en sosial sone i andre. Her kan du nyte en flott utsikt over sjøen fra store vindusflater og den romslige balkongen. Området byr på umiddelbar nærhet til skog og mark med gode turmuligheter, og for de aktive er det kun få minutters gange til Stangnes løkkebane. Med kort vei til bussforbindelser, butikker som AMFI Kanebogen og diverse fritidsaktiviteter ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag.

Høydepunkter:
- Moderne kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Lys og åpen stue med plass til sofagruppe og spisebord
- Balkong i andre etasje med plass til sittegruppe og flott utsikt
- Terrasse ved inngangspartiet med utgang fra et soverom

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fruhallarn 37, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 54, Bnr. 290, Snr. 19 og Gnr. 55, Bnr. 24, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 395 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-
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 83 590,- 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 28 655.41,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon 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 33.33,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter betales en gang pr år med kr 400,-.

Fellesutgifter dekker strøm til garasjen.

Fellesutgiftene er fordelt slik:
- Strøm garasje: kr 400 pr år.

Bygningsforsikring, forsikring garasje og kommunale avgifter er ikke inkludert og betales av den enkelte eier. Det er ingen felles avtale for TV/internett.

Beløpet er opplyst av selger og avhenger av de avtaler som det uregistrerte sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og ureg. sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 08-03-2026

Renter og avdrag
Det er pr. 08.03.2026 ingen lån registrert på selskapet.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 118 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
2: 46 m²,
1: 55 m²

Garasje
Garasje: 17 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
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
Rekkehus

Parkering
Eiendommen disponerer en garasjeplass på ca. 17 m² i et felles garasjebygg, en på realsameiet samt to biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Sameiebrøk
1/31

Sameiets eiendom
Gnr. 54, Bnr. 290, Harstad kommune.
Tomtestørrelse 23 189 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning og plen. Biloppstillingsplass på gårdsplassen. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Sameiet har felles utearealer.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringsløsning er ikke dokumentert. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens-/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Frost- og fuktsikring er ikke verifisert.

Terrengforhold:
Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med innkjørsel med belegningsstein og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett 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. Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent.

Byggeår
1974 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Rekkehus over to etasjer.

1. etasje
BRA-i 55 m²: Entré, gang m/trapp, bad, vaskerom, tre soverom og bod.

2. etasje
BRA-i 46 m²: Stue m/trapp og kjøkken.

Terrasse på ca. 17 m² og balkong på ca. 14 m².

Eiendommen disponerer en garasjeplass på ca. 17 m² i felles garasjebygg, samt to biloppstillingsplasser.

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 (udatert). Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger, da rominndelingen er endret.

Endringer ifht bygningsgodkjente tegninger som er søknadspliktig - ikke omsøkt og godkjent:

Del av stue har tidligere vært Wc-rom.
Stue og kjøkken er åpnet opp mot hverandre.
Hovedsoverom har opprinnelig vært boder.
Soverom nr 2 har opprinnelig vært bad/vaskerom.
Bad er tidligere klesbod.
Vaskerom er tidligere del av soverom.
Tilbygg nede: Det er bygget entre og soverom. Det kan virke som deler av det opprinnelige soverommet er innlemmet i det nye.

Ikke søknadspliktig:

Vegg mellom kjøkken og stue er revet og innredning flyttet.
Del av stue har tidligere vært soverom.
Del av entre - tatt en del av soverom
Bod - tatt en del av soverom.

Det Foreligger ikke tegninger på utbygget i kommunens arkiver.

Det foreligger ikke tegninger for garasjen i kommunens arkiver.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger som beskrevet ovenfor. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

Standard
Rekkehus oppført i 1974 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet ble fornyet i 2021 og har en modulbasert innredning med glatte fronter, bestående av skap, underskap og overskap. Benkeplaten er i laminat med oppvaskkum. Følgende hvitevarer er integrert: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert en kjøkkenhette over platetoppen med avsug til fri luft.

Bad 1. etasje:
Badet har vinylbelegg på gulv med varmekabler og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med en innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil med belysning, samt et vegghengt toalett og et dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig via takventil.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med varmekabler og malte plater på veggene. Det er innredning med skuffer, et skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er plassert her. Ventilasjonen er naturlig via takventil.

Overflater:
Gulv: Laminat. Vinylbelegg på bad og vaskerom.
Vegger: Malte bygningsplater og malt panel. Malte plater på bad og vaskerom.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et bjelkelag av tre. Boligen har støpt plate på mark.

Innvendige trapper:
Trappen mellom etasjene er i malt tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører består for det meste av malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu. Bad og vaskerom har naturlig ventilasjon via takventil. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenhette med avsug til fri luft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO på ca. 200 liter, med produksjonsår 1986, er plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
EL-fordelingsskapet ble oppgradert i 2021, er plassert i gangen og utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Hovedsikringen er på 50 A.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i første etasje. I tillegg disponeres en garasjeplass på ca. 17 m² i et felles garasjebygg.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Vinduer er fra byggeåret (ca. 1974) og har oppnådd forventet levetid. Det er observert normal slitasje i beslag og karm, og funksjonen er noe redusert. TG2 settes grunnet alder, overskredet levetid og påviste slitasjetegn.

- Utvendig - Dører: Pakninger i verandadør har redusert funksjon og sikrer ikke full tetthet mot trekk. Dette kan medføre varmetap og fuktpåvirkning ved ugunstige værforhold.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til dårlig luftskifting, høy luftfuktighet og utvikling av skader som fuktskader og muggvekst.

- 1. etasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til dårlig luftskifting, høy luftfuktighet og utvikling av skader som fuktskader og muggvekst.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Når halvparten av forventet levealder for drenering er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon og fuktinntrengning i grunnmur. Dette kan føre til fuktproblemer, dårligere inneklima, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- 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. 5: Nytt tak, undertak, luftelyrer og takrenner utført av Vangen AS, fullført i 2025.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid utført: Ny platting med rekkverk ved inngangsparti (2023), bygget søppelskur ved parkeringsplass (2023), og lagt takplater under veranda for å hindre vann på terrasse i 1. etasje (2022).

Pkt. 13: Det ble oppdaget mus etter en åpning i panelet i forbindelse med nabobygging. Åpningen ble tettet av Vangen AS i 2025, og skadedyrkontroll bekreftet at problemet var lokalt og nå utbedret.

Pkt. 15: Nye takrenner montert av Vangen AS, fullført i 2025.

Pkt. 23: Sikringsskap ble renovert og nytt elektrisk anlegg på kjøkken og i spisestue ble installert av Elumni i 2021.

Pkt. 26: Tilbygg ved inngangsparti (yttergang/soverom) ble bygget av forrige eier og er godkjent av kommunen.

Pkt. 38: Rørleggerarbeid på kjøkken utført av Aspaker rør i 2024. Kjøkkeninnredning montert av Runar Iversen i 2021. Ufaglært arbeid utført i 2021: nytt gulv i 1. og 2. etasje, vegger i 2. etasje, listverk, gulvbelegg i trapp, og fjerning av vegg mellom kjøkken og spisestue for åpen løsning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft. Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Taktekking med taksteinplate av metall. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen. Tak, undertak, takrenner og luftelyrer ble skiftet i 2025.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er montert.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Det er registrert 1 stk. ytterdør hvit med glassfelt og 2 stk. malte balkongdører med glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale rekkverksbord. Totalt terrasse- og balkongareal er 31 m².

Garasje:
Garasjeplass i felles garasjebygg fra ca. 1974. Bygget er en trekonstruksjon med synlige sperrer, panelte vegger og tak, og har støpt gulv. Det er montert garasjeport.

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 ligger på Stangnes, tilbaketrukket i en rolig gate ca. 4,6 km sør for Harstad sentrum. Dette er et solrikt og veletablert boligområde med kort vei til det meste som trengs i hverdagen. Fra balkongen er det utsikt over nærområdet og fjorden.

Her er den daglige logistikken enkel. Innen gangavstand finner du Stangnes skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. For de yngste ligger også Stangnes løkkebane like ved. En kort kjøretur unna ligger Kanebogen skole og AMFI Kanebogen med et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Området byr på flotte turmuligheter. Gangsåstoppen, et populært turmål med utsikt over byen og Vågsfjorden, er lett tilgjengelig. Bussforbindelsen er god, med busstoppet Fruhallarn bare noen minutters gange fra boligen.

For et utvidet tilbud av kultur og servering, er Harstad sentrum en kort biltur unna. Her finner du blant annet Harstad Kulturhus, Grottebadet og et variert utvalg av restauranter og kafeer. For den som foretrekker en tur langs sjøen, går den populære «Stien langs sjøen» fra sentrum og ut mot historiske Trondenes.

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
Rekkehus:

Det foreligger Midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus, datert 04.06.1974. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke godkjente søknad om byggetillatelse eller tegninger på tilbygg. Det er heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette tiltaket.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Balkong:

Det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse for oppføring av balkong, datert 11.05.1992. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Garasje:

Eiendommen disponerer en garasjeplass i et felles garasjebygg. Det foreligger ikke bygningstegninger for garasjeanlegget i kommunens arkiver. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og vaskerom.

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

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

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
Eiendommen er regulert til boliger (17 276 m²), offentlig friområde (217 m²), offentlig trafikkområde (1 299 m²), felles avkjørsel (3 862 m²) og kjørevei (437 m²) i reguleringsplan Stangnes II (plan-ID 123), vedtatt 15.05.1972.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for Fruhallarn boligfelt (plan-ID 696), vedtatt 22.11.2018. Denne planen regulerer delarealer på eiendommen til veg (totalt 79 m²) og annen veggrunn - grøntareal (17 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I planen er eiendommens areal på 23 189 m² avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende), med områdenavn BA6.

Kommuneplanen har et generelt krav om detaljregulering før nye tiltak. Bestemmelsen, presisert 19.06.2024, lyder: «Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3». Dette innebærer at kommunen i en byggesak må vurdere om en eksisterende, eldre reguleringsplan som «Stangnes II» er tilstrekkelig, eller om det må utarbeides en ny detaljreguleringsplan før tiltak kan godkjennes.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 707 018,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 828 071,-.

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Helene Bjørnnes

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1762
Dato: 18.04.1974
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 31
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
Eiendommen er et uregistrert sameie som er under opprettelse. Det er per i dag ikke et fungerende styre eller forretningsfører. En arbeidsgruppe jobber med å etablere sameiet og utarbeide vedtekter.

Bygningen er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 00025347956. Forsikringen betales privat av den enkelte eier og er ikke en del av felleskostnadene.

Det er tilgang til fiber fra både Telenor og Nordkraft, men det er ingen fellesavtale for TV eller internett. Sameiet har felles utearealer.

Det er ingen kjente vedtatte eller planlagte endringer, større vedlikeholdsarbeid eller pågående tvister som kan påvirke felleskostnadene.

Det praktiseres dugnadsarbeid på felles utearealer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS den 18-03-2026.
Rekkehus

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en garasje på ca. 17 m² på sameiets fellesareal.

Garasje
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger. I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten 2 stk. biloppstillingsplasser.

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 18.03.20206.
Selgers egenerklæring, datert 08.03.2026
Energiattest, datert 18.03.2026.
Bygningstegninger, datert 15.10.1971
Midlertidig brukstillatelse, datert 15.04.1974
Seksjonering, datert 17.02.1974
Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
Eiendomskart med grenser datert 05.03.2026
Kommuneplankart, datert 06.03.2026
Reguleringsplankart datert 06.03.2026
Reguleringsbestemmelser datert 26.10.1972
Planrapport datert 05.03.2026
Sentrumsplan datert 06.03.2026
Kulturminnerapport datert 05.03.2026
Vann og avløp datert 05.03.2026
Bestemmelser til detaljregulering datert 05.01.2023
Endring i bestemmelser datert 10.06.2024
Brannforebygging datert 05.03.2026
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
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
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
E-post: eirik.jakobsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Harstad
Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Strandgata 7, 9405 Harstad
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Fra kjøkkenøya har man full oversikt over stuen og utsikten.



Fra balkongen i øverste etasje åpner utsikten seg over fjorden og landskapet.

2. etasje





Hele andre etasje er viet en åpen og sosial sone som forener stue, spisestue og kjøkken.

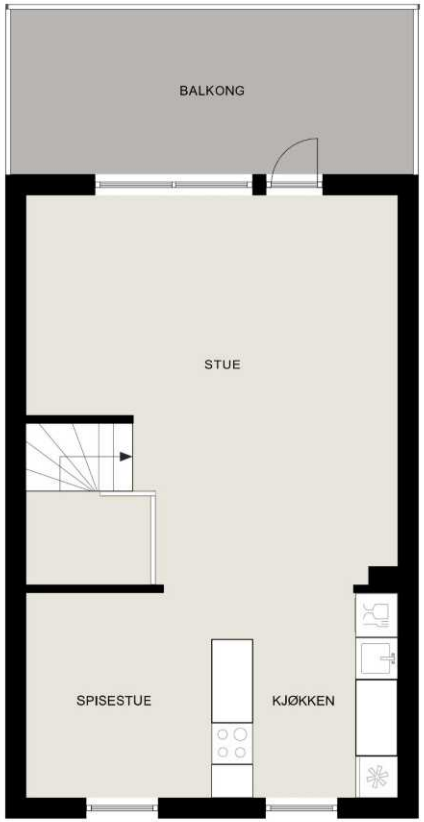


Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en flott utsikt fra stuedelen. (Del av stue har



Vindusrekken rammer inn utsikten og skaper en levende bakgrunn i rommet.

Plantegning



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

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

FRUHALLARN 37

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fruhallarn	**4 min**
Linje 10, 250, 542	0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**41 min**

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	**6 min**
51 elever, 4 klasser	0.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**4 min**
253 elever, 16 klasser	2.2 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**7 min**
323 elever, 17 klasser	3.8 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	**6 min**
71 elever, 6 klasser	0.6 km
Stangnes Rå videregående skole	**9 min**
600 elever, 40 klasser	0.8 km
Heggen videregående skole	**9 min**
480 elever, 18 klasser	4.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

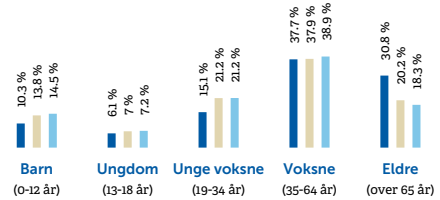
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stagnes nord	807	466
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...	**18 min**
108 barn	1.5 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...	**22 min**
119 barn	1.9 km
Kanebo naturbarnehage (1-5 år)	**22 min**
45 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås	**18 min**
PostNord	1.5 km
Rema 1000 Kanebogen	**20 min**
Post i butikk, PostNord	1.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

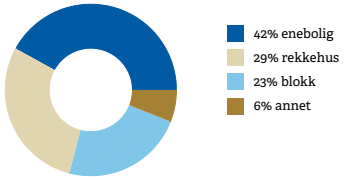
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Stangnes løkkebane Fruhallarn	**4 min**
Fotball	0.2 km
Stangnes barneskoles	**7 min**
Aktivitetshall	0.6 km
InterPadel Harstad	**22 min**
Feel24 Seljestad	**6 min**

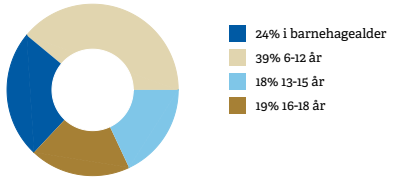
BOLIGMASSE



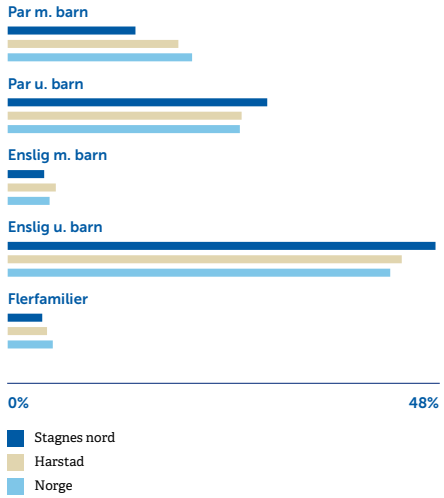
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	**20 min**
Apotek 1 Kanebogen	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

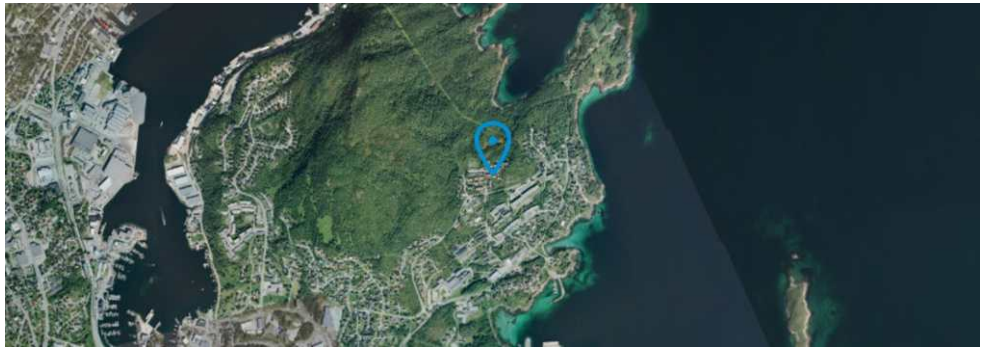


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**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





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

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD

HARSTAD kommune

gnr. 54, bnr. 290, snr. 19

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1320 **Eiendomsverdi ref nr:** FP7429

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.

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
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 fremstår i hovedsak som godt vedlikeholdt og i normal til god stand ut fra alder. Taktekking, yttervegger, vinduer, dører, balkong og innvendige overflater fremstår uten vesentlige registrerte avvik, og våtrommene virker funksjonelle ved befaringstidspunktet. Det ble heller ikke observert tegn til lekkasjer, unormal fukt eller skader i tilgjengelige områder. Enkelte forhold er likevel ikke verifisert, blant annet takets overside, drenering, byggegrunn og skjulte konstruksjoner/installasjoner. Varmtvannsberederen er av eldre dato og bør påregnes vurdert på sikt.

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: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med taksteinplate av metall.
Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som nytt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er montert.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.
Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. ytterdør hvit med glassfelt.
– 2 stk. malte balkongdører med glass.
Dørene er vurdert til å ha normal bruksslitasje ut fra alder og type.
Balkong er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale rekkverksbord.
Konstruksjonen fremstår som solid og funksjonell, med normal vær- og bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte bygningsplater og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Ingen vesentlige avvik registrert.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Trapp mellom etasjene i malt tre.
Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtrommet har malte plater på vegg og malte takplater i himling.
Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.
Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.
Naturlig ventilasjon via takventil.
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.

Vaskerom
Vaskerommet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtrommet har malte plater på vegg og malte takplater i himling.
Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.
Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.
Innredning med skuffer. Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsberederen er også plassert her.
Naturlig ventilasjon via takventil.
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 modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum.
Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenhette over platetopp, 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 lokalisert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. 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.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1986. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskap oppgradert i 2021, er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 A. Det foreligger ikke en faglig vurdering av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Bygningen er fundamentert på plate på mark (oppført ca. 1974) og har ingen rom/kjeller under terreng. Dreneringsløsning er ikke dokumentert og er i liten grad tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens -/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring. Ved befaring ble det ikke observert fuktmerker eller andre tegn som indikerer dreneringssvikt i tilgjengelige/innvendige arealer. Funksjon og tilstand på eventuelt drenssystem kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er likevel viktig at terreng har fall bort fra bygget og at takvann ledes vekk fra grunnmur.
Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Frost- og fuktsikring er ikke kontrollerbar uten inngrep, og er derfor ikke verifisert.
Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med innkjørsel av belegningsstein og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

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	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling er endret i ettertid og avviker fra tegningene. Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes.

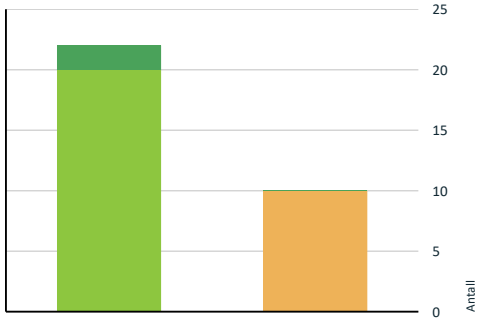
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

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.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

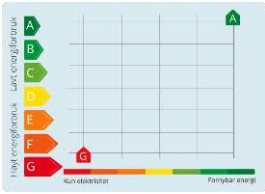
Energimerket angir boligens energistandard og består av en energikarakter (bokstav) og en oppvarmingskarakter (farge), jf. figuren. Symbolet er et hus der bokstaven viser energikarakteren og fargen viser oppvarmingskarakteren. For nærmere informasjon om beregningsgrunnlaget vises det til www.energimerking.no

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

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.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet tak, undertak, takkrenner og luftelyrer
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med taksteinplate av metall.
Det har tilstrekkelig fall for avrenning, og overganger og tilslutninger fremstår som stabile og fagmessig utført. Visuelt tilgjengelige deler av undertaket er i samsvar med resten av takkonstruksjonen og viser ingen tegn til unormale forhold. Taket fremstår som nytt.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.
Snøfangere er montert.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med stående trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og fra innvendig loft. Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og luftet kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning, uten at dette er registrert. Det ble ikke observert spor etter råte, sopp eller skadedyr.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Funksjonstest av utvalgte åpnings- og lukkemekanismer viste normal funksjon. Ingen punkterte eller defekte glass ble registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret (ca. 1974) og har oppnådd forventet levetid. Det er observert normal slitasje i beslag og karm, og funksjonen er noe redusert. TG2 settes grunnet alder, overskredet levetid og påviste slitasjetegn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om vinduene fortsatt er i brukbar stand, bør utskifting vurderes.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. ytterdør hvit med glassfelt.
– 2 stk. malte balkongdører med glass.
Dørene er vurdert til å ha normal bruksslitasje ut fra alder og type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pakninger i verandadør har redusert funksjon og sikrer ikke full tetthet mot trekk.
Dette kan medføre varmetap og fuktpåvirkning ved ugunstige værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer/balkongdører i løpet av de kommende årene på grunn av alder og overskredet forventet levetid. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales inntil utskifting skjer.



Tilstandsrapport







TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

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



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte bygningsplater og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i tak. Overflatene er kontrollert for knirk og svikt, og det er gjennomført visuell inspeksjon med hensyn til fuktskjolder og skader. Ingen vesentlige avvik registrert.







Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille er bjelkelag av tre.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i malt tre.



TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører består mest av malte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har malte plater på vegg og malte takplater i himling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via takventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



1. 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.

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malte plater på vegg og malte takplater i himling.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med sluk og varmekabler. Fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og skader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skuffer. Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via takventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved dører, skuffer eller beslag på befaringstidspunktet. Benkeplate og kum fremstår uten skader av betydning. Ingen synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ble observert i området rundt oppvaskkummen eller i bunn av underskap.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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 lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) fra byggeår. 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.
• 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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1986. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

EL-fordelingsskap oppgradert i 2021, er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 12 kurser. Anlegget har hovedsikring på 50 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.
   1974

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier kjenner ikke til elektriske arbeider i boligen, som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringen gjelder arbeider i fbm. ny kjøkkeninnredning.

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

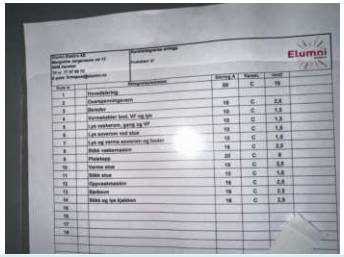
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på plate på mark (oppført ca. 1974) og har ingen rom/kjeller under terreng. Dreneringsløsning er ikke dokumentert og er i liten grad tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at det er etablert drenerende masser og drens-/fuktsikringsløsning i forbindelse med oppføring. Ved befaring ble det ikke observert fuktmerker eller andre tegn som indikerer dreneringssvikt i tilgjengelige/innvendige arealer. Funksjon og tilstand på eventuelt drenssystem kan ikke verifiseres uten inngrep. Det er likevel viktig at terreng har fall bort fra bygget og at takvann ledes vekk fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Når halvparten av forventet levealder for drenering er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon og fuktinntrengning i grunnmur. Dette kan føre til fuktproblemer, dårligere inneklima, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Frost- og fuktsikring er ikke kontrollerbar uten inngrep, og er derfor ikke verifisert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat med noe helning. Den er opparbeidet med innkjørsel med belegningsstein og parkeringsareal, bed, plen, større terrassedekke samt diverse prydbusker og beplantning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

101 m²/101 m²

Rekkehus: Stue m/trapp, Kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

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	Forholtbakken 5B ,9409 HARSTAD 64 m²	1974	0 sov	26-05-2024	2 200 000	**2 200 000**	49 450	2 249 450	**33 574**
2	Forholtbakken 1C ,9409 HARSTAD 72 m²	1974	3 sov	07-10-2024	2 750 000	**2 750 000**		2 750 000	**33 537**
3	Plassenveien 34A ,9409 HARSTAD 101 m²	1973	3 sov	10-05-2023	3 200 000	**3 150 000**	82 879	3 232 879	**32 009**
4	Plassenveien 12B ,9409 HARSTAD 123 m²	1973	3 sov	20-05-2025	3 400 000	**3 400 000**	75 868	3 475 868	**28 259**
5	Plassenveien 34A ,9409 HARSTAD 121 m²	1972	3 sov	09-01-2025	3 300 000	**3 300 000**	76 715	3 376 715	**25 013**
6	Plassenveien 8B ,9409 HARSTAD 119 m²	1971	2 sov	26-10-2022	2 950 000	**2 885 000**	84 091	2 969 091	**24 950**
7	Plassenveien 26B ,9409 HARSTAD 133 m²	1972	3 sov	12-03-2025	3 400 000	**3 315 000**	75 868	3 390 868	**24 751**
8	Asurveien 10C ,9409 HARSTAD 97 m²	1972	3 sov	13-12-2022	2 300 000	**2 400 000**		2 400 000	**24 742**

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

Vann og avløp	Kr.	14 872
Renovasjon	Kr.	6 863
Eiendomsskatt	Kr.	6 945
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	860 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

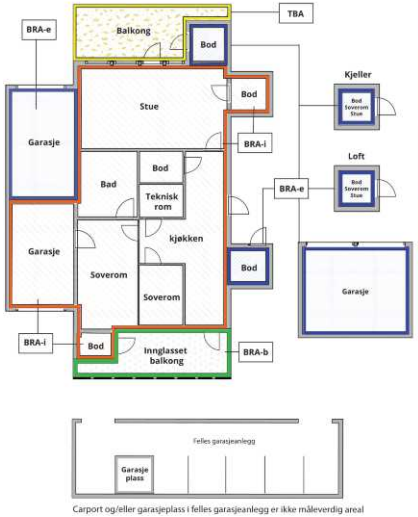
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	14
1. etasje	55			55	17
SUM	**101**				**31**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, kjøkken		
1. etasje	Entré, gang m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten en garasje på ca. 17 m² på sameiets fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling er endret i ettertid og avviker fra tegningene.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest er ikke fremlagt, og det kan derfor gjenstå arbeider eller dokumentasjon før endelig ferdigattest kan utstedes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
- Nytt tak, undertak, luftelyrer og takrenner.
- Snekker montert ny kjøkkeninnredning i 2021
- Rørlegger waterguard og røropplegg kjøkken i 2021
- Elektrikerarbeid (dokument sendt)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.
I tillegg til ovennevnte areal disponerer boenheten 2 stk. biloppstillingsplasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I følge Harstad kommune foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiver. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Helene Bjørnnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	290		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fruhallarn 37

Hjemmelshaver
Bjørnnes Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en rolig og barnevennlig gate på solfylte Stangnes, ca. 4,6 km sør for Harstad sentrum. Sentral beliggenhet i en tilbaketrukket og barnevennlig vei. I en omkrets på noe få hundre meter ligger Amfi Kanebogen, forretnings- og industriområdet Stangnesbasen, Kanebogen Skole, Stangnes videregående skole og flere barnehager. Nærhet til populært turområdet som bl. a. Gangsåstoppen.

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

Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning og plen. Biloppstillingsplass på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen benyttes av eier.

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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.

Beskrivelse
Garasjeplassen ligger i en rekke med flere like enheter og består av en praktisk biloppstillingsplass i felles garasjebygg. Plassen har overbygget adkomst, støpt gulv og god innvendig takhøyde. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med synlige sperrer, panelte vegger og tak, og fremstår som enkel og funksjonell. Det er montert garasjeport, og plassen har i tillegg lagringsmuligheter langs vegg og i bakkant.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fruhallarn 37 , 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 290
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

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 spisst 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 08.03.2026
Bjørnnes Helene

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

Helene Bjørnnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fruhallarn 37
9409 Harstad

5503-54/290/0/19

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Vangen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, undertak, luftelyrer og takrenner

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Ny platting m/rekkverk ved inngangsparti på framsiden av hus.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget søppelskur ved parkeringsplass utenfor huset.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt tak alsvågplater under verandaen, for å hindre vann ned til terrasse 1. etasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I forbindelse med bygging av utbygg hos nabo, oppsto det en åpning i panelet i overgangen mellom leiligheten. Her visste det seg at det kom mus inn. Denne åpningen har Vangen AS ordnet. Hadde også inn skadedyrkontroll som sjekket hele boligen og kunne bekrefte at dette var årsaken, og årsaken er nå utbedret. Hadde kun vært lokalt inntrengning av mus ved problemområdet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Vangen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet åpningen i panelet.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Vangen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye takrenner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Elumni
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert sikringsskap, nytt elektrisk anlegg kjøkken og spisestue

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygg ved inngangsparti (yttergang × soverom) er bygget i ettertid

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utført av forrige eier

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Har tilstandsrapport i salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Aspaker rør
   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid kjøkken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Runar Iversen
   Beskrivelse av arbeidet: Oppsett kjøkkeninnredning

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Nytt golv i 1. og 2. etasje, vegger 2.etaje og listverk, gulvbelegg i trapp, revet vegg mellom kjøkken og spisestue for åpen løsning.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gate 312 nr 8, Stangnes (gr 12)				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	16/10-72 15/3 -73	411/72 dato 15-3.73 sak 85/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Mikkelsen & Rønning	Gausvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"	"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Avsluttende maler og belegningsarbeider pågår.
Utv.planeringe- og tilfyllingsarbeider pågår.
Sikring mot takras bør utføres.

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 4-6-1974

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

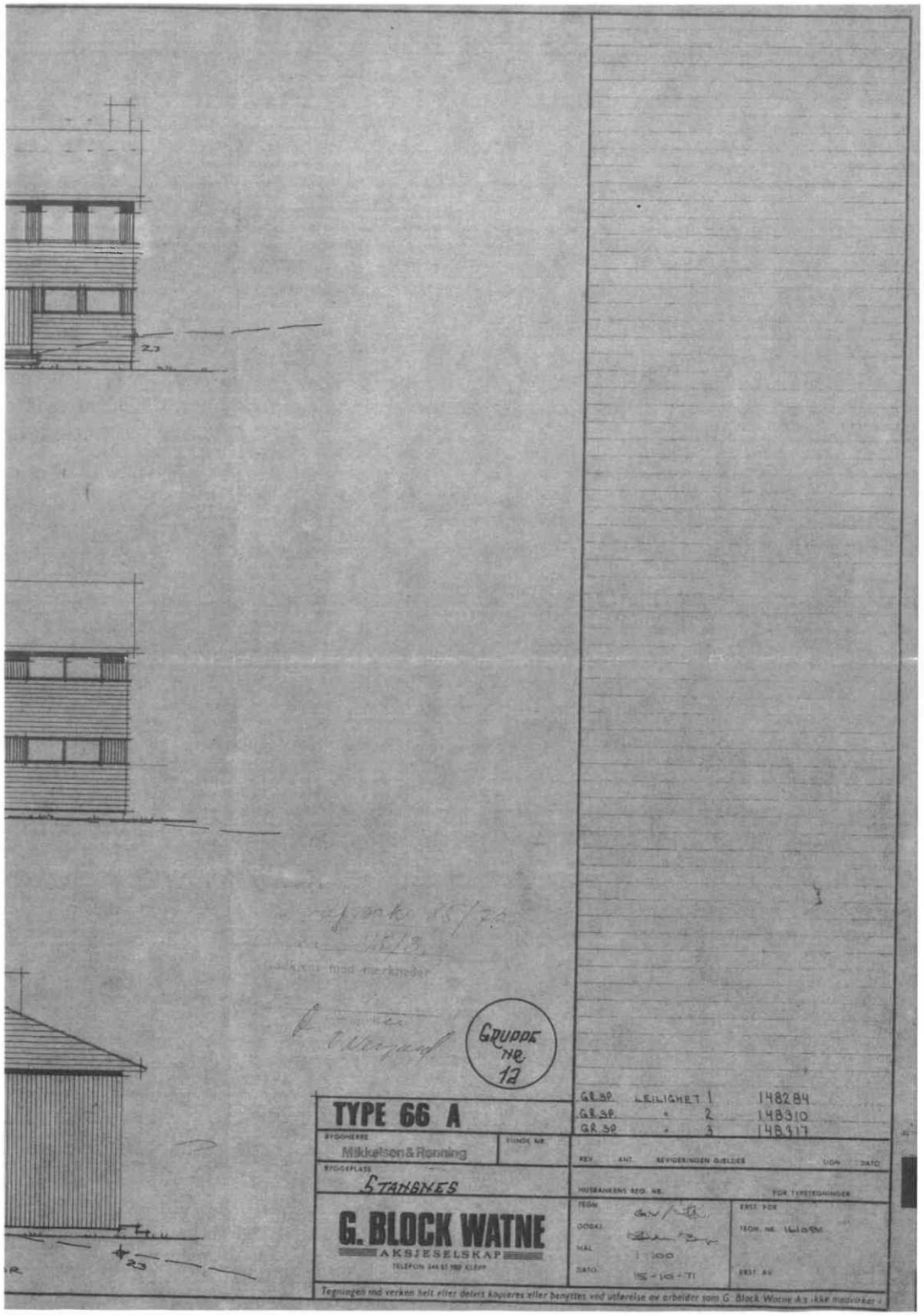
☐

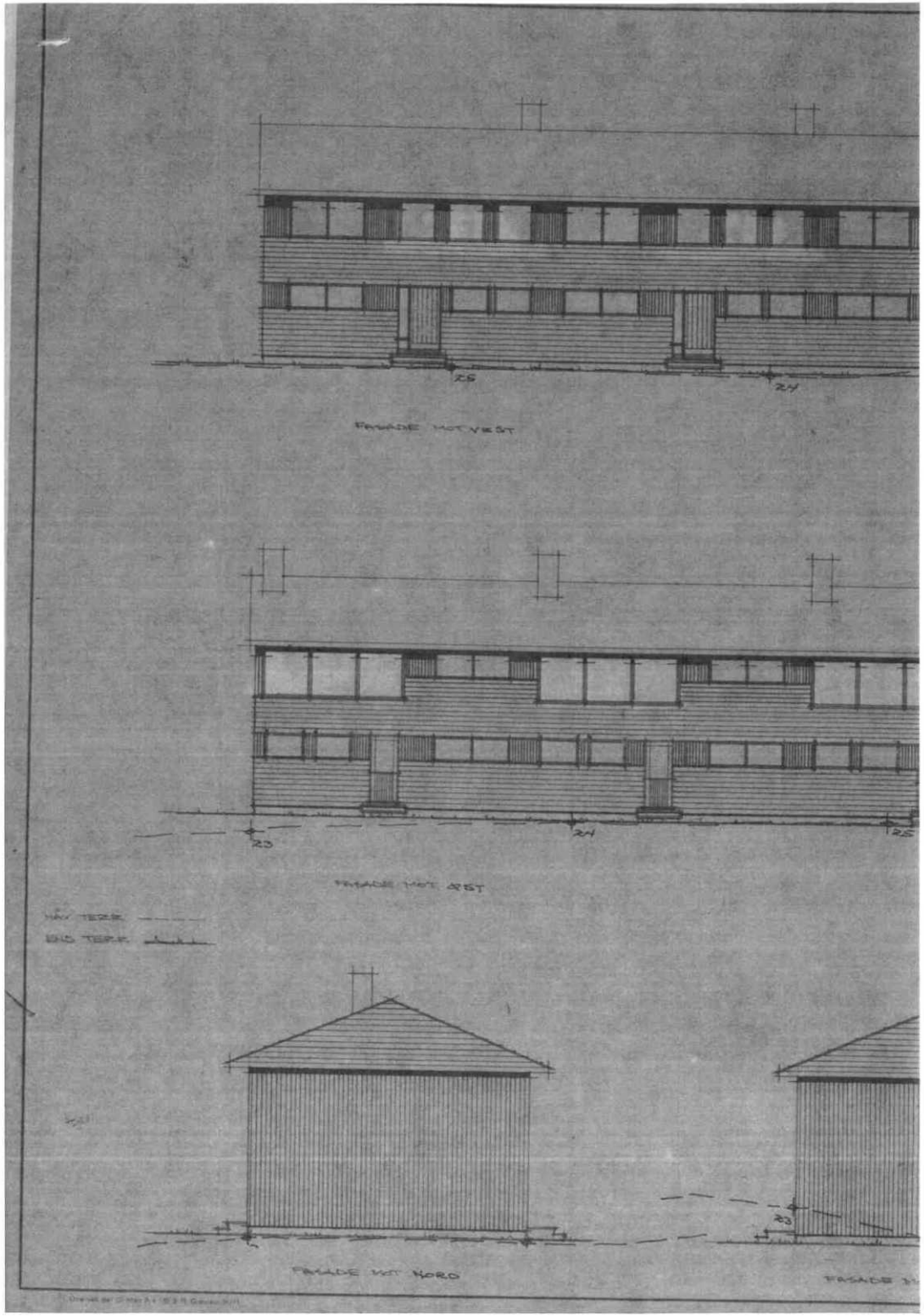
☐

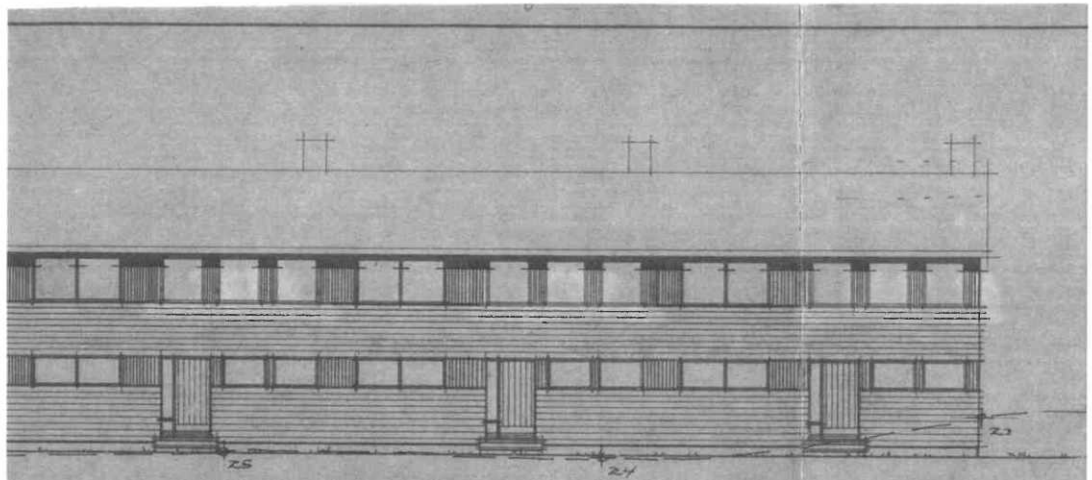
☐

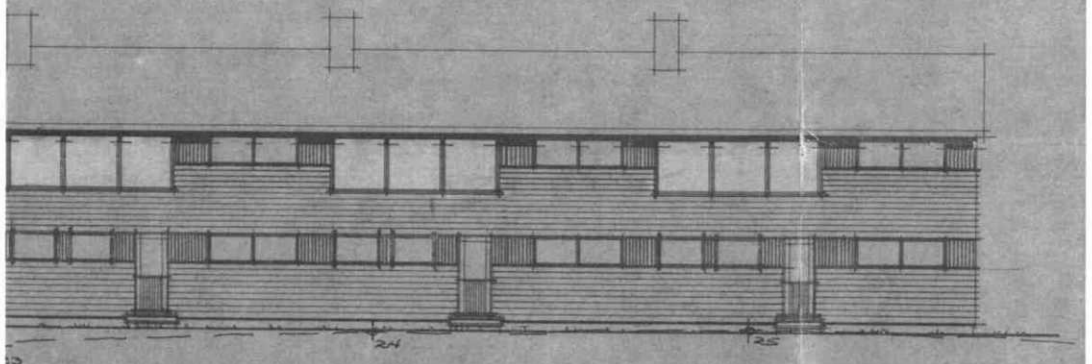
bygningssjef

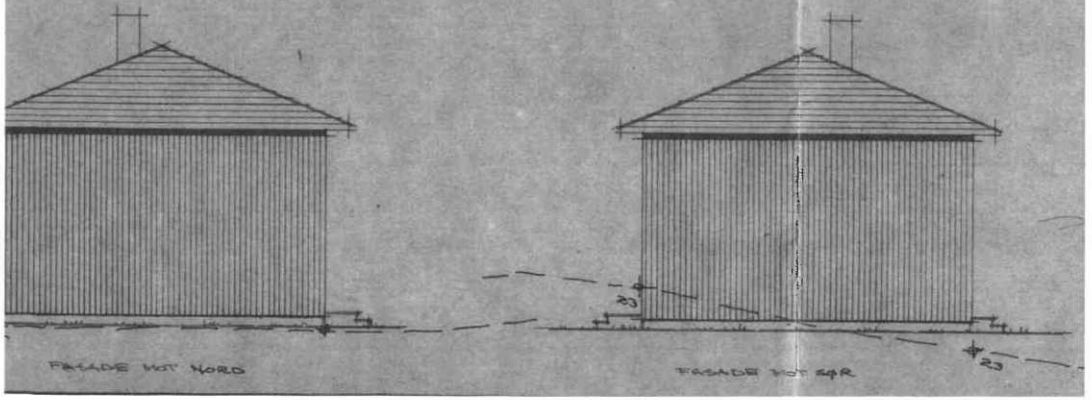
Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

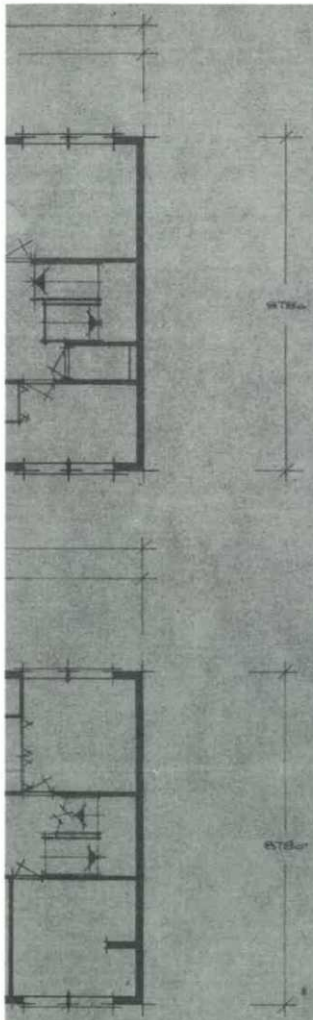

TYPE 66 A
BYGGHERRE
Mikkelsen & Rønning
BYGGEPLASS
STANGNES
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 246 65 160 KLEPP
GRUPPE NR. 12
GR.SP. LEILIGHET 1 148284
GR.SP. " 2 148310
GR.SP. " 3 148317
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER
TEGN.
DOBL.
MÅL 1:100
DATO 15-10-71
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke naadvoker

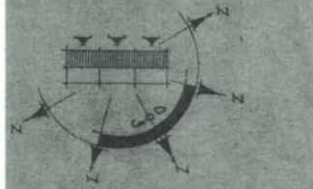

FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD











ORIENTERING
HUSETS FRONTSIDE ER RETT MED INNGANGEN MOT SYDVEST

BESKRIVELSE

Type 66 A er en bolig i to etasjer med leieareal 99 m². for flatt terreng. Hustypen er utviklet spesielt for bruk i rekkebebyggelse og den kvadratiske form gjør at huset bygger minimum på tomt og kan tilpasses de fleste tomteformer. Huset bygger i rekkebebyggelse utvendig 8,60 m i lengderetningen og 8,78 m i bredderetning, og det er videre planlagt i 60 cm modul. Inngangen er plassert i front d.v.s. utsiktssiden. Hallens og trappens plassering gjør at man kan nå underetasjens forskjellige rom uten å måtte bruke lange kjellergangen. Stuen som er gjennomgående, er på 38,6 m² og har store vinduer både i front og på bakside. Typen har 3 soverom med 5 sengeplasser. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørkeskap på bad. I 1. etasjes gang er det plassert et ekstra wc. med servant.

REGULERINGSFORSLAG SE TEGN. NR. 1410B

Revideringer	Dato	Sign
Vindusrekker i stue byttes plass dvs med espligr og spisestue. Forbindelse mellom kjøkken og stue.	4/10-72	Kolt.

GR. SP.	LEILIGH.	1	148284
GR. SP.	"	2	148310
GR. SP.	"	3	148317

GRUNNMURSTEGN. 137340

UTREGNING AV LEIEAREALET

1 ETASJE 8,40 m × 8,40 m =	70,56 m²
UNDERETASJE "	28,51 m²
LEIEAREAL:	99,07 m²

HARSTAD BYGNINGSRÅD 4/11/72

GRUPPE NR 12

TYPE 66 A

BYGGHERRE: Mikkelsen & Rønning — KUNDE NR.

BYGGEPLASS: STANGNES 2

HUSBANKENS REG. NR. — FOR TYPETEGNINGER

TEGN. GV/ — BEST. FOR

GODK. — TEGN. NR. 1410B

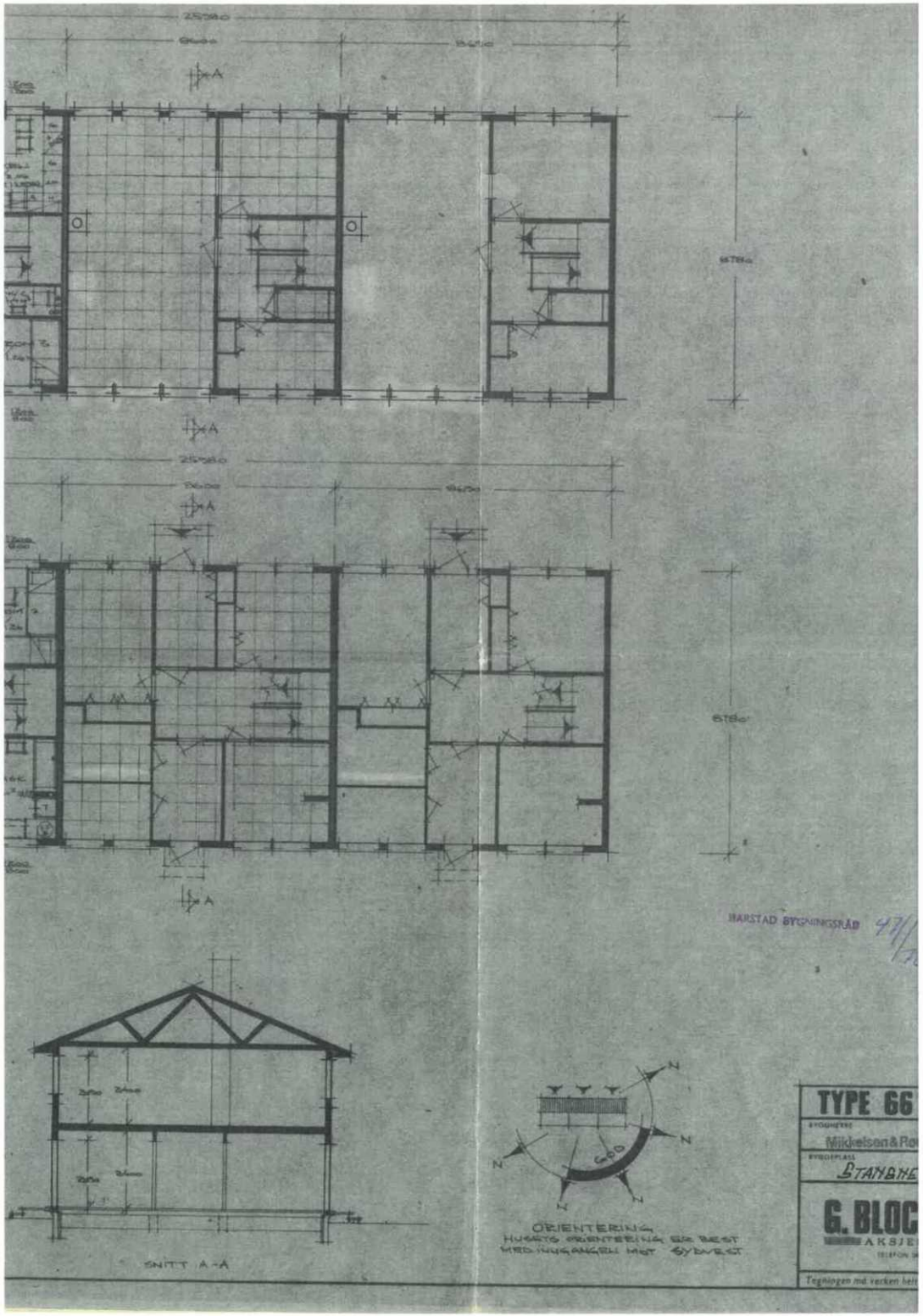
MÅL 1:100

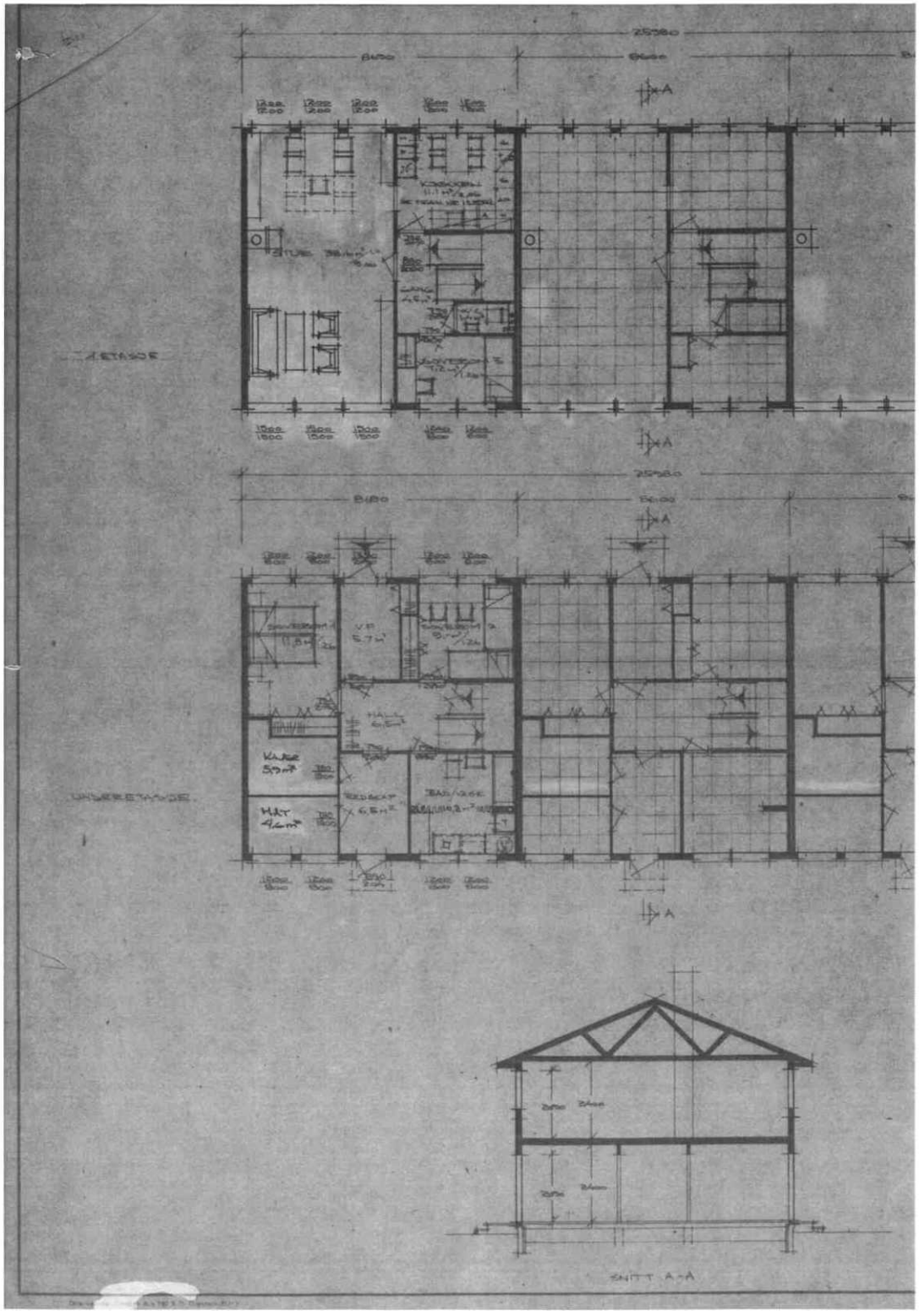
DATO 15-10-71 — BEST. AV

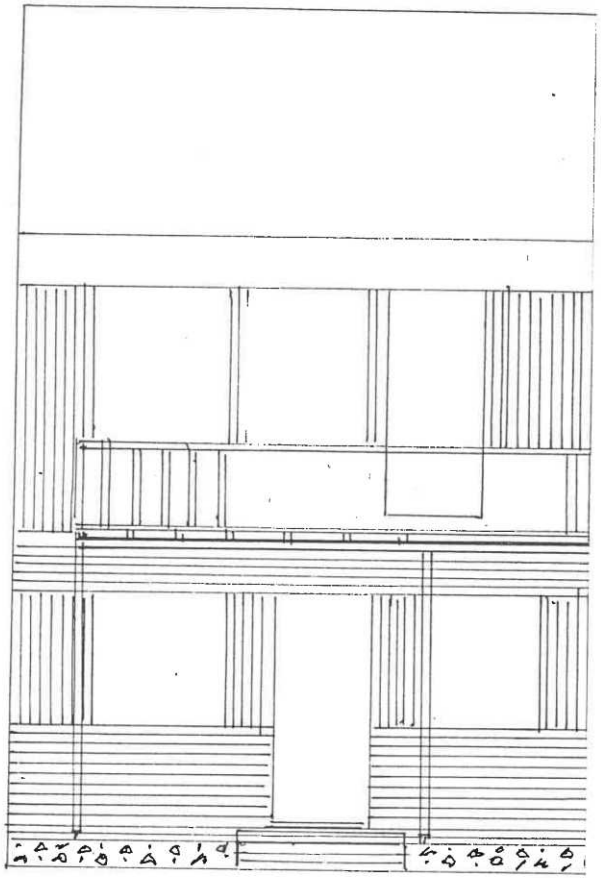
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON (083) 80 ELVEBAKKEN

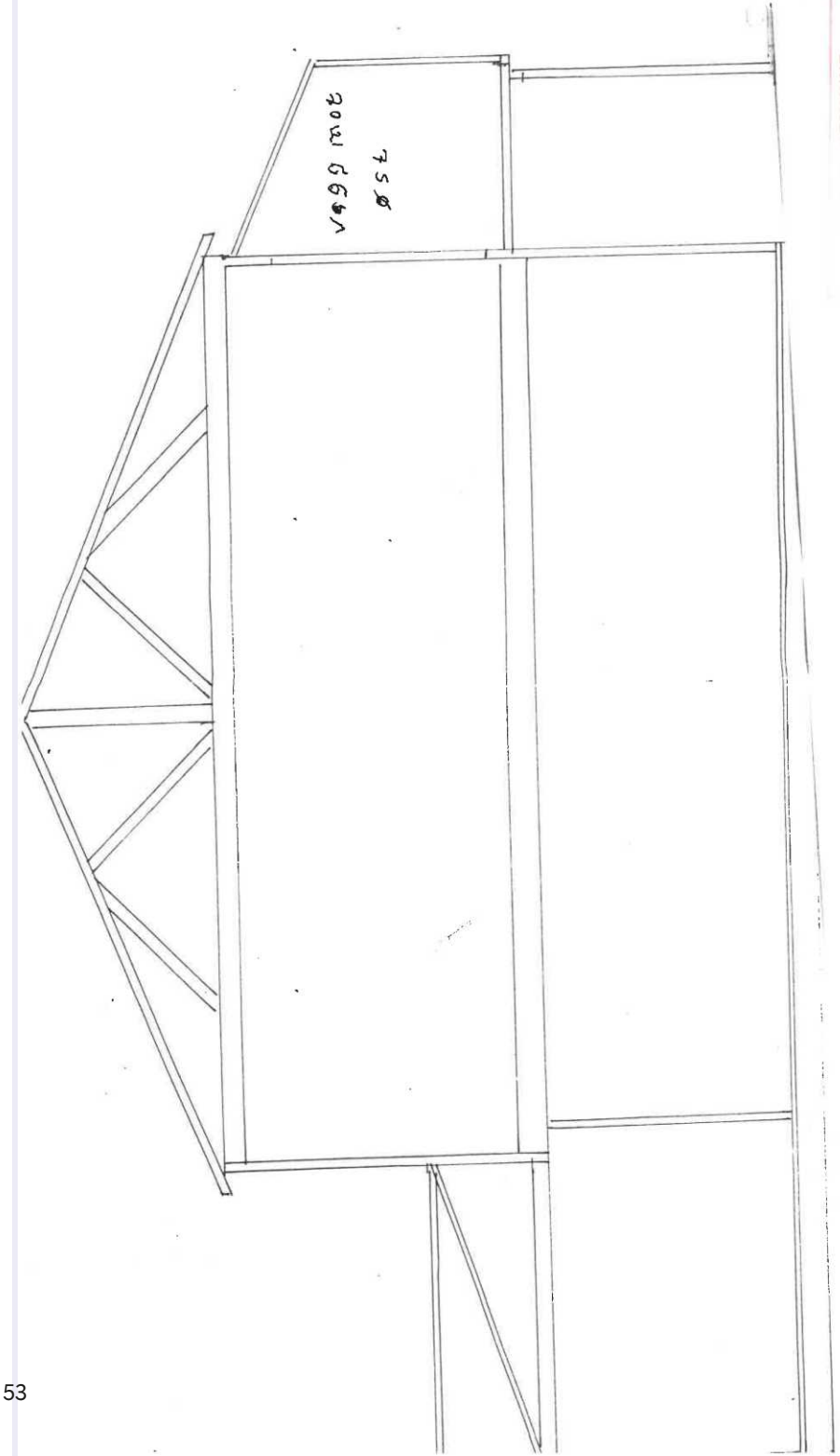
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.


SNITT A-A
ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST
MED INNGANGEN MOT SYDVEST
TYPE 66
G. BLOC
HARSTAD BYGNINGSRÅD


SNITT A-A



Fasade mot syd



HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Saksakt
J.nr 82/92
11. 05. 92
Arkiv F
kode
Arkiv S
kode

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVD.
J.nr 82/92
11. 05. 92
Arkiv F
kode
Arkiv S
kode

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVD.

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

J.nr. 82/92 Saksbeh.
11.05.92
Arkiv kode P 1320/37
Arkiv kode S L40

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Til bygningsrådet i: Harstad Kommune

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

Søknaden / meldingen gjelder

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

M Eiendom/byggested
Gnr. 54 | Bnr. 290 | Festenr. | Seksjonsnr. Hus nr. 19
Adresse: Fruhallam 37, Kanebogen

M Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
☒ Annet - beskriv: Balkong 5,6 m x 2,5m, 2. etasje.

M Byggets art
☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning
☒ Annet - beskriv: Balkong 5,6m x 2.5 m. 2. etasje

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Bygge-forskrift ☐ Vedtekter Plan
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

M
pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☐ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.

Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Randi Jørgensen og Kjell Andersen	Navn: Randi Jørgensen og Kjell AAndersen
Adresse: Fruhallam 37	Adresse: Fruhallam 37
Postnr. 9405 Poststed Kanebogen Tlf. 74698	Postnr. 9405 Poststed Kanebogen
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 082 74698
Dato	Sign.	Dato 28/4-92	Sign. Randi Jørgensen

K-blankett **5131** Forlag. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/1762/79
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 09:54

Stempelm. kr. 140,-
Kass. 18/4.74

Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 1762 1974
Trondenes sorenskriverembete 18/4

A/S Harstad Tomteselskap

SKJØTE

og Harstad Kommune/

A/S Harstad Tomteselskap skjøter og overdrar med dette eiendommen

Hus nr. 1 (gate 312 nr. 16 a) av g.nr. 54, br.nr. 290
med en eierdel 1/31 av g.nr. 54, br.nr. 290

i Harstad til

Rolf Markussen

fri for pengeheftelser.

Etter målebrev av 9/11-72 utgjør parasellen 23.185,3 m² i alt.

herav ~~.....~~ m² gategrunn.

Kjøpesum for parasellen ..... Kr. 4.487,-

Opparbeidelse av tekniske anlegg ..... » 8.900,-

Samlet kjøpesum ..... Kr. 13.387,-

som avgjøres på omforenet måte.

Kjøper skal betale alle omkostninger vedrørende oppmåling samt tinglysning og stempling av målebrev og skjøte.

Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og/eller skjæring på tomten i forbindelse med den regulerte gategrunn.
Kommunen har videre rett til å legge vann- og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og tilkobling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolpefester. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var før gravingen.

Den nye eier plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er på tomten. Eieren hefter for skade som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra han.

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierene. Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere enn 3 meter.

Hus tillates ikke bygget nærmere ledningene enn 3 meter uten skriftlig tilatelse fra ledningens eier.

Form. nr. 1

De regulerte felles adkomstveier som bygges av kommunen eller A/S Harstad Tomteselskap, vedlikeholdes i fellesskap av de tomteeiere som bruker veien.

Bygging på tomten må være igangsatt innen ..... og fullført innen .....
I motsatt fall kan kommunen eller A/S Harstad Tomteselskap kreve tomten skjøtet tilbake til samme pris uten tillegg av renter eller andre omkostninger.

Harstad Kommune

Harstad, den 25/3-71

A/S HARSTAD TOMTESELSKAP

Karl A. Kanebog

Emil Eidberg

Det bevitnes at Karl A. Kanebog Arnljot Norwich og

Emil Eidberg har underskrevet

dette skjøte, og at begge er over 20 år.

Harstad, den 25/3-71

Skjøtet vedtas

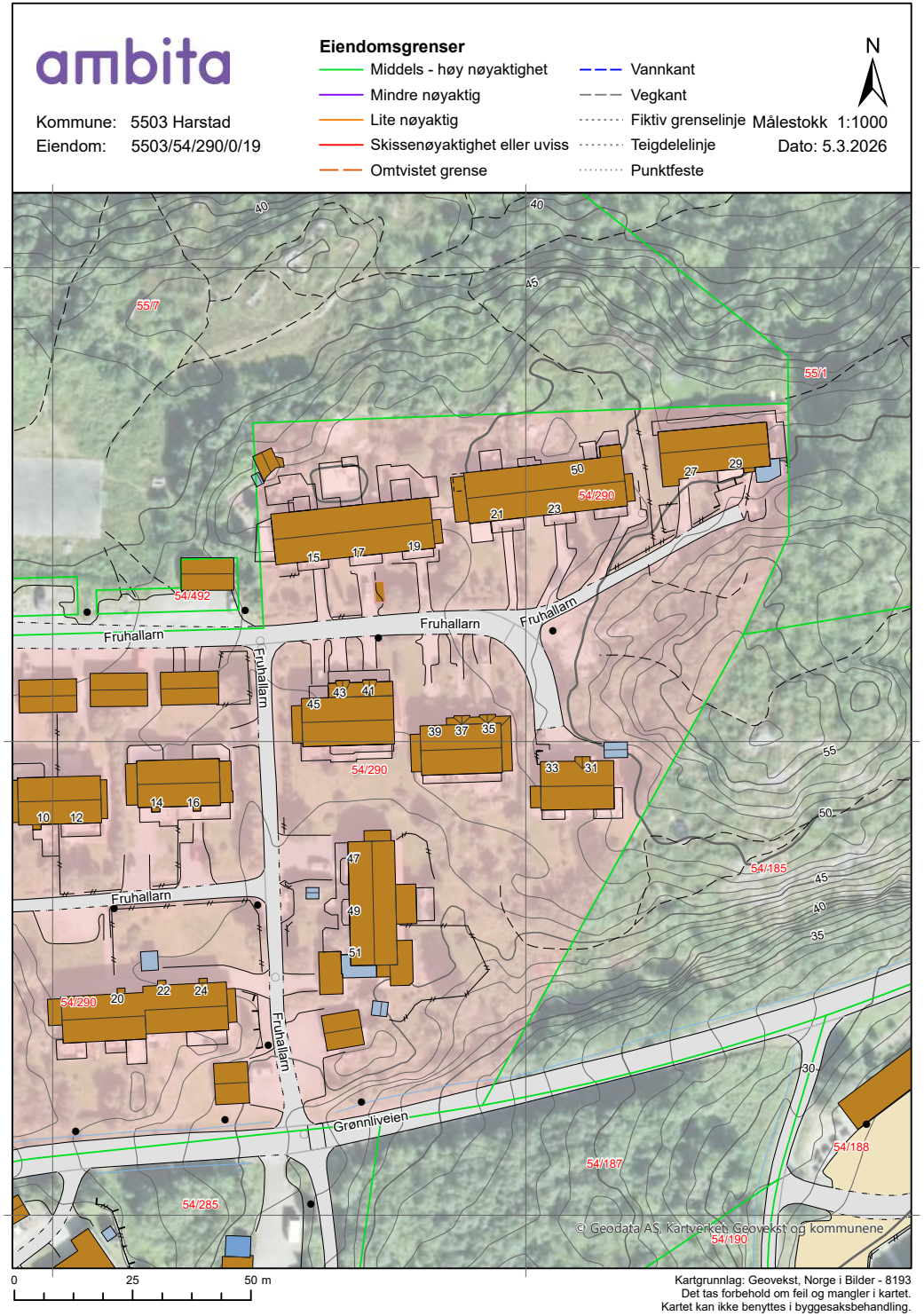
Harstad den 17/9-73

Kjøper

Til vitterlighet:

1) .....

2) .....



ambita

Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/290/0/19

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

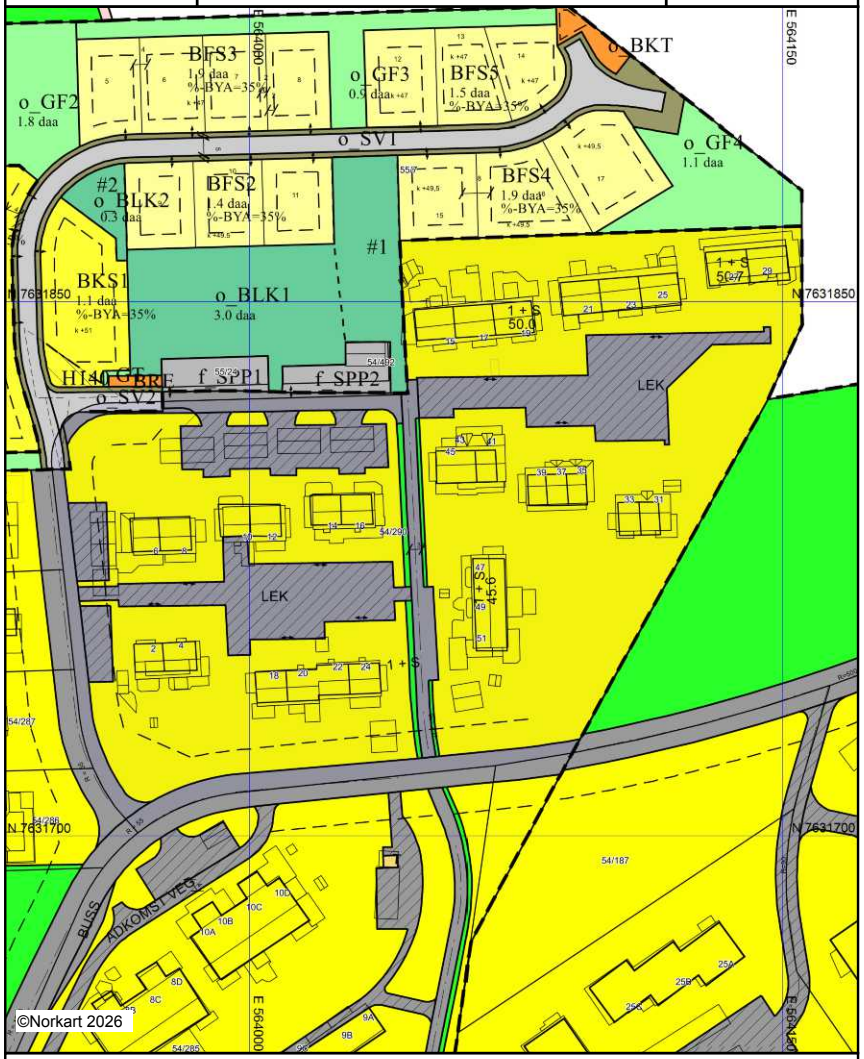
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/290/0/19
Adresse: Fruhallarn 37
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1500

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Renovasjonsanlegg
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Turveg
Friområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 05.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Fruhallarn 37, 9409 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** 23 189 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	696
Navn	Fruhallarn boligfelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7487/Bestemmelser%20mindre%20endring%20PID%20696%2C%2004.01.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV1
	Delareal 17 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG2
	Delareal 52 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV2

Id	123
Navn	Stangnes II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7476/Bestemmelser%20PID%20123%2C%20stadfestet%20oktober%201972.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 17 276 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 299 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 3 862 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 437 m^2 **Formål** Kjørevei

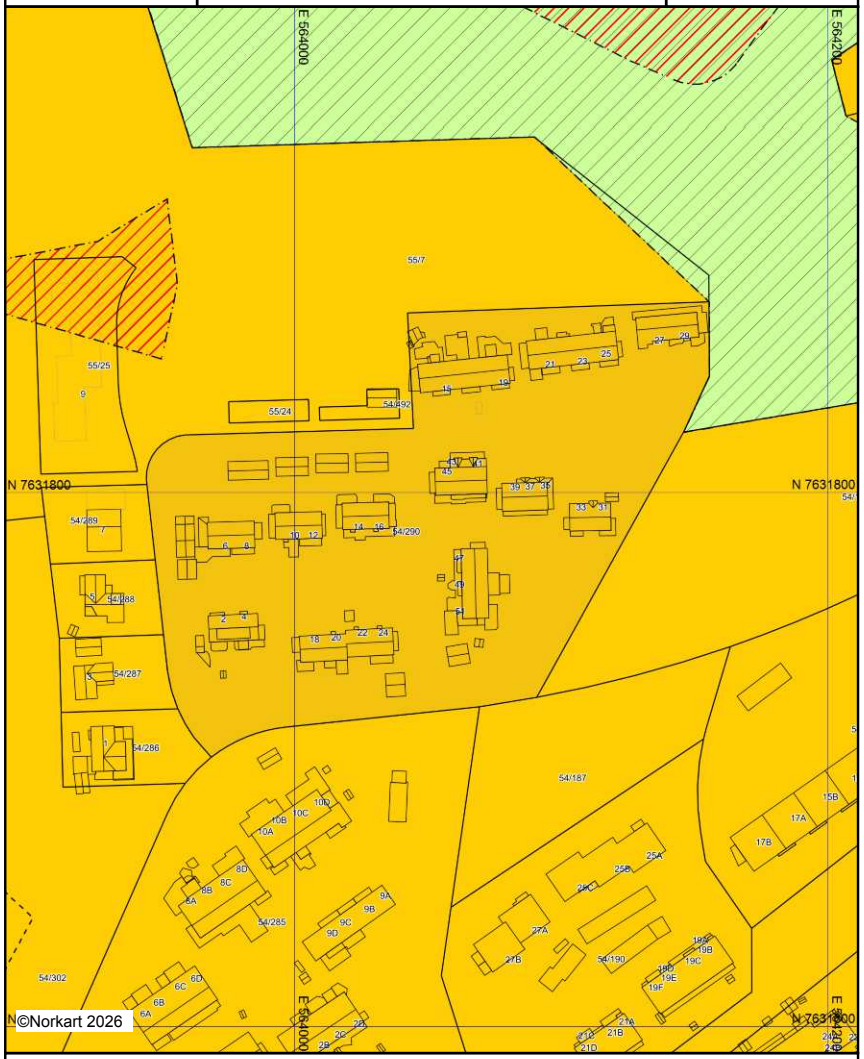
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/290/0/19
Adresse: Fruhallarn 37
Utskriftsdato: 06.03.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 290, Seksjonsnr 19	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Fruhallarn 37, gatenr 1320	**Grunnkrets:**	307	Stangnes nord
(fra bruksenhet)	9409 Harstad	**Valgkrets:**	15	Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11020302	Kanebogen
		Tettsted:	8003	Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	gate 312 Nr 12B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.11.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/31
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	23 189,1 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	5503/54/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/54/290/0/1	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/2	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/3	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/4	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/5	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/6	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/7	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/8	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/9	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/10	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/11	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/12	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/13	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/14	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/15	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/16	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/17	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/18	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/19	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/20	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/21	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/22	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/23	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/24	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/25	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/26	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/27	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/28	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/29	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/30	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/31	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/290/0/1	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/2	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/3	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/4	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/5	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/6	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/7	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/8	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/9	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/10	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/11	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/12	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/13	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/14	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/15	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/16	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/17	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/18	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/19	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/20	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/21	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/22	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/23	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/24	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/25	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/26	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/27	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/28	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/29	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/30	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/31	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.03.2026 08:50 – Sist oppdatert 05.03.2026 08:50
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/290/0/1	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/290/0/2	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/3	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/4	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/5	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/6	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/7	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/8	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/9	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/10	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/11	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/12	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/13	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/14	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/15	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/16	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/17	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/18	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/19	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/20	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/21	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/22	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/23	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/24	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/25	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/26	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/27	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/28	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/29	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/30	0,0
			Mottaker	5503/54/290/0/31	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.11.1972	Avgiver	5503/54/290	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/290/0/19	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fruhallarn 37	Bolig	102,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	334,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	334,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	12485077			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			193,0		193,0				
H01	3		141,0		141,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Jnr 04213 /32 OKT 72
ARKIV NR.
TEKNISK ETAT
14 NOV 1972
ARKIV NR.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Stangnes 2, Harstad kommune.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Bygningene plasseres innenfor de angitte byggegrenser som vist på planen.

§ 2

I regulerte friområder må ikke oppføres bygg eller nyttes opplag som begrenser bruken av områdene som friområde.

§ 3

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende. Mindre justeringer kan foretas med bygningsrådets samtykke.

Boligbebyggelsen

§ 4

Bebyggelsen innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

§ 5

Høyden til gesims skal ikke være over 3,5 m for hus med en etasje. For hus med en etasje + sokkel 5,5 m og for to etasjes hus 6 m.

§ 6

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1.3 bilplass pr. bolig.

Bestemmelser for forretningsbebyggelsen

§ 7

Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende lokaler. Bygningsrådet kan med helserådets samtykke tillate innredet boliger over 1. etasjes plan. Bebyggelsen skal være branntrygg i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene, av 1. august 1969, kap. 55:42.

§ 8

Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen skal være 4 m for en etasjes og 7 m for to etasjes bebyggelse. Gesimshøyden måles som angitt i § 14.

§ 9

Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m^2 brutto gulvflate i bebyggelsen.

Offentlige bygg

§ 10

For bygninger på tomt som er avsatt til offentlige formål (skole, barnehage osv.) skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 11

Bygningsrådet kan før det tar stilling til et byggeprosjekt, kreve utarbeidet en samlet plan for hele anlegget fullt utbygget. Slik plan skal vise bygninger, atkomstveger, innganger, områdets behandling osv.

§ 12

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig.

§ 13

På tomt avsatt til offentlige formål er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterbolig m.v.).

Fellesbestemmelser.

§ 14

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen. Hvor etasjetall ikke er angitt, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2. etasjer etter bygningsrådets bestemmelse. Maksimumshøyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse og innenfor rammen av byggeforskriftene kap. 26.

Takvinkel må ikke overstige 30^{o}.
i samme
Hus/gruppe eller byggeflukt skal ha ens takutforming som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som harmonerer med omgivelsene.

§ 16

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som også skal vise:

Plassering av boder eller garasjetilbygg, selv om disse ikke føres opp samtidig med bolighuset.

Plassering av tørkestativ, søppelbeholder.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en fellesplan som viser utformingen av tomtene.

Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter skal søkes mest mulig bevart.

§ 17

a. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

b. Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådets godkjennelse plasseres på areal som på planen er avsatt til parkering.

c. Bygningsrådet skal påse at garasjene i form og materialbruk harmonerer med omgivelsene.

§ 18

Høyde, utforming og farge på eventuell innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19

Transformatorkiosker plasseres som vist på planen.

§ 20

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 21

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

Stadfestet den 26. okt. 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FRUHALLARN BOLIGFELT
Deler av gnr 55/bnr 7

REGULERINGSBESTEMMELSER
Kommunens arkivsaksnummer: 2016/1943

Dato for siste revisjon av plankartet: 15.10.2018
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.10.2018
Dato for godkjennelse: 22.11.2018
Endret i delegert sak 23/24, Areal- og byggesakstjenesten 05.01.2023

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 15.10.2018.

§ 2 FORMÅL
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS (1112)
- Renovasjonsanlegg – BRE
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – BKT
- Lekeplass - BLK - (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg – SV - (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG - (2019)
- Parkeringsplasser – SPP - (2080)

Grønnstruktur:
- Friområde - GT
- Friområde – GF (3040)

Hensynssoner:
- Frisikt (H_140)

Bestemmelsesområder
- Krav om gangsti

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Tekniske planer
Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved etablering av offentlig ledningsnett. Tekniske planer for veg, skiltplan og vann -og avløpsplan for de enkelte delfelt skal være godkjent av Harstad kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Grad av utnytting
%-BYA skal beregnes iht. Norsk Standard (NS) 3940 og «Grad av utnytting» (MD). %-BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² per plass.

§ 3.3 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BFS 2-5 skal følgende forhold dokumenteres:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall og kotehøyder.
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng,
- Sol og skyggediagram
- Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BKS1 og BKS2 skal det utarbeides utomhusplan i henhold til Pbl §28-7 og gjeldende byggteknisk forskrift, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, kotehøyder
- Adkomst, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Bearbeiding og bruk av ubebygd areal
- Sol og skyggediagram
- Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt o_BLK1 og o_BLK2 skal det utarbeides utomhusplan i henhold til Pbl §28-7 og gjeldende byggteknisk forskrift, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Bearbeiding og bruk av ubebygd areal
- Sol og skyggediagram
- Universell utforming

For øvrig dokumentasjon gjelder krav i byggesaksforskriftens kapittel 5 og kommunale dokumentasjonskrav.

§ 3.4 Utforming
Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i samtidens formspråk, teknologi og materialbruk. Kommunen kan kreve at boligbebyggelse som ligger i samme delområde/ vegstrekning skal utformes med samme beslektede formspråk og takform.

I felt BKS1 og BKS2 tillates alle takvinkler. I felt BFS2 – BFS5 skal det være flatt tak.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Det tillates ikke støttemurer over 1,5 meter. Skjæringer og fyllinger skal beplantes.

Det tillates etablert takterrasser innenfor alle felt satt av til boligformål.

Vegetasjon innenfor friområder GF1 – GF4 og lekearealer o_BLK1 og 2 skal i størst mulig grad bevares, så fremt den ikke er til hinder for formålets funksjon. Vegetasjonen skal beskyttes i anleggsfasen.

§ 3.5 Utnyttelse
Maks utnyttelse (%-BYA) fremkommer på plankartet.

§ 3.6 Overvannshåndtering
Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.7 Parkering
Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplass.

§ 3.8 Universell utforming
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i henhold til Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK).

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås innenfor o_BLK1 og o_BLK2.

§ 3.9 Anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Det skal sikres tilgang til omkringliggende friområder i anleggsfasen. Regulerte adkomster til friområdene skal holdes åpne i anleggsfasen.

Regulerte lekeplasser skal ikke brukes som riggområde i anleggsperioden.

Regulerte lekeplasser skal kunne benyttes til lek i hele anleggsperioden.

Støv i anleggsperioden
Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører følsom arealbruk, jf. punkt 6.2 i retningslinje T- 1520.
Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, skal det utarbeides en plan for avbøtende tiltak, jf. punkt 6.3 i retningslinje T – 1520.

Støy i anleggsperioden
Kapittel 4 i retningslinje T- 1442 skal være gjeldende i anleggsperioden.
Anleggsvirksomheten skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i retningslinje T-1442.

Det skal sikres at luftkvalitet og støy er i henhold til gjeldende forskrifter i hele anleggsperioden.

Eksisterende vegetasjon innenfor friområder GF1 – GF4 og lekearealer o_BLK1 og 2 skal beskyttes i anleggsfasen (se § 3.5).

§ 3.10 Kulturminner
Dersom det under arbeidene på planområdet dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd

§ 3.11 Fylling langs veg
Der hvor fylling ligger innenfor boligformål, skal det det utarbeides en klausul som sikrer at det ikke tillates tiltak over fylling som kan ødelegge stabilitet til vegen. Klausulen skal tinglyses.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1,
Innenfor feltet er det tillatt å oppføre rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt antall boenheter innenfor feltet er 6

Boliger innenfor feltet skal ha direkte tilgang til nærlekeplass.

Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil, og 2 parkeringsplasser for sykkel.
Parkering for feltet kan løses felles.

Skjerming mot friområdene tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm.

§ 4.2 Konsentrert boligbebyggelse, BKS2,
Innenfor feltet er det tillatt å oppføre ett bofelleskap med 4 boenheter med tilhørende anlegg, herunder privat- og fellesarealer samt personalrom.

Det tillates èn adkomst til veg, plassering i kartet er veiledende, endelig plassering avklares i byggesøknaden.

Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser for bil, og 2 parkeringsplasser for sykkel.
Parkering for feltet kan løses felles.

Renovasjonsløsning skal kunne etableres innen feltet.

Skjerming mot friområdene tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm.

Det skal dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tiltak for boligene at det er avsatt areal til lekeplass ved inngang som oppfyller kravene til lekeplassen i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 2.14.

§ 4.3 Frittliggende boligbebyggelse, BFS2, BFS3 og BF4, BFS5
Innenfor feltet tillates det oppføring eneboliger.

Parkering og lekeplass ved inngang for feltet løses privat på den enkelte tomt.

Garasjer skal ikke dominere i volum, høyde eller i grunnflate i forhold til tilhørende bolig.
Maksimal mønehøyde på garasjer skal ikke overstige 5 meter fra overkant gulv.

Skjerming mot friområdene tillates kun som beplantning eller lave gjerder med en høyde på inntil 80 cm.

§ 4.4 Lekeplass, o_BLK1 og o_BLK2
o_BLK1 og o_BLK2 skal være offentlige. Det skal settes av to områder på totalt 150 m innenfor o_BLK1 og o_BLK2 som skal opparbeides som sandlekeplass for barn på 0 – 6 år. Dette arealet må plasseres slik at alle boliger får sandlekeplass innen 50 m fra bolig. Resterende del av o_BLK1 skal opparbeides som kombinert strøks- og nærlekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper.

o_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass for barn mellom 0 – 6 år.

Retningslinjer for lekeplasser i kommuneplanens arealdel skal oppfylles.

Eksisterende fotballbane skal bevares og skal være hensiktsmessig sikret mot boligbebyggelse, parkeringsareal og lekeareal.

Lekeareal skal være hensiktsmessig sikret ut mot vei og parkeringsareal.

Lekeareal skal ikke benyttes til snødeponi.

§ 4.5 Renovasjonsanlegg, BRE
Innenfor BRE tillates det bygninger i tilknytning til renovasjon med areal for adkomst, vedlikehold og parkering, med inntil BYA=20m^2.

§ 4.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT
Innenfor BKT tillates det VA-anlegg med areal for adkomst, vedlikehold og parkering, med inntil BYA=20m^2. Adkomstpil er veiledende og det tillates justering i byggefasen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Mindre justeringer innenfor formål for samferdsel (kjøreveg og annen veggrunn) tillates.

§ 5.2 Annen veggrunn – grøntareal
Arealet skal være offentlig og opparbeides som grøntareal.
Det tillates at arealet benyttes til snøopplag.

§ 5.3 Parkering, f_SPP1 og f_SPP2
Parkeringsplassen f_SSP1 skal eies av gnr./bnr. 55/24, med 1/12 til hver eier.

Parkeringsplassen f_SSP2 skal eies av gnr./bnr./snr. 54/290/1,2,3,4,5 og 6, fordelt med en garasje med biloppstillingsplass til eierne av snr. 1,2,3 og 4, samt en biloppstillingsplass til eierne av snr. 1,2,3,4,5 og 6.

Det skal etableres en adkomst til hvert felt og settes opp skille mellom parkeringsplassene og kommunal veg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde, GF1 – G4
Friområdene skal være offentlig og holdes fritt for hindringer slik at tilgjengelighet for allmenheten sikres. Friområdene kan opparbeides som naturlekeplass med etablering av enkle tiltak som fremmer bruken av området til rekreasjon og friluftsliv, som for eksempel benker, bålplass, gapahuk eller akebakke.

Friområdene skal sikre tilgjengelighet til omkringliggende natur og friluftsområder. Eksisterende gangstier innenfor formålet skal opprettholdes. Mindre omlegginger og etablering av nye stier tillates.

Turstier skal ikke benyttes til snødeponi.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsoner (H140)
I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 #1 Etablering av gangsti
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en gangsti med minimum bredde 1,5 meter som forbinder eksisterende boligområde Fruhallarn og GF3. Kan etableres med grusdekke.

Området skal hensiktsmessig sikret mot parkeringsareal.

Gangsti skal ikke benyttes til snødeponi.

§ 8.2 #2 Etablering av gangsti
Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en gangsti med minimum bredde 1,5 meter som forbinder eksisterende boligområde mellom BLK1 og o_GF2.
Kan etableres med grusdekke.

Gangsti skal ikke benyttes til snødeponi.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Ferdigstilling kjøreveger
o_SV1 og o_SV2 med tilstøtende veggrunn (annen veggrunn – grøntareal) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for tiltak innenfor planområdet

§ 9.2 Ferdigstilling lekeplass
Lekeplass skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen innenfor planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal lekeplassen være ferdig opparbeidet senest innen 1. juli påfølgende sommer.

§ 9.3 Ferdigstilling gangstier
Gangstier innenfor bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen innenfor planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal gangstiene være ferdig opparbeidet senest innen 1. juli påfølgende sommer.

§ 9.4 Tilgang til natur og friluftsområder
Før det gis brukstillatelse for den første boligen innenfor planområdet skal det det være sikret tilgjengelighet til omkringliggende natur og friluftsområder via regulerte friområder. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder via regulerte friområder være sikret senest innen 1. juli påfølgende sommer.

Det er kommunen som utbygger som skal ha ansvar for eventuell omlegging og nyetablering av turveger.

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Vår ref. 24/2282 - 7
Saksbehandler Heine Johansen
Dato 10.06.2024

Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/24	Utvalg for plan og næring	19.06.2024

24/2282 - Presisering av planbestemmelse i KPA

Ingress:

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring besluttet 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å forelegge forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.09.2020 (Plan-ID:5503_605).

De aktuelle bestemmelsene gjelder generelt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir mer entydig. En slik presisering kan gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven ("pbl") § 11-17 annet punktum. Kompetansen til å gjøre en slik mindre endring er tillagt Utvalg for plan og næring, jf. Delegeringsreglement for politisk delegering for perioden 2023-2027 punkt 28.1.

Kommunedirektørens innstilling:

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Børge Toft
kommunedirektør

Tone Marie Myklevoll
kommunalsjef samfunn og infrastruktur

Utvalg for plan og næring 19.06.2024

Behandling
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTP - 032/24 vedtak

1. KPA Planbestemmelse nr. 1:

"*Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.*"

Planbestemmelsene til KPA punkt 3.1.1 Bebyggelse og anlegg, 3.1.2 Boligbebyggelse, 3.1.3 Fritidsbebyggelse, 3.1.4 Sentrumsformål, 3.1.5 Forretning, 3.1.6 Tjenesteyting, 3.1.7 Fritids- og turistformål, 3.1.9 Næringsbebyggelse, 3.1.10 Idrettsanlegg, 3.1.11 Andre typer bebyggelse og 3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, endres til:

"*Før det gis tillatelse til- eller igangsettes tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3*"

2. KPA punkt 3.1.3 nr. 2 fjernes i sin helhet.

Saksopplysninger:

Redegjørelse/årsaken til endringen/presiseringen:

Bakgrunnen for saken er at deler av konsulentmiljøet i Harstad kommune har reist spørsmål ved om kommunens forståelse og praktisering av den aktuelle bestemmelsen er korrekt.

Harstad kommune v/ utvalg for plan og næring (heretter referert til som "UTP") besluttet den 06.03.2024 (saksnr. 016/24) å legge ut forslag til mindre endring av bestemmelser i kommuneplanens arealdel (Plan-ID: 5503_605), vedtatt 03.09.2020.

UTPs beslutning var begrunnet i en tidligere anmodning til administrasjonen om å fremlegge en sak for UTP, som gjelder forståelse av en bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

I administrasjonens saksfremlegg til UTP var det skrevet at Kommunedirektøren mente det var hensiktsmessig å gjøre en presisering i ordlyden slik at bestemmelsen blir klarere, herunder at en slik presisering kunne gjøres som en mindre endring, jf. plan- og bygningsloven (heretter kalt "pbl.") § 11-17 annet punktum.

Enhet for areal- og byggesakstjenesten og Kommuneadvokaten har gjort vurderinger som i sin helhet ligger vedlagt saken. Det vil derfor ikke foretas inngående redegjørelser og vurderinger knyttet til hvorfor den foreslåtte mindre endringen tilrådes vedtatt.

Hjemmel og vurdering for mindre endring av KPA:

Pbl. § 11-17 hitsetter:

"*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med*

kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, jf. for øvrig § 1-9."

Med "*mindre endringer*" siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. Eksempelvis arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227.

Når det skal avgjøres hvorvidt planendringen er å anse som en "*mindre endring*", er det essensielt at berørte myndigheter har fått saken forelagt seg, og at de berørte myndighetene ikke protesterer mot den foreslåtte endringen. Dersom en berørt myndighet skulle gå i mot kommunens ønskede endring, så må endringen behandles som en ordinær planendring i tråd med reglene i pbl. kapittel 11. Som det fremgår av de siterte høringsuttalelsene fra sektormyndighetene under, så er er det i saken ikke mottatt protester til at ønsket planendring behandles som en "*mindre endring*" i henhold til pbl. § 11-17 annet punktum. Selve endringen isolert sett vurderer administrasjonen at den faller inn under samme kategori som typetilfellene listet opp i lovens forarbeider (Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008) side 227. Vilkårene oppstilt i pbl. § 11-17 for å kunne behandle endringen som en "*mindre endring*" anses som oppfylt i saken.

Høringsuttalelser fra andre myndigheter:

Mindre endring/presisering av enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel (PID 5503_605) ble oversendt berørte sektormyndigheter i brev ekspedert den 25.04.2024. Høringsfrist var satt til fire uker fra brevet ble mottatt av berørte sektormyndigheter, jf. pbl. § 21-5. På tidspunktet for utarbeidelsen av høringsbrevet vurderte kommunen at berørte sektormyndigheter for endringen/presiseringen vil være Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Norges vassdrags- og energidirektorat og Troms fylkeskommune. Alle sektormyndighetene som mottok høringsbrevet, har avgitt uttalelse innen frist.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.04.2024:

"*Vi viser til brev datert 24.04.2024. Vi kan ikke se at saken berører NVEs ansvarsområder i noen større grad. Vi har derfor ingen merknader til forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel . For eventuell mer informasjon viser vi til vår veiledning nedenfor. Hvordan ivareta naturfare, hensyn til vassdrag og anlegg for energi:*

Vi viser til Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel. Den vil lede dere gjennom våre fagområder og gi dere verktøy og innspill for ivaretakelse av disse temaene. Se våreinternettsider for arealplanlegging for ytterligere informasjon om våre tema. Her er informasjonen og veiledningen delt inn etter plannivå og bygge- og dispensasjonssak. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken."

Høringsuttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 22.05.2024:

"*Fylkeskommunen viser til oversendelse datert 24.04.2024 med høringsfrist fire uker. Kommunen ønsker å gjennomføre endring i planbestemmelser for detaljreguleringskrav som en mindre endring av kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-17. Endring i formulering har til hensikt å presisere ordlyden for å harmonere med kommunens forståelse og praktisering av bestemmelsen. Troms fylkeskommune har ingen merknader til høringen, og er enige med kommunens vurdering om at den kan gjennomføres som mindre endring iht. pbl. § 11-17.*"

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 22.05.2024:

"*Vi viser til Harstad kommunes høringsbrev 24.4.2024 om presisering av et plankrav i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Harstad kommune. Høringsfristen utløper 22.5.2024. Det fremgår av brevet at kommunen ønsker å presisere et krav om detaljregulering for områder avsatt til utbyggingsformål. De nåværende bestemmelsene har følgende ordlyd:*

Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Kommunen ønsker å endre ordlyden til

Før igangsettelse av tiltak som definert i pbl § 1-6 innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.

Statsforvalteren veileder om den juridiske kvaliteten på planbestemmelser når vi mottar kommuneplaner på høring. Vi anbefaler at Harstad kommune klargjør ordlyden i den forslåtte bestemmelsen, slik at det fremgår at det ikke kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak etter § 1-6 i de aktuelle områdene. Da vil bestemmelsen gi en tydelig avslagshjemmel ved behandling av byggesøknader, samtidig som den også omfatter eventuelle tiltak unntatt søknadsplikt.
Dessuten gjør vi oppmerksom på Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.9.2018, om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av uttalelsen at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet.

Statsforvalteren har ellers ingen sektorfaglige merknader til endringen. Kommunen legger til grunn at endringen kan gjøres som en mindre endring. Vi tar ikke nærmere stilling til valg av prosessform i høringssaken, når endringen ikke berører våre sektorinteresser negativt."

Konsekvensanalyse:

Realitetsbehandling av fremtidige søknader:

En endring etter Pbl. § 11-17 som utøves på bakgrunn av delegert kompetanse, er en mye enklere prosess enn ordinær endring av KPA. Det er kun de berørte myndigheter som har rett til å uttale seg. I dette ligger at dersom viktige nasjonale- eller regionale hensyn settes til side vil de aktuelle myndighetene måtte høres.

I denne saken er det kun tale om en endring som ikke er ment å medføre noen realitetsendring. Administrasjonen mener derfor denne kan vedtas uten at det foretas noen høringsrunde, men at endringa forelegges berørte myndigheter. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er kun at praksisen blir ensartet hos saksbehandlerne og tvil unngås i større grad enn tidligere.

Kommunedirektøren vil imidlertid presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Naturmangfold:

Ettersom den foreslåtte endringen av ordlyden i enkeltbestemmelser i kommuneplanens arealdel ikke er ment å innebære noen realitetsendring, men heller bidra til å forenkle ordlyden overfor innbyggere, konsulentfirmaer og kommunens saksbehandlere samt politiske utvalg, vurderer Kommunedirektøren at endringen av ordlyden ikke vil bidra til å forringe naturmangfoldet innenfor de avgrensede planområdene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonens krav til å foreta

beslutninger overfor naturmangfoldet som bygger på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, vil fortsatt gjelde ved realitetsbehandling av den enkelte søknad.

Kulturminner/kulturmiljø:

Ordlydsendringen vil ikke bidra til å vanskeliggjøre administrasjonens vurderinger knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

Vurdering:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at gjeldende ordlyd i de aktuelle bestemmelsene har gitt for stort tolkningsrom ut fra formålet. Slike planbestemmelser som er ment brukt for å stille krav til borgerne må være tilstrekkelig klare og entydige, slik at de skaper forutberegnelighet for borgerne.

Den foreslåtte mindre endringen er forelagt berørte sektormyndigheter og det er ikke mottatt protester til at kommunen gjennomfører ønsket endring. Dette innebærer at endringen kan behandles som "*mindre endring*", jf. pbl. § 11-17 annet punktum.

Statsforvalteren har i sin høringsuttalelse vist til Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse 19.09.2018 om forståelsen av plankrav i kommuneplanens arealdel. Statsforvalter presiserer at det fremgår av nevnte uttalelse at kommunen må klargjøre i planbestemmelsene om det kreves ny plan, eller om eksisterende reguleringsplaner oppfyller plankravet. Av uttalelsen fra departementet er det skrevet følgende i siste avsnitt:

"*I de tilfeller hvor det allerede eksisterer reguleringsplan for det aktuelle byggeområdet, vil det bero på en konkret vurdering om plankravet i kommuneplanen kan gi hjemmel for å avslå en søknad om tiltak. Dersom kommuneplanen (f.eks. i planbeskrivelsen) ikke begrunner plankravet nærmere, må den foreliggende reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen av byggesøknaden. En relevant begrunnelse vil f.eks. kunne være at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og at nye tiltak må vurderes i lys av ny plan.*"

Hverken planbeskrivelsen eller retningslinjene til de ulike aktuelle planbestemmelsene begrunner ikke plankravet nevneverdig godt. Dess viktigere vil det være for administrasjonens saksbehandlere å være oppmerksom på at departementets uttalelse når det i realitetsbehandling av en søknad oppstår spørsmål om plankrav, nærmere bestemt om eldre reguleringsplan skal gjelde eller om det omsøkte tiltaket må vurderes i lys av ny reguleringsplan. KPA har i kapittel 2 nr. 2 tatt inn setning om at "*dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.*" Av retningslinjene til nevnte bestemmelse fremgår det at "*ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplanen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolkning av planene.*"

Kommunedirektøren er av den oppfatning at de siterte retningslinjene i setningsleddet foran samsvarer med departementsuttalelsen datert 19.09.2018, og ser ingen grunn til å innta ytterligere ny tekst for de aktuelle planbestemmelsene. Dette kan om mulig bidra til at endringen ikke lenger er å anse som en "*mindre endring*" etter pbl. § 11-17 annet punktum.

Kommunedirektøren vil avslutningsvis presisere at en vedtatt reguleringsplan i utgangspunktet ikke gir tiltakshaver en beskyttet rettsposisjon. Og hvorvidt KPA kan gi hjemmel til å avslå en søknad om tiltak knyttet til en (eldre) reguleringsplan (for eksempel at eksisterende reguleringsplan er av eldre dato og nye tiltak må vurderes i lys av ny plan), vil uansett alltid måtte vurderes når realisering av tiltak er aktuelt.

Vedlegg
Uttalelse til presisering av bestemmelser i kommuneplanens arealdel
Fylkeskommunens uttalelse til høring - mindre endring av kommuneplanens arealdel - formulering detaljreguleringskrav - Harstad kommune
NVEs uttalelse - Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel, planID 5503_605
Forslag til mindre endring av kommuneplanens arealdel
Gjeldende planbestemmelser
Avklaring av plankrav i Kommuneplanens arealdel ("KPA")
Notat fra Enhet for areal og byggesak mottatt 12. januar 2024 ved Heine A. Johansen

Utskriftsdato: 05.03.2026

Harstad kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Fruhallarn 37, 9409 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	5503 54/290		
Utskriftsdato	05.03.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger

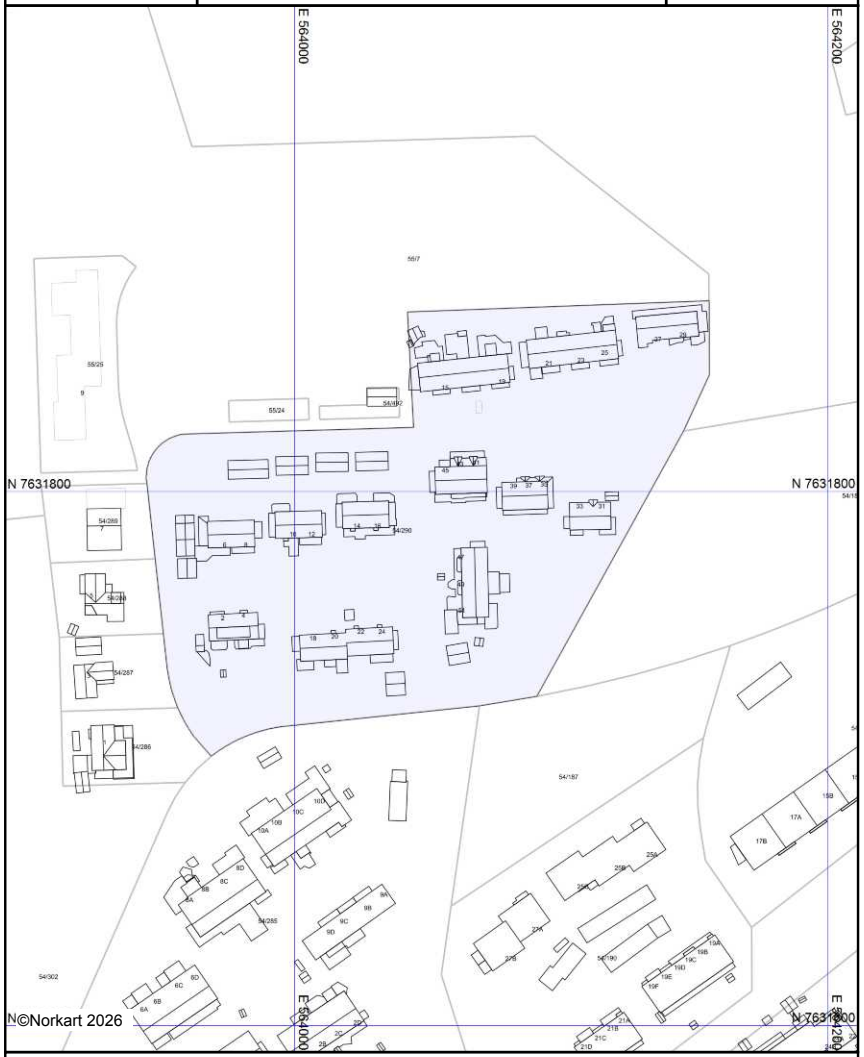
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 54/290/0/19
Adresse: Fruhallarn 37
Utskriftsdato: 06.03.2026
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

Utskriftsdato: 05.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

FRUHALLARN 37

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fruhallarn	**4 min**
Linje 10, 250, 542	0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	**41 min**

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	**6 min**
51 elever, 4 klasser	0.5 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	**4 min**
253 elever, 16 klasser	2.2 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	**7 min**
323 elever, 17 klasser	3.8 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	**6 min**
71 elever, 6 klasser	0.6 km
Stangnes Rå videregående skole	**9 min**
600 elever, 40 klasser	0.8 km
Heggen videregående skole	**9 min**
480 elever, 18 klasser	4.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

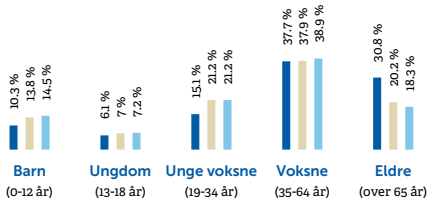
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stagnes nord	807	466
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5...	**18 min**
108 barn	1.5 km
Sørhusan barnehager avd Byggeklosse...	**22 min**
119 barn	1.9 km
Kanebo naturbarnehage (1-5 år)	**22 min**
45 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås	**18 min**
PostNord	1.5 km
Rema 1000 Kanebogen	**20 min**
Post i butikk, PostNord	1.8 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

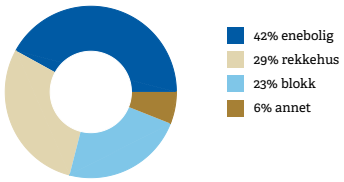
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Stangnes løkkebane Fruhallarn Fotball	4 min 0.2 km
Stangnes barneskoles Aktivitetshall	7 min 0.6 km
InterPadel Harstad	22 min
Feel24 Seljestad	6 min

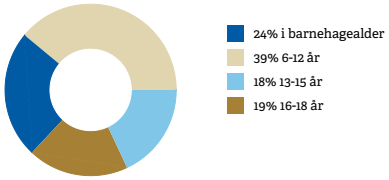
BOLIGMASSE



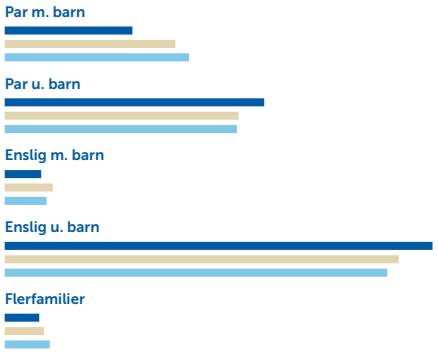
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	20 min
Apotek 1 Kanebogen	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



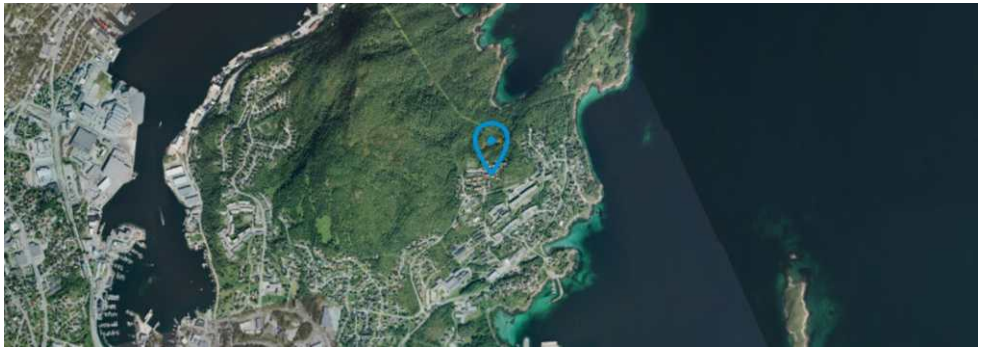
FAMILIESAMMENSETNING

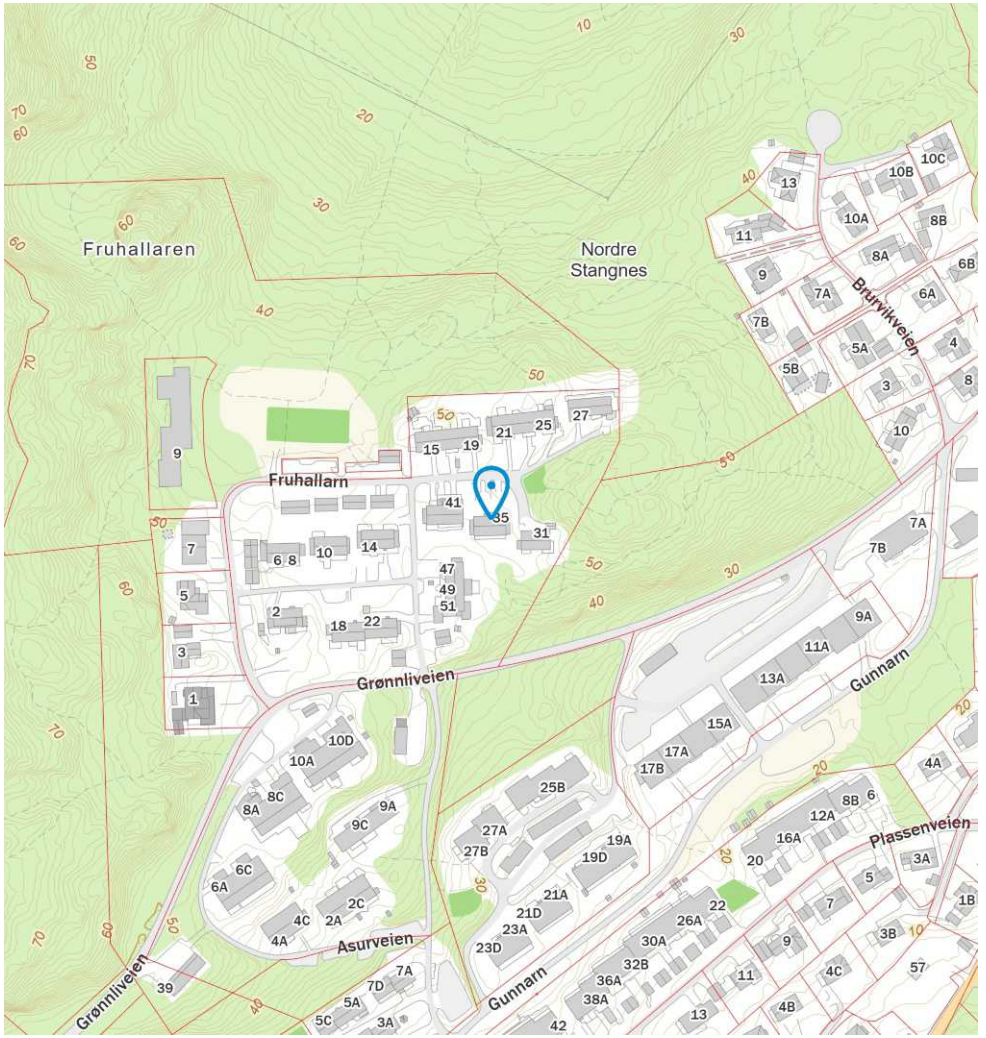


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 3260064 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Fruhallarn 37, 9409 Harstad.
Gnr. 54, Bnr. 290, Snr. 19 og Gnr. 55, Bnr. 24, 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: 3260064
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no