

Velkommen til

Borgveien 19, 9407 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Borgveien 19
9407 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	163 / 163 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Borgveien 19! Her presenteres en enebolig med godkjent utleiedel, beliggende i det etablerte og familievennlige nabolaget i Harstadbotn.

Dette er en eiendom med et betydelig potensial for deg som ønsker å skape et hjem tilpasset egne behov og drømmer. Boligen har en praktisk planløsning fordelt over to plan og en flott utsikt over nærområdet og mot sjøen. Tomten er skrånet og opparbeidet med gruset innkjørsel, parkering og plenarealer. Beliggenheten er ideell for familier, med umiddelbar nærhet til bussforbindelser og kort vei til butikker, skoler og barnehager. For den turglade er det gode muligheter i nærliggende skog og mark, perfekt for rekreasjon året rundt. Eiendommen har et generelt moderniserings- og oppgraderingsbehov, noe som gir en utmerket anledning til å sette sitt eget preg på boligen.

Kort fortalt:
- Enebolig med utleiedel i underetasjen som gir mulighet for leieinntekter.
- Hoveddel med stue, kjøkken, bad og tre soverom.
- Hybel med egen inngang, stue/kjøkkenløsning, bad og 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
Borgveien 19, 9407 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 57, Bnr. 617, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 950 000,-
Omkostninger	kr	74 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 024 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 041 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 74 840,- 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 38 264,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 163 m²
BRA totalt: 163 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig m/utleiedel
1: 86 m²,
Underetasje: 77 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt, med biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomt
Tomtestørrelse er 638 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra tilstandsrapport. Tomtegrensen mot sør og vest følger vegkanten, og deler av arealet kan derfor ligge i veibanen. Slikt areal kan ikke medregnes i utnyttelsesgrad eller bebyggelig areal.

Eiet tomt i skrånende terreng, opparbeidet med trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Bygget har normalt opprinnelig drenering fra 1969 utført med tegl-/betongrør med åpne skjøter og drenerende masser langs grunnmur. Løsningen er av eldre type og erfaringsmessig uten filterduk/fiberduk og uten moderne grunnmursplater.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Forstøtningsmurer:
Støttemurer av betong.

Terrengforhold:
Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Stikkledningene er fra 2010 ifølge eier.

Byggeår
1969 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig m/utleiedel over to plan, og består av følgende rom:

1. etasje

BRA-i 86 m²: Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, tre soverom og trapperom.

Underetasje
BRA-i 77 m²: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, gang, hobbyrom, kjellerstue og bod.

I tillegg har boligen balkong/terrasse på 11 m² i 1. etasje og balkong/terrasse på 10 m² i underetasjen.

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 byggemeldte tegninger (udatert). Dagens planløsning samsvarer ikke med tegningene. I underetasjen er to boder innredet som ett soverom/kjellerstue, og entré og vindfang er slått sammen. Videre avviker murens utforming noe sammenlignet med tegningene.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1969 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Eldre modulbasert innredning med glatte fronter, skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenventilator over komfyrplass. Avtrekkskanalen er ført til kaldloft og er ikke ført videre til yttervegg eller over tak.

Kjøkken underetasje:
Modulbasert innredning med glatte fronter, underskap og overskap. Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn. Kjøkkenhette over platetopp med avsug til fri luft.

Bad 1. etasje:
Eldre våtrom med våtromsbelegg på gulv og platekledde vegger. Innredning med servant, speilskap og badekar. Badet har et oppgraderingsbehov og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Bad underetasje:
Våtromsplater på vegger. Malte takplater i himling. Gulv belagt med fliser. Sluk plassert i dusjhjørnet. Innredning med heldekkende liten servant, skap og speil. Wc og dusjvegg. Elektrisk styrt vifte. Badet har avvik ved overflater, fall mot sluk og ventilasjon.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet er fra byggeåret. Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, produksjonsår 1994, plassert i vaskerommet med avrenningsmulighet til sluk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg i hoveddelen av boligen, noe parkett. Fliser på bad i underetasjen.
Vegger: Malte bygningsplater og tapet.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er utført i tre. I fremre del av underetasjen er det stubbeloftsgulv over krypkjeller. Gulvkonstruksjoner i underetasjen, med unntak av fremre del med krypkjeller, er utført i betong.

Pipe og ildsted:
Pusset elementpipe med oljefyringsovn plassert i stuen i 1. etasje. Feieluke i underetasjen.

Innvendige trapper:
Trapp mellom etasjene er i malt tre.

Innvendige dører:
Eldre glatte dører med og uten malte/dekorerte fyllingsfelt.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Bad i utleiedelen har elektrisk styrt vifte. Kjøkken i utleiedelen har kjøkkenhette med avsug til fri luft. Kjøkken i 1. etasje har kjøkkenventilator. Ventilasjonskanaler er utført i eternitt.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, produksjonsår 1994, plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 50 amp. Det er byttet sikringsskap i utleiedelen med automatsikringer og egen måler i 2017.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover HMS-punkter som fremgår nedenfor.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom under terreng: Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Årsak til fuktforholdet bør avklares av fagkyndig. Hulltaking er en stikkprøve, og funnet utelukker ikke tilsvarende fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen eller i andre vegger.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Ved måling i bjelkelaget ble det registrert 27,4 vekt%, hvilket er over anbefalte grenseverdier for trekonstruksjoner. Krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunnen, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for sopp-, råte- og følgeskader i bjelkelag og stubbegulv.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Varmepumpen fungerer ikke.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og skjevheter i muren mot naboeiendom.

- Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

- Våtrom - 1. etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har høy alder og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er registrert fuktmerker og misfarging ved gulv-/veggoverganger, tegn til fuktpåvirkning på veggoverflater, samt omfattende korrosjon og nedbrytning av materialer rundt rørgjennomføringer i gulvet. Gjennomføringer og detaljer fremstår med mangelfull tetting. Samlet vurderes risikoen for skjulte fukt- og bygningsskader som høy.

- Våtrom - Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje. På kaldloft er det registrert eldre kanaler av type som erfaringsmessig kan inneholde asbestholdig materiale. Det er ikke foretatt materialprøve, og innhold av asbest er ikke avklart. Forholdet har betydning ved fremtidige arbeider, da bearbeiding, demontering eller riving kan medføre spredning av helseskadelig støv.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer har oppnådd forventet levetid, og det er observert slitasje i beslag og karm med noe redusert funksjon.

- Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, slik at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Pakninger i ytterdør i 1. etasje har redusert funksjon og sikrer ikke full tetthet mot trekk.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater: Overflatene er i hovedsak fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje. Det er stedvis knirk, merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Enkelte veggventiler mangler netting, noe som kan gi risiko for inntrenging av insekter/smådyr og nedbør. Ventilasjonskanaler er utført i eternitt. Det er registrert skade ved gjennomføring i undertaket. Eternitt inneholder asbest, og utskifting eller bearbeiding må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år.

- Kjøkken - 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - 1. etasje Kjøkken - Avtrekk: Avtrekkskanalen er ført til kaldloft og avsluttes der. Kanalen er ikke ført videre til yttervegg eller over tak. Løsningen kan medføre tilførsel av fuktig inneluft til loftsrommet, med økt risiko for kondens og fuktskader.

- Våtrom - Underetasje Bad - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.

- Våtrom - Underetasje Bad - Overflater gulv: Kant ved dusjveggen hindrer fri avrenning mot sluk og kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt.

- Våtrom - Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Underetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det anbefales videre undersøkelser og eventuelle tiltak dersom forhøyede verdier vedvarer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekkdannelser i grunnmuren kan indikere bevegelser i konstruksjonen og gi risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert stabilitet.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk balkong/terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse, og eksisterende rekkverk er for lavt i henhold til dagens krav.

- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Egenerklæringen er fylt ut av en fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 6: Et kjellervindu var knust. Nytt glass er bestilt og blir montert når det ankommer.

Pkt. 10: Det har vært fukt og vann i krypkjeller som følge av lekkasje på vannledning. Faglært arbeid: Vannledning ble byttet i 2019.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Vannledning utvendig er byttet, ca. år 2000-2010. Kloakkrør fra husvegg til kummen er byttet, ca. år 2015-2018.

Pkt. 21: Det er gravet ned en oljetank til venstre for inngangspartiet. Tanken skal være tom. Kommunen har ikke gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikringsskap i utleiedelen ble byttet i 2017, med automatsikringer og egen måler.

Pkt. 27: Det er gjort om på noen boder og rom i kjelleren. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Leilighet i kjelleren leies ut. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 39: Varmepumpen virker ikke. Takstigen er ikke montert og er lagret på loftet.

Pkt. 41: Det er en betongmur mot naboen, bygget i fellesskap. Naboen er enig i at muren bør rives da den er på tur å falle ned, og har sagt seg villig til å dele på utgiftene dersom muren må fjernes.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking med taksteinplate av metall. Det utvendige taktekket er montert på den opprinnelige taktekkingen med Eternitt. Arbeidet er opplyst av eier å være fra 1995. Eternitt kan inneholde asbest. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Arbeidet er opplyst av eier å være fra 1995.

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

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1984 og 2002. Det er også koblede vinduer fra byggeåret.

Dører:
Utvendige dører består av ytterdører i teak med glass og en malt balkongdør.

Balkonger/terrasser:
Balkonger og terrasser er av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord. Totalt terrasse- og balkongareal (TBA) er 21 m², fordelt på 11 m² i 1. etasje og 10 m² i underetasje.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp ved inngang består av prefabrikkerte betongtrinn med repos av tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Harstadbotn, et etablert og rolig boligområde med god utsikt over Gangsås og området rundt. Her bor du med rikelig solgang og en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet, kun et par kilometer fra Harstad sentrum. Fra stuevinduet og terrassen ser du utover nabolaget og fjorden.

Daglige gjøremål løses enkelt til fots. Både Seljestad barne- og ungdomsskole ligger innenfor ti minutters gange, og det er flere barnehager i nærområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er også en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er Sjøkanten senter en kort kjøretur fra boligen.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, og en liten spasertur tar deg ned til småbåthavna. For den aktive finnes det treningssenter og aktivitetshall i gangavstand. Kollektivtilbudet er godt, med busstoppet Borgveien kun et par minutter fra ytterdøren.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger en attest utstedt i anledning bygningskontroll for konvertering av bolighus, datert 26.08.1969. Kopi av denne følger vedlagt. Av attesten fremgår det at endelig ferdigattest vil bli utstedt når følgende gjenstående arbeider er ferdige og godkjent:
- Pipe må bygges til full høyde over tak, og også rappes på loft.
- Ventilasjonskanalen må isoleres og føres over tak.
- Kjøkken i kjellerleilighet mangler avtrekk over tak. Dette må lages, eller der monteres avtrekksvifte i yttervegg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. 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.

Oppvarming
Elektrisitet og oljefyring. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba med innedel plassert i stuen. Varmepumpen fungerer for tiden ikke og må repareres eller skiftes ut. Det er også en oljefyringsovn tilknyttet pipen i stuen i hovedetasjen.

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen som er tatt ut av bruk. Det foreligger spesifikt krav om sanering av denne oljetanken.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin to oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Det er registrert avvik hos brannvesenet vedrørende feie- og fyringsanlegget: Røykløp i teglstein (1/2-stein) har registrert avvik for tildekket skorstein.

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 E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Det er kun rom som er godkjent for varig opphold som lovlig kan leies ut.

Leiligheten er i dag utleid til et familiemedlem, men overtas av nye eiere uten leieforhold.

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

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i henhold til eldre reguleringsplan 235, HARSTADBOTN-BARADINA, vedtatt 08.10.1981. Et delareal på 558 m² av eiendommen er regulert til boliger. Planen har et tillegg til bestemmelsene som ble vedtatt 11.10.2016.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering 558, Landsåsveien, vedtatt 14.03.2013. Denne planen regulerer samferdselsformål langs

Landsåsveien, hvor et delareal på 24 m² er regulert til fortau (felt FT3) og 56 m² er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (felt AVT5).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. I planen er 639 m² av eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (områdenavn BA6). I henhold til kommuneplanen kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak innenfor utbyggingsområder uten at det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H320: Sone for fare for flom. Innenfor sonen tillates ikke etablering av nye tiltak. For tiltak som likevel berører arealet, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt.
- Hensynssone H210: Rød støysone. Det tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.
- Hensynssone H220: Gul støysone. Dette er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

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 871 949,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 487 797,-.

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.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Greta Berg

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 275
Dato: 23.01.1968
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd

eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0 % 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).
Overtagelse med megler kr 1 990,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 7 500,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 08-06-2026 av Kjetil Gjøsund i Norsk Byggekontroll Nord AS.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

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 08.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.05.2026
- Ferdigattest datert 26.08.1969
- Reguleringskart datert 26.05.2026
- Kommuneplankart datert 26.05.2026
- Eiendomskart datert 26.05.2026
- Presisering KPA datert 10.06.2024
- Brannforebygging datert 26.05.2026
- Forslag til reguleringsplan datert 20.06.2012
- Kommunaplanens arealdel datert 06.2020
- Veirett datert 15.12.11967
- Kulturminnerapport datert 26.05.2026
- Planopplysninger datert 26.05.2026
- Grunnkart

- Byggetegninger 26.06.1967
- Vann og avløp datert 26.05.2026
- Sentrumsplan datert 26.05.2026
- Nabolagsprofil

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
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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



Enebolig over to plan med utleiedel i sokkel.



Eiendommen har en balkong i hovedetasjen. Flott eiendom med plen og trær.

1. etasje





Det er åpen løsning mellom entré, stue og kjøkken, som skaper en sosial sone.



Stuen har plass til en komfortabel sofagruppe og nyter godt av lysinnslipp fra et stort



Kjøkkenet er praktisk innredet med moderne, hvite fronter og laminatbenkeplate.



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.



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.

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.

BORGVEIEN 19

Nabolaget Harstadbotn/Øvre Seljestad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgveien Linje 15	1 min 0.1 km	
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	41 min	

SKOLER

Seljestad barneskole (1-7 kl.) 323 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Kanebogen skole (1-7 kl.) 253 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Seljestad ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Heggen videregående skole 480 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Stangnes Rå videregående skole 600 elever, 40 klasser	7 min 3.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

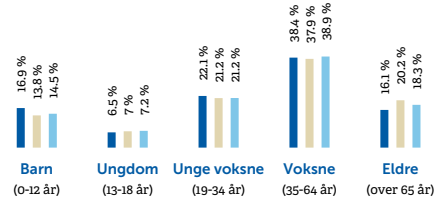
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Harstadbotn/Øvre Seljesta...	1 877	942
Harstad	21 375	11 164
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dalsletta barnehage (0-5 år) 47 barn	13 min 1 km
Heggen barnehager avd Blåbærdalen (... 57 barn	14 min 1 km
Heggen barnehager avd Sletta (1-5 år) 23 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Seljestad	9 min
Rema 1000 Harstad Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

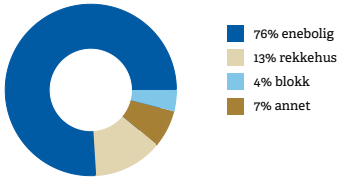
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Seljestad skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Dalsletta løkkebane Ballspill	16 min 1.2 km
Feel24 Seljestad	6 min
Family Sports Club Harstad Flex	16 min

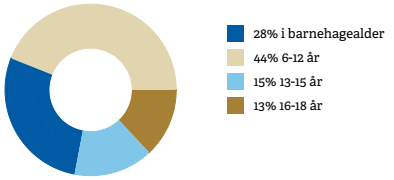
BOLIGMASSE



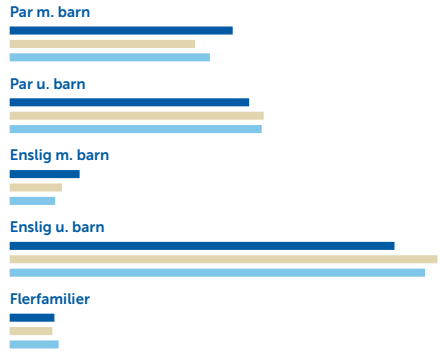
VARER/TJENESTER

Sjøkanten Senter	17 min
Boots apotek Sjøkanten	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



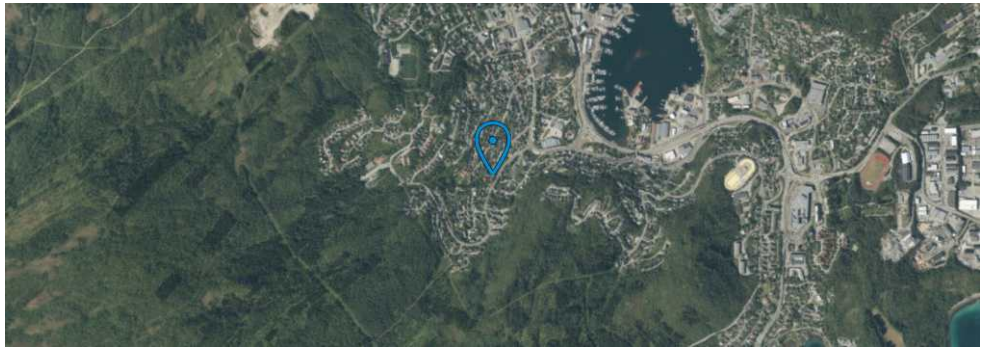
FAMILIESAMMENSETNING

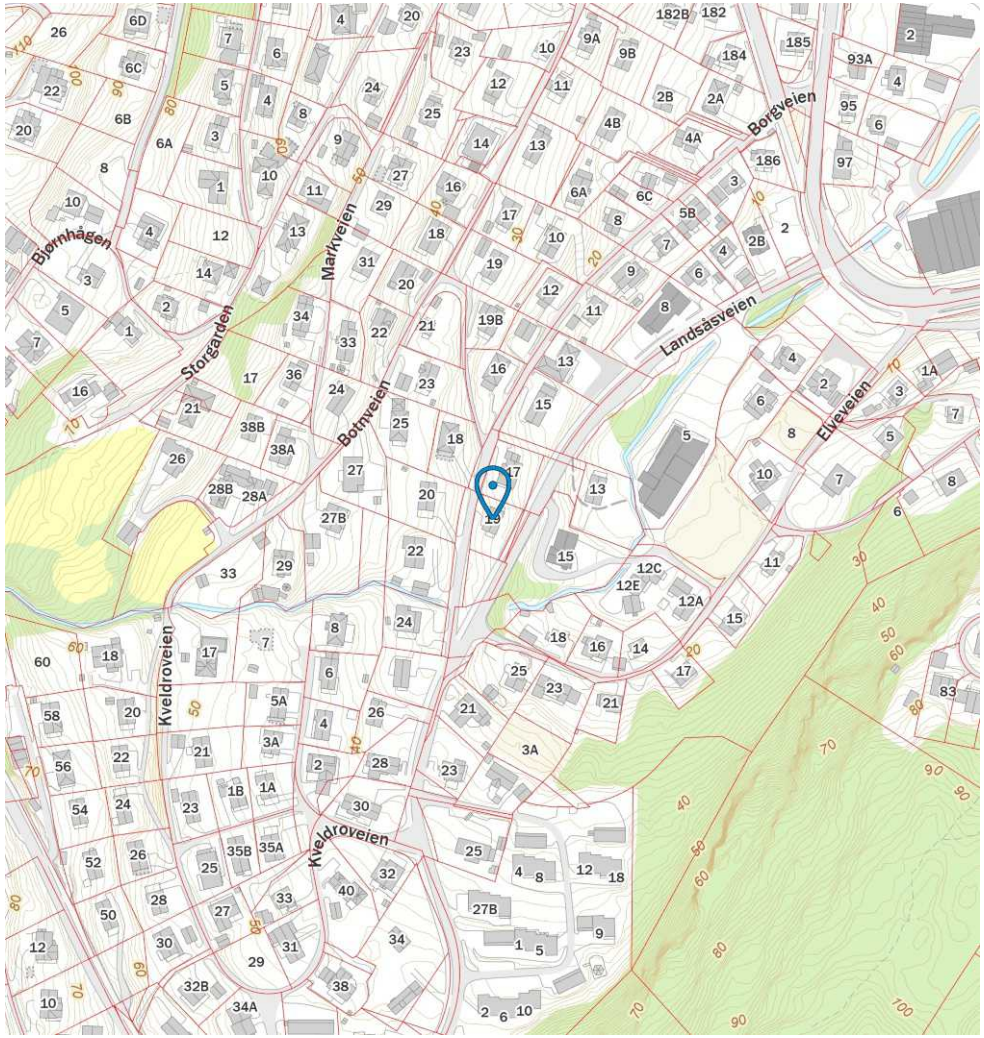


SIVILSTAND

	Harstadbotn/Øvre Seljestad	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleiedel
Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 57, bnr. 617

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1382 **Eiendomsverdi ref nr:** CF7141

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.

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med utleiedel i underetasjen, oppført i 1969. Bygningen er oppført med betonggrunnmur og isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende trekledning. Taket har saltakskonstruksjon med taksteinplater av metall montert over opprinnelig eternitttekking. Eternitt kan inneholde asbest, og særskilte forholdsregler må påregnes ved fremtidige arbeider.
Boligen har i hovedsak eldre bygningsdeler og overflater med varierende grad av modernisering. Vinduene er fra ulike tidsepoker, herunder opprinnelige koblede vinduer samt isolerglassvinduer fra 1984 og 2002.
Det er registrert flere forhold som krever oppfølging, blant annet forhøyede fuktverdier i konstruksjoner, fuktpåvirkning i krypkjeller, usikker tilstand på drenering og eldre våtrom med begrenset dokumentasjon. Det er også registrert avvik ved avløpsanlegget i krypkjeller. Bygningen må påregnes løpende vedlikehold og enkelte større utbedringer på grunn av alder og registrerte avvik.
Utleiedelen i underetasjen har egen kjøkkeninnredning, bad og oppholdsrom. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om alle utførte planløsninger og endringer er omsøkt eller godkjent av kommunen.

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.

Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med taksteinplate av metall. Utvendig taktekke er montert på opprinnelige taktekking med Eternitt.
Eternitt kan inneholde asbest. Så fremt eternittplatene i huset ditt står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare ved å bo i boligen. Det du likevel bør være obs på, er at boring, saging eller banking i asbestplater kan føre til frigjøring av helseskadelig asbest i luften. 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 ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1984 og 2002. Også kobla vindu fra byggeår.
Dører utvendig består av ytterdører i teak med glass og en malt balkongdør.
Balkonger, terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.
Utvendig trapp ved inngang består av prefabrikkerte betongtrinn med repos av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av belegg, noe parkett på gulv. Malte bygningsplater og tapet på vegger, samt malte plater i himling.
Etasjeskiller er utført i tre. I fremre del av underetasjen er det stubbeloftsgulv over krypkjeller. Øvrige gulv/konstruksjoner i underetasjen er utført i betong.
Pusset elementpipe med oljefyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.
Feieluke i underetasjen/kjeller.
Ved hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingen viste en fuktverdi på 100 vektprosent, som er vesentlig over anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Måleresultatet indikerer en svært fuktbelastet konstruksjon med økt risiko for fuktskader, råteskader og mikrobiell vekst. Årsak til fuktforholdet bør avklares, og nødvendige tiltak vurderes av fagkyndig. Hulltaking er en stikkprøve, og funnet utelukker ikke tilsvarende fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen eller i andre vegger.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er registrert forhøyede fuktverdier og/eller tegn til fuktpåvirkning i krypkjelleren. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som øker risikoen for fuktvandring fra bakken og opp i konstruksjonene.
Trapp mellom etasjene i malt tre.
Innvendige dører er eldre glatte dører med og uten malte/dekorerte fyllingsfelt. Det registreres alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Badet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
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.

Bad i utleiedel
Badet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.
Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende liten servant, skap og speil. Wc og dusjvegg.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom i underetasjen
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 16,0 vektprosent, noe som overskrider] anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer forhøyet fuktnivå i området.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i utleiedelen er innredet med modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med en eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser en del bruksslitasje, i henhold til alder.
Hvitevarer var ikke montert/til stede ved befaring og er derfor ikke vurdert.
Kjøkkenventilator over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba. Innedel plassert i stue.
Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1994.
Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.
EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Bygget (1969) har normalt opprinnelig drenering utført med tegl -/betongrør med åpne skjøter og drenerende masser langs grunnmur. Løsningen er av eldre type og erfaringsmessig uten filterduk/fiberduk og uten moderne grunnmursplater. Funksjon og tilstand kan ikke verifiseres uten oppgraving, og dreneringens restlevetid vurderes som usikker.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Støttemurer av betong.
Skråtet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger
Eventuell nedgravd tank som er tatt ut av bruk må håndteres i henhold til gjeldende regelverk og kommunale krav. Det anbefales å avklare med kommunen om tanken er forskriftsmessig sanert, fjernet eller fylt igjen.

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	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

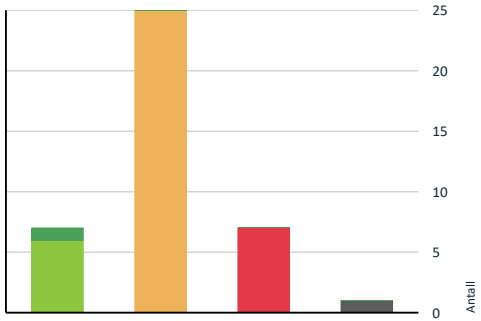
Enebolig m/utleiedel

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

Rominndelingen er endret sammenlignet med opprinnelige tegninger og avviker noe fra godkjent planløsning. I underetasjen er to boder innredet som ett soverom, og entre/vindfang er slått sammen. Murens utforming avviker også fra tegning, da tegningen viser en knekk/forskyvning i muren, mens muren er oppført rett uten inntegnet forskyvning. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier etter gjeldende forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringene er omsøkt, meldt eller godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

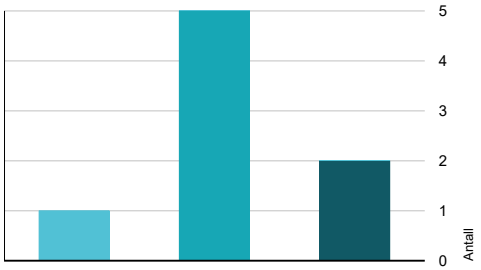
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Enebolig m/utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



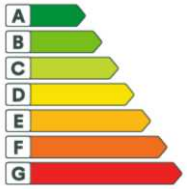
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Hovedboligen var ubebodd på befaringstidspunktet.

Standard
Standarden på bygget vurderes som noe lavere enn forventet ut fra alder og konstruksjon. Jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikeholdt i forhold til alder. På denne bygningen må det påregnes kostnader til vedlikehold/oppgradering på grunn av utsatt vedlikehold eller endret bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med taksteinplate av metall. Utvendig taktekke er montert på opprinnelige taktekking med Eternitt.
Eternitt kan inneholde asbest. Så fremt eternittplatene i huset ditt står i fred, er det ikke forbundet noen helsefare ved å bo i boligen. Det du likevel bør være obs på, er at boring, saging eller banking i asbestplater kan føre til frigjøring av helseskadelig asbest i luften.
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.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.
På kaldloft er det registrert eldre kanaler/kanaldeler av type som erfaringsmessig kan inneholde asbestholdig materiale. Det er ikke foretatt materialprøve, og innhold av asbest er derfor ikke avklart. Forholdet har betydning ved fremtidige arbeider, da bearbeiding, demontering eller riving kan medføre spredning av helseskadelig støv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dersom forholdet stammer fra tidligere skade, vurderes ingen ytterligere tiltak utover normal oppfølging.
Før eventuelle inngrep i kanalene må det foretas prøvetaking/analyse av godkjent aktør. Dersom materialet inneholder asbest, må sanering utføres av godkjent/asbestkyndig firma etter gjeldende krav. Kanalene bør ikke bearbeides, knekkes, sages eller fjernes uten nærmere avklaring.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1984 og 2002. Også kobla vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Noen av vinduer har oppnådd forventet levetid. Det er observert slitasje i beslag og karm, og funksjonen er noe redusert. TG2 settes grunnet alder, overskredet levetid og påviste slitasjetegn.
Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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







TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dører utvendig består av ytterdører i teak med glass og en malt balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pakninger i ytterdør i 1. etasje har redusert funksjon og sikrer ikke full tetthet mot trekk.
Dette kan medføre varmetap og fuktpåvirkning ved ugunstige værforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser av impregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og profilerte rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Påviste skader må utbedres.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngang består av prefabrikkerte betongtrinn med repos av tre.



INNVENDIG

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av belegg, noe parkett på gulv. Malte bygningsplater og tapet på vegger, samt malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene er i hovedsak fra byggeåret og bærer preg av alder og slitasje. Overflater består i hovedsak av datidens materialer. Det er stedvis knirk, merker etter bruk, misfarging, ujevnheter og generell elde. Overflatene har passert forventet teknisk levetid og anses som modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes innvendig oppussing dersom man ønsker en moderne standard.
Undergulvet må festes på nytt, noe som krever nytt gulvbelegg.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i tre. I fremre del av underetasjen er det stubbeloftsgulv over krypkjeller. Øvrige gulv/konstruksjoner i underetasjen er utført i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset elementpipe med oljefyringsovn plassert i stuen i hovedetasjen, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Feieluke i underetasjen/kjeller.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ved hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingen viste en fuktverdi på 100 vektprosent, som er vesentlig over anbefalte grenseverdier for materialtypen. Måleresultatet indikerer en svært fuktbelastet konstruksjon med økt risiko for fuktskader, råteskader og mikrobiell vekst. Årsak til fuktforholdet bør avklares, og nødvendige tiltak vurderes av fagkyndig. Hulltaking er en stikkprøve, og funnet utelukker ikke tilsvarende fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen eller i andre vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Årsak til fuktforholdet bør avklares, og nødvendige tiltak vurderes av fagkyndig. Hulltaking er en stikkprøve, og funnet utelukker ikke tilsvarende fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen eller i andre vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er registrert forhøyede fuktverdier og/eller tegn til fuktpåvirkning i krypkjelleren. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen, noe som øker risikoen for fuktvandring fra bakken og opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren. Ved måling i bjelkelaget ble det registrert 27,4 vekt%, hvilket er over anbefalte grenseverdier for trekonstruksjoner. Krypkjelleren mangler fuktsperre mot grunnen, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning. Forholdet medfører økt risiko for sopp-, råte- og følgeskader i bjelkelag og stubbegulv.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å få gjennomført en nærmere vurdering av fuktnivå og eventuelle skader, samt å vurdere tiltak for å bedre forholdene. Etablering av fuktsperre mot grunnen og forbedret ventilasjon vil normalt redusere risikoen for videre fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i malt tre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er eldre glatte dører med og uten malte/dekorerte fyllingsfelt. Det registreres alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fremstår som et eldre våtrom med våtromsbelegg på gulv og platekledde vegger. Det ble registrert flere forhold som indikerer svekket funksjon og økt risiko for fuktskader. Det er registrert fuktmerker og misfarging ved gulv-/veggoverganger, samt tegn til fuktpåvirkning på veggoverflater. Rundt rørgjennomføringer i gulvet er det registrert omfattende korrosjon og nedbrytning av materialer. Gjennomføringer og detaljer fremstår med mangelfull tetting. Badet har høy alder, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Samlet vurderes risikoen for skjulte fukt- og bygningsskader som høy.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









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.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malte takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Fug/silikon mangler mellom underkant av plate og aluminiumsprofil.

Konsekvens/tiltak

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

Fug/silikon mellom underkant av plate og aluminiumsprofil må utbedres.

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser. Sluk er plassert i dusjhjørnet. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kant ved dusjveggen hindrer fri avrenning mot sluk og kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk, slik at lekkasjevann også ledes til sluket på en sikker måte.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende liten servant, skap og speil. Wc og dusjvegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vaskerommet opplyses av eier å være fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 16,0 vektprosent, noe som overskrider] anbefalte grenseverdier for materialtypen. Dette indikerer forhøyet fuktnivå i området.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det anbefales videre undersøkelser og eventuelle tiltak dersom forhøyede verdier vedvarer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser og eventuelle tiltak dersom forhøyede verdier vedvarer.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er innredet med en eldre modulbasert innredning med glatte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål.
Overflatene viser en del bruksslitasje, i henhold til alder.
Hvitevarer var ikke montert/til stede ved befaring og er derfor ikke vurdert.

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator over komfyrplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanalen er ført til kaldloft og avsluttes der. Kanalen er ikke ført videre til yttervegg eller over tak. Løsningen kan medføre tilførsel av fuktig inneluft til loftsrommet, med økt risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekkskanalen anbefales ført til det fri.



UNDERETASJE > STUE/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 i rustfritt stål.
Overflatene viser bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte veggventiler mangler netting. Dette kan gi risiko for inntrenging av insekter/smådyr og nedbør.
Ventilasjonskanaler er utført i eternitt. Det er registrert skade ved gjennomføring i undertaket. Eternitt inneholder asbest, og utskifting eller bearbeiding må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av netting anbefales.
Eternitt inneholder asbest, og utskifting eller bearbeiding må utføres i henhold til gjeldende regelverk.



Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmepumpen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmepumpen må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO, ca. 200 liter, med produksjonsår 1994. Berederen er plassert i vaskerom og har avrenningsmulighet til sluk.

Årstall: 1994 **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

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

EL fordelingsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med skrusikringer fordelt på 8 kurser. Hovedsikring på 50 amp.
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.

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.
   1969

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på el-anlegg og usikker dokumentasjon, anbefales det å få en registrert el-kontroll utført av kvalifisert elektriker. Kontroll bør inkludere tilstand for sikringsskap, jordfeilbrytere, ledninger, jord- og funksjonstest av kurser.

Generell kommentar

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





Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygget (1969) har normalt opprinnelig drenering utført med tegl -/betongrør med åpne skjøter og drenerende masser langs grunnmur. Løsningen er av eldre type og erfaringsmessig uten filterduk/fiberduk og uten moderne grunnmursplater. Funksjon og tilstand kan ikke verifiseres uten oppgraving, og dreneringens restlevetid vurderes som usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren kan indikere bevegelser i konstruksjonen og gi risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert stabilitet.





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Gjelder mur mot naboeiendom.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, støttemurer, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eventuell nedgravd tank som er tatt ut av bruk må håndteres i henhold til gjeldende regelverk og kommunale krav. Det anbefales å avklare med kommunen om tanken er forskriftsmessig sanert, fjernet eller fylt igjen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig m/utleiedel: Vindfang, 2 Entré, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 4 Soverom, Trapperom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Gang, Hobbyrom, Kjellerstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

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	Botnveien 1B ,9407 HARSTAD				05-03-2026	3 490 000	**3 750 000**		3 750 000	**21 930**
	171 m²	1964	4 sov							
2	Kveldroveien 33 ,9407 HARSTAD				26-10-2024	3 600 000	**3 415 000**		3 415 000	**21 344**
	160 m²	1956	3 sov							
3	Buveien 40 ,9407 HARSTAD				28-04-2026	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**20 958**
	167 m²	1957	4 sov							
4	Elveveien 4 ,9408 HARSTAD				17-09-2025	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**19 075**
	144 m²	1963	4 sov							
5	Kveldroveien 22 ,9407 HARSTAD				06-10-2025	2 790 000	**2 820 000**		2 820 000	**19 054**
	112 m²	1986	4 sov							
6	Kongsveien 27 ,9408 HARSTAD				01-09-2025	2 950 000	**3 100 000**		3 100 000	**19 018**
	152 m²	1968	4 sov							
7	Storgarden 2 ,9407 HARSTAD				17-06-2025	2 900 000	**2 730 000**		2 730 000	**16 347**
	156 m²	1968	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feiegebyr I	Kr.	694
Renovasjon	Kr.	11 464
Vann og avløp	Kr.	18 337
Eiendomsskatt	Kr.	7 765
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**38 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/utleiedel	Kr.		**2 350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

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.**	**3 150 000**

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
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

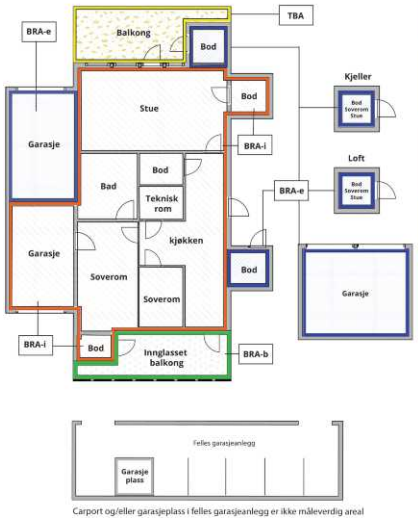
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig m/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	86			86	11
Underetasje	77			77	10
SUM	**163**				**21**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Underetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, gang, hobbyrom, kjellerstue, bod		

Kommentar

Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen er endret sammenlignet med opprinnelige tegninger og avviker noe fra godkjent planløsning. I underetasjen er to boder innredet som ett soverom, og entre/vindfang er slått sammen. Murens utforming avviker også fra tegning, da tegningen viser en knekk/forskyvning i muren, mens muren er oppført rett uten inntegnet forskyvning. Etter det opplyste tilfredsstiller rommene krav til rømningsveier etter gjeldende forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om endringene er omsøkt, meldt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Frank Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	617		0	638.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borgveien 19

Hjemmelshaver

Berg Greta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger pent til i Harstadbotn, 2,4 km fra Harstad sentrum. God utsikt utover mot Gangsås og Kanebogen i sør-østlig retning. Rikelig solgang. Innen ca. 900 m finner vi barneskole, ungdomskole, barnehager, butikker, småbåthavn og et flott turområde. Kort vei til offentlig transport.

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 trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste eierforhold utover pantedokument er registrert på matrikkelenheten. Som anbefales å undersøke nærmere:
- Bestemmelser om vei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Borgveien 19 , 9407 HARSTAD
Gnr 57 - Bnr 617
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.

Berg, Frank
09.06.2026
Signed bankID

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

Frank Berg

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Borgveien 19
9407 Harstad

5503-57/617/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Et kjellervindu var knust. Det er bestillt nytt glass.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut glass, og bestillt nytt glass. Blir montert når det kommer nytt.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Det har vært fukt og vann i krypkjeller. Det var lekkasje på vannledning i krypkjeller. Den ble byttet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannledning.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2005

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vannledning utvendig. Ca år er 2000- 2010. Det er også byttet kloakkrør fra husvegg til kummen. Ca år er 2015-2018.

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?

• **Ja**

Det er gravet ned en oljetank til venstre for inngangspartiet. Den skal være tom.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?: 2017

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet sikringsskap i leiligheten som er i kjelleren. Det er satt inn automatsikringer og egen måler.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det gjort om på noen boder og rom i kjelleren.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **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?

- **Ja**

Leilighet i kjelleren som leies ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Varmepumpe virker ikke. Takstigen er ikke montert. Den er lagret på loftet.

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

- **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?

- **Ja**

Det er en mur i betong mot naboen. Den ble bygget sammen med naboen. Naboen er enig at muren bør rives, da den er på tur å falle ned. Naboen sier også at vi kan dele på utgiftene, hvis muren må fjernes.

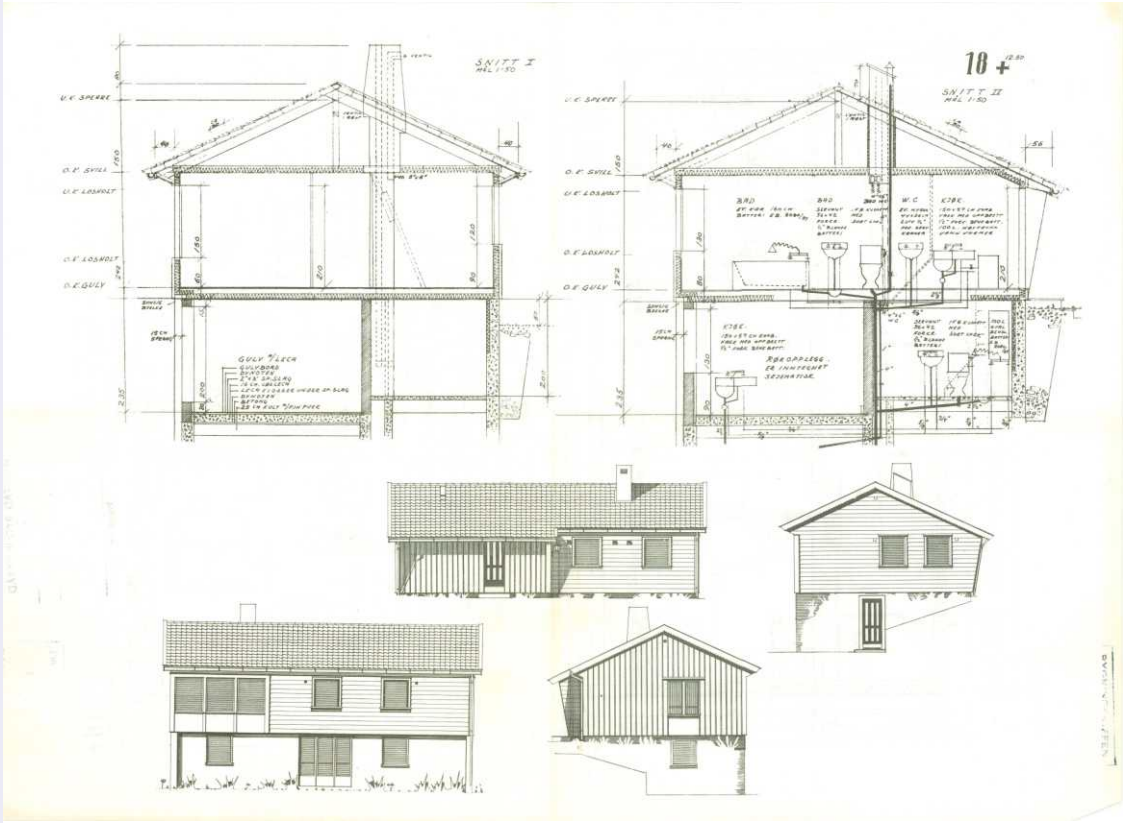
Bolig selges med boligselgerforsikring

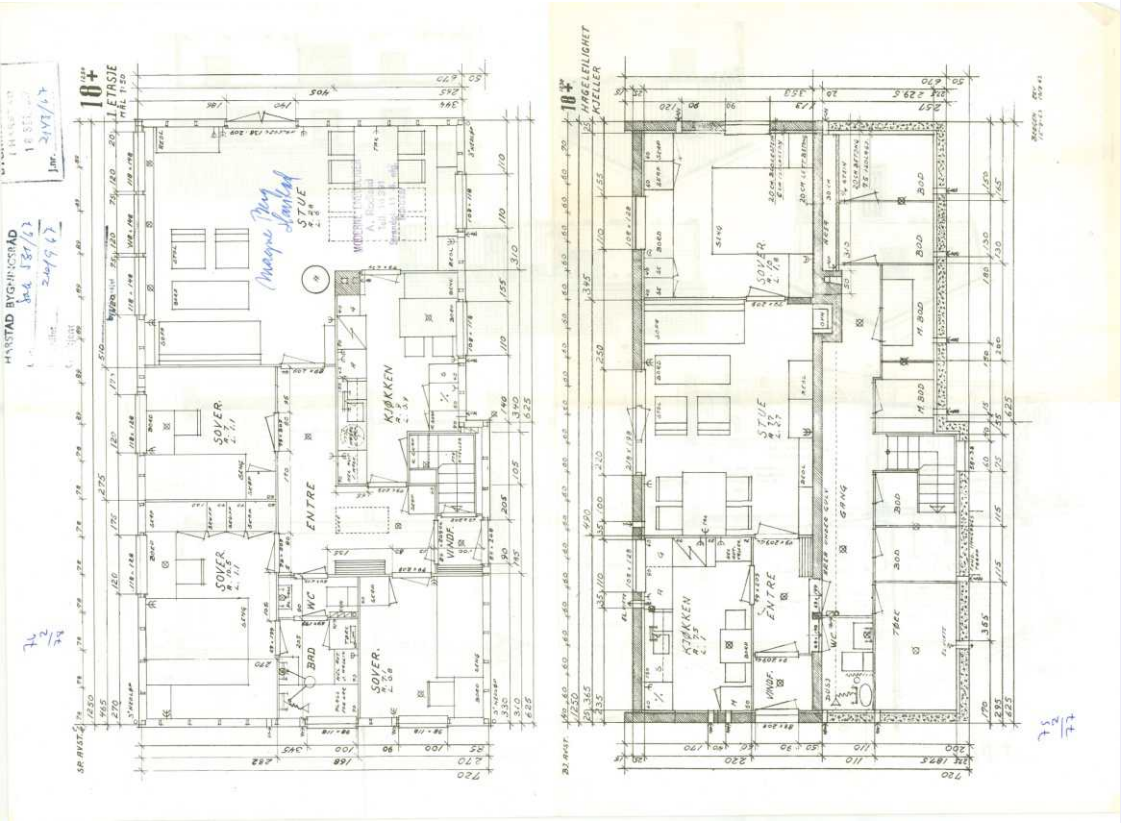
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.





26 august 1969

2002/69

A T T E S T

vedr. bolighus for Magne Berg, Borgvegen 31.

I anledning søknad om konvertering har en foretatt bygningskontroll.

Pipe må bygges til full høyde over tak, og også rappes på loft.

Ventilasjonskanalen må isoleres og føres over tak.

Kjøkken i kjellerleilighet mangler avtrekk over tak. Dette må lages, eller der monteres avtrekksvifte i yttervegg.

Til de utførte arbeider forøvrig er intet å bemerke. Endel arbeider gjenstår, endelig ferdigattest vil bli utstedt når disse er ferdige og godkjent.

Per Bjørback
bygningskontrollør.

ambita

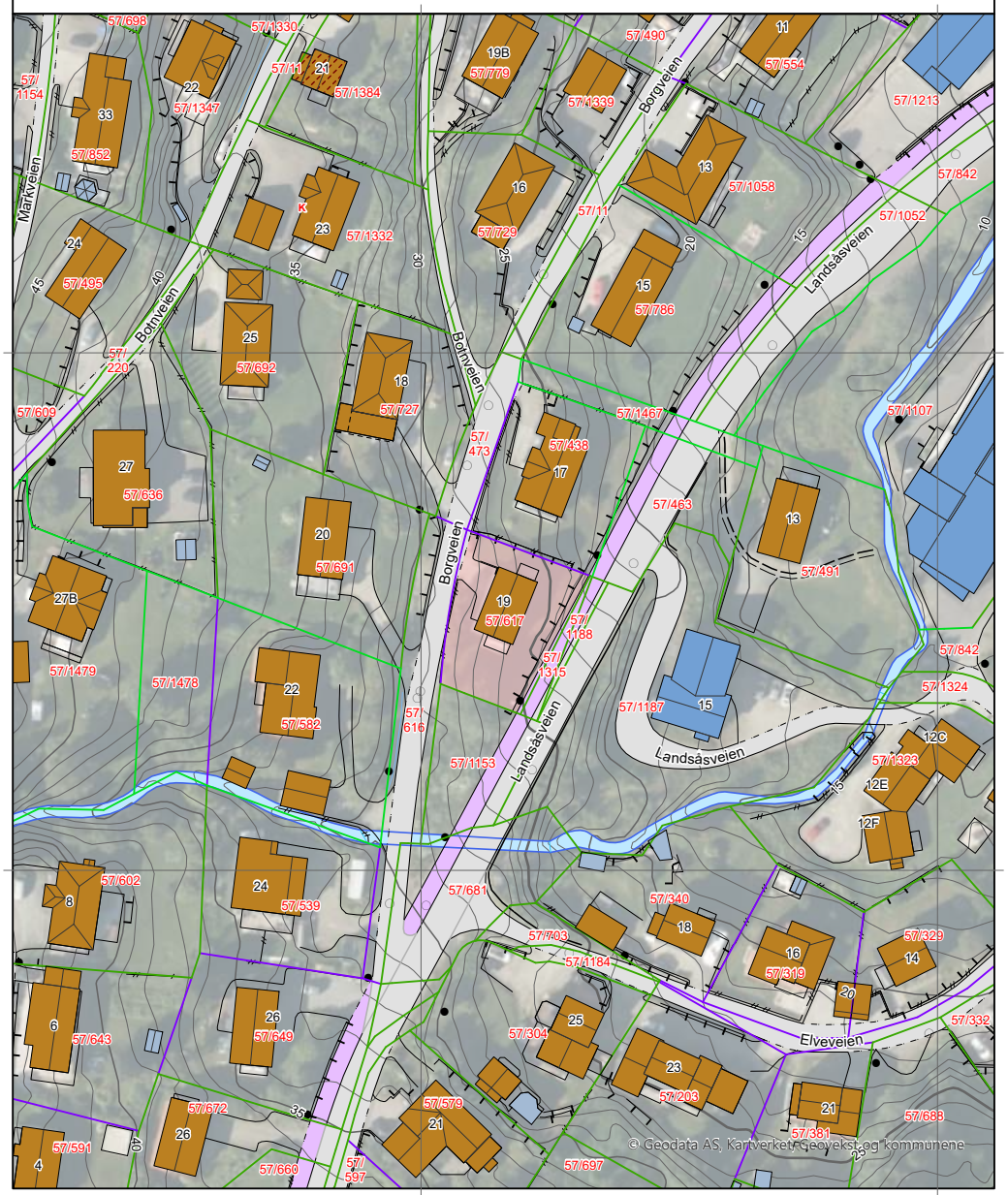
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/617/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

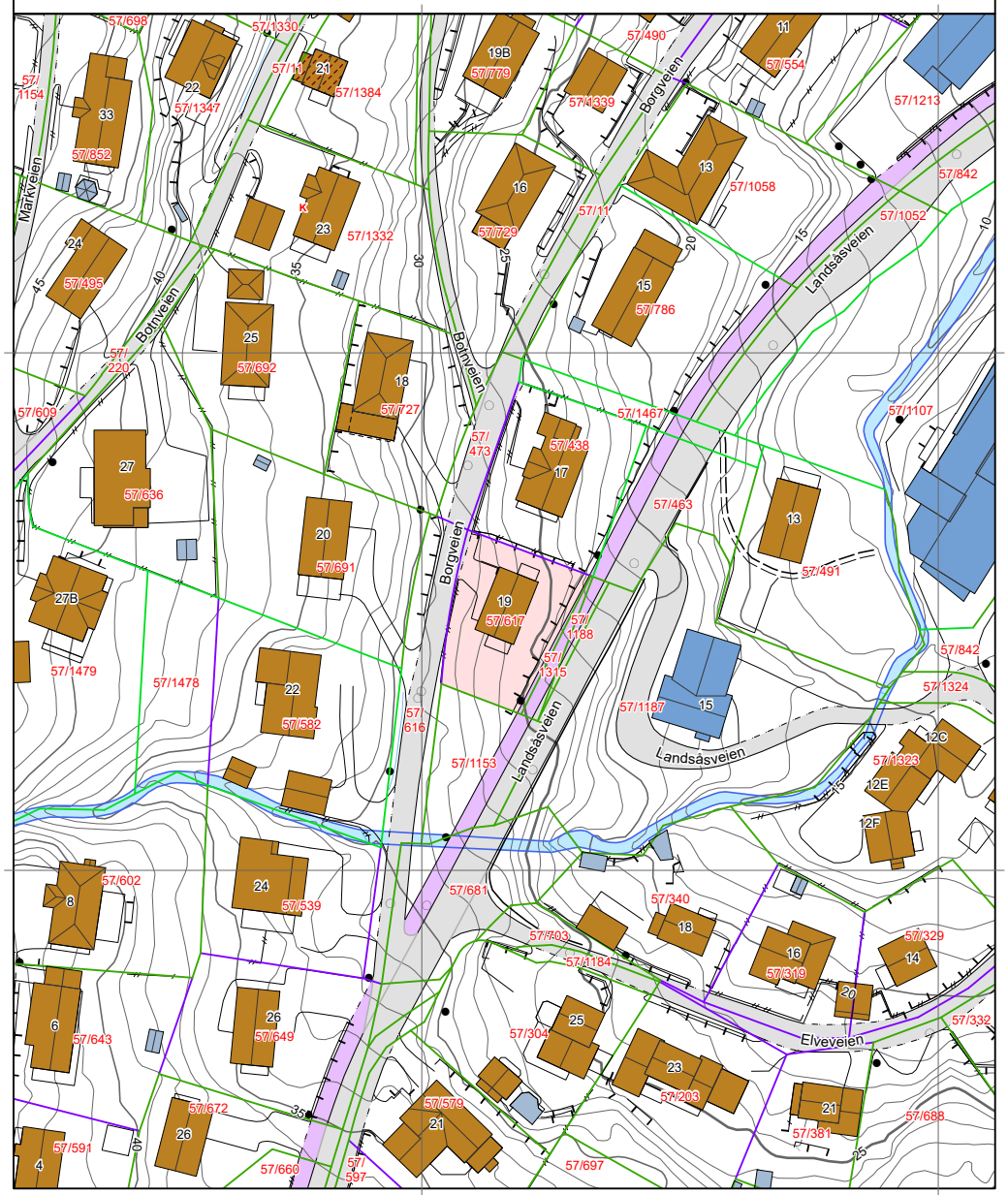
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/617/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026



0 25 50 m

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

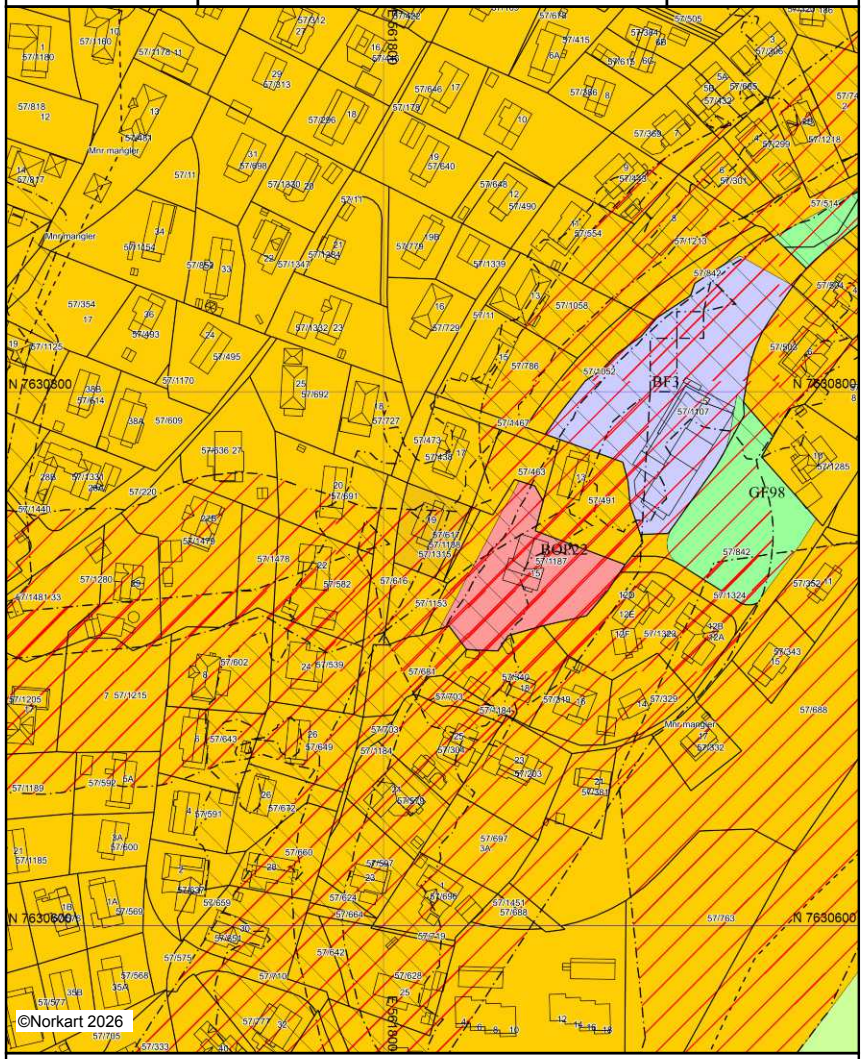
Kommuneplankart

Harstad kommune

Eiendom: 57/617
Adresse: Borgveien 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
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
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

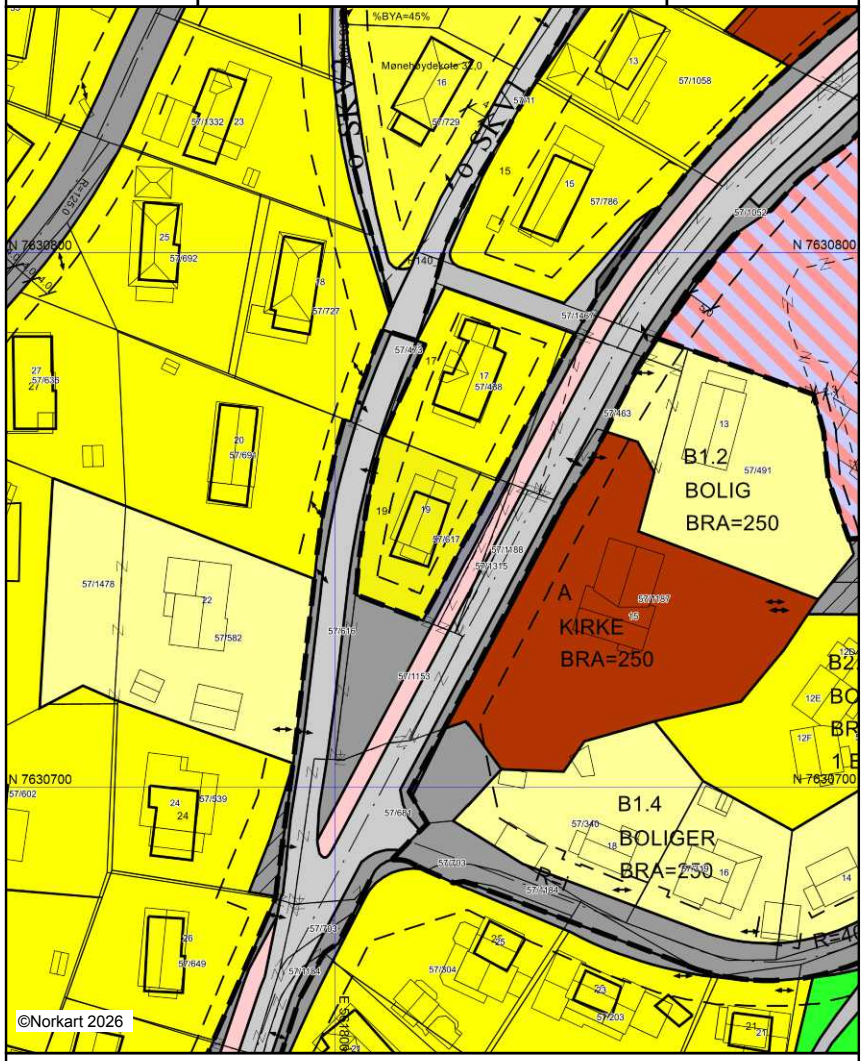
Harstad kommune

Reguleringsplankart

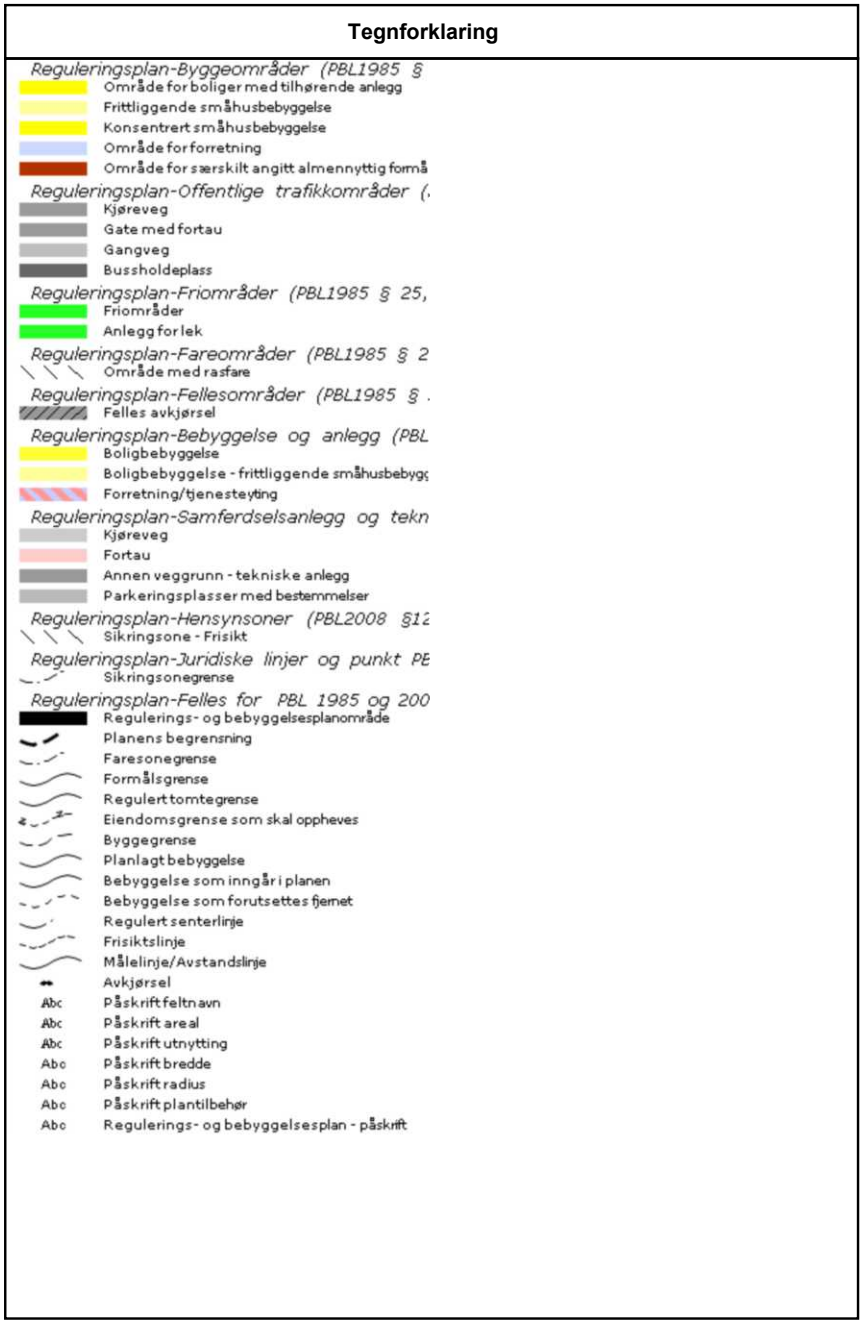
Eiendom: 57/617
Adresse: Borgveien 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for Harstadbotn-Baradina, planident 235

Gnr 57 bnr 1339 m. fl.

Dato for siste revisjon: 11.10.16

Vedtatt: 11.10.16

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Offentlig kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2
Frisikt H140

Til § 12-7 nr. 1:

1. Byggeområder for boliger

a) Tomtenes utnyttelsesgrad skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført plankartet.

b) Bygningers høyde (overkant tak) skal ikke overstige den kotehøyde som er påført plankartet.

c) Takvinkel
Største tillatte takvinkel er 40 grader og bebyggelsen kan ha flatt tak.

d) Parkering
På den enkelte tomt skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver hovedleilighet, hvorav den ene skal være egnet for bygging av garasje.
I tillegg avsettes 1 p-plass pr. hybel/bileilighet.

e) Universell utforming
For å ivareta hensyn til universell utforming skal kommuneplanens bestemmelser og TEK10 legges til grunn i all planlegging og etablering av tiltak.

f) Dersom det ved arbeid i marken fremkommer gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturetaten i Troms Fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

g) Bebyggelse på 57/1339 kan oppføres inntil 2 meter fra grensen til 57/729 under forutsetning av at branntekniske krav oppfylles.

Til § 12-7 nr. 14

2. Offentlig formål

a) Følgende veger er offentlige:
o_SKV1 og o_SKV2.

b) Frisikt H140:
I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebaner. Det er ikke tillat med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/275/79
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 13:49

Stempelmerker kr 70,-
kass. 15/12-67.

Innført i dagbok nr. 275 1968
23/1
Innherredens sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Karl Bergheim
Harstadbotn *født* 25/8 1888 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Magne Berg
adr. Borggt. 46, Harstad. *født* 6/10 1939 (Datum og årstall)
min/vår eiendom av min en tomt Solbakken
g.nr. 57 *br.nr.* 12 *av skyld mk.* *i* *herred*[1])
matr.nr. *i* [1])
for en kjøpesum stor kr. 6.860,-
som er avgjort på omforenet måte.

Kjöpesummen er betalt kontant.
Selgeren har rett til å benytte vei over kjöperens tomt til nedenforliggende tomt, inntil gaten som skal gå langs Botnelven blir opparbeidet. Veiens bredde skal være tre meter.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Harstad den 11/12-67

Karl Bergheim
m.p.p. (Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Karl Bergheim *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.* Tordis Andreassen Martha Nicolaisen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

..... (Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Ved telefonsamtale i dag med Karl Bergheim erkjenner han å ha underskrevet med påholdt penn v/ ~~Kjærik~~ Tordis Andreassen.

Trondenes sorenskriverembete, 15. desember 1967.

Halvor Haug

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: 26.05.2026

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.**	57	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Borgveien 19, 9407 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** 492 m^2 **KPHensynsonenavn** 320-1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 204 m^2 **KPHensynsonenavn** 210-1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Delareal	409 m^2
KPHensynsonenavn	220-1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	639 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	558
Navn	Landsåsveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/382/558.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/487/558-2.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FT3
	Delareal 56 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT5

Id	235
Navn	HARSTADBOTN-BARADINA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/167/235.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/535/235_Tillegg%20til%20bestemmelser.docx.pdf
Delarealer	**Delareal** 558 m^2 **Formål** Boliger

Utskriftsdato: 26.05.2026

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.**	57	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	131328513	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12473389	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Borgveien 19, 9407 HARSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 131328513.

BruksenhetId	131328512	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12473389	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Borgveien 19, 9407 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.02.2026	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig	25.02.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Teglstein. Modell: 1/2-Stein
Type avvik	Tildekket skorstein.

Informasjon for bruksenhetId 131328512

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 57/617		
Utskriftsdato	26.05.2026	**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
Attraktiv hele livet

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Planbestemmelser

Vedtatt: 3.september 2020
Kommunestyret sak 2020/148



Dokumenter i Harstad kommunes arealplan

1 INNLEDNING

AREALDELENS FORMÅL
Formålet med kommuneplanens arealdel er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Planen består av følgende dokumenter:
Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse

Harstad, juni 2020



Innhold

1 INNLEDNING 1

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8. 5

2.2 Natur og miljø 6

2.3 Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd. 6

2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3 6

2.5 Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3 7

2.6 Energi 7

2.7 Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10 7

2.8 Estetikk 7

2.9 Havnivåstigning 8

2.10 Flom i vassdrag 8

2.11 Ras og skred 9

2.12 Stien langs sjøen 9

2.13 Parkeringsbestemmelser 9

2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune 11

2.14.1 Generelt 11

2.14.2 Lekearealer. 11

2.14.3 Utomhusplan 11

2.14.4 Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter. 12

2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet 12

2.14.6 Universell utforming 13

3 AREALFORMÅL 14

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1) 14

3.1.1 Bebyggelse og anlegg 1001 14

3.1.2 Boligbebyggelse 1110 14

3.1.3 Fritidsbebyggelse 1120 15

3.1.4 Sentrumsformål 1130 16

3.1.5 Forretning 1150 17

3.1.6 Tjenesteyting 1160 17

3.1.7 Fritids- og turistformål 1170 18

3.1.8 Råstoffutvinning 1200 18

3.1.9 Næringsbebyggelse 1300 19

3.1.10 Idrettsanlegg 1400 20

3.1.11 Andre typer bebyggelse 1500 21

3.1.12 Grav og urnelund 1700 21

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800 22

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 22

3.2.1 Havn 2040 22

3.3 Grønnstruktur 22

3.3.1 Naturområde 3020 22

3.3.2 Turdrag 3030 23

3.3.3 Friområde 3040 23

3.3.4 Park 3050 23

3.4 Forsvaret 4001 23

3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR 24

3.5.1 LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftsformål og reindrift. 5100 24

3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210 24

3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220 25

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag 26

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001 26

3.6.2 Ferdsel 6100 26
3.6.3 Småbåthavn 6230 26
3.6.4 Drikkevann 6500 27
3.6.5 Naturområde vann 6600 28
3.6.6 Friluftsområde 6700 28
3.6.7 Kombinerte formål sjø og vassdrag 6800 28
3.7 Hensynssone a 29
3.7.1 KP-SIKRINGSSONE 29
3.7.2 KP-STØYSONE 30
3.7.3 KP-FARESONE 32
3.8 Hensynsone c 34
3.8.1 KP-ANGITTHENSYN 34
3.9 Hensynsone d 36
3.9.1 KP-BÅNDLEGGING 36
3.10 Hensynsone f 37
3.10.1 KP-DETALJERING 37
4 UTBYGGINGSAVTALER 37

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Rettsvirkning

Bestemmelser

1. **Plankart med bestemmelser har rettsvirkning etter pbl §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.**
2. Dersom det er motstrid mellom kommuneplan og andre gjeldende arealplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.
3. Jord- og skogbruksloven skal gjelde uavkortet inntil det foreligger vedtatt detaljregulering for området.
4. Alle tiltak skal klareres med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.

Retningslinjer

a) Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av planene.
b) Kommuneplanens bestemmelser skal gjelde fullt ut der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser.
c) Kommuneplanens arealdel er ikke avklart ihht. kulturminneloven.
d) Ved søknadspliktige tiltak på bebyggelse oppført før 1945 skal endringsplaner sendes til Troms fylkeskommune, kulturetaten for vurdering.

2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8.

Bestemmelser

1. Det er et generelt byggeforbud langs sjø, jf. PBL § 1-8.
2. I LNFR-spredt og i alle byggeområder, er byggegrensen differensiert og vises i plankartet.
3. For alle andre områder som ikke har angitt særskilt byggegrense, gjelder 100-metersregelen mot sjø.
4. For vassdrag gjelder generell byggegrense på 30 meter. For de mest utsatte vassdragene er det i plankartet, satt på hensynssone flom på 50 meter. Tiltak innenfor disse områdene, må vurderes og dokumenteres særskilt.
5. Unntak fra bestemmelsen i PBL § 1-8 for avsatte naustområder:
    a. Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
    b. Naustets utforming skal være i samsvar med følgende:
    c. Saltak.
    d. Maks 4 meter mønehøyde.
    e. Vindu på maksimalt en side.
    f. Vindu tillates ikke på side mot sjø.
    g. Max grunnflate på 30 m2.

Retningslinjer

a) Pbl § 1-8 gjelder i hele kommunen, med mindre det er satt egne byggegrenser i plankartet. Strandlinjen skal måles fra kystkontur i plankartet.
b) Ved etablering av skoler, barnehager og boligområder må det sikres et fokus på atkomst til fjæra.
c) Bestemmelsen i punkt 2.1 nr. 5 gir mulighet til å bygge naust i strandsonen i LNFR uten særskilt dispensasjon der slike områder er avsatt i plankartet.

2.2 Natur og miljø

Bestemmelser

Retningslinjer

a) Et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag skal opprettholdes.
b) Ved saksbehandling av tiltak i områder og i friområder/friluftsområder skal det dokumenteres hvordan grønnstrukturen blir ivaretatt.
c) Kvaliteter i grøntområder kan være vassdrag, utsiktspunkter, vegetasjon, biologisk mangfold, kulturminner m.m.
d) Tiltak i friområder skal være tilgjengelig for allmennheten og ikke redusere områdets kvalitet eller brukbarhet for alle.
e) "Grønne korridorer" skal ha vegetasjon som skjerm mot bebyggelsen rundt.
f) Ivaretakelse av kyst- og kulturlandskapets verdi skal tillegges vekt i saksbehandling av reguleringsplaner, dispensasjonssaker og søknader om tiltak.

2.3 Universell utforming Jf. pbl § 1-1 femte ledd.

Bestemmelser

1. Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder).
2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.
3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt.
4. Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan dette kravet er ivaretatt.

Retningslinjer

I tilfeller der kravene i teknisk forskrift ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes.

2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3

Bestemmelser

1. I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
2. Dersom det i vurdering kan sannsynliggjøre forekomst av kvikkleire i planområdet, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

Retningslinjer

a) Ved tiltak hvor marine avsetninger blir berørt, skal geoteknisk vurdering gjøres. Vurderingen skal utføres av fagkyndige.
b) Det skal i reguleringsplan dokumenteres ved geoteknisk utredning, at byggegrunnen er trygg.

2.5 Forurensa grunn/sjøbunn Jf. PBL § 4-3

Bestemmelser

Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping. Før tillatelse gis skal alle relevante lovverk vurderes og berørte statlige/Fylkeskommunale instanser gi sin tillatelse.

Retningslinjer

Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres.

2.6 Energi

Bestemmelser

Innenfor sitt virkeområde gjelder "Forskrift om tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg i Harstad kommune" fullt ut. FOR-2009-10-29-1352

Retningslinjer

2.7 Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge Jf. pbl 12-7. nr. 10

Bestemmelser

1. For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før regulerte gang- og sykkelveger, fortau, busstopp/busslomme er etablert.
2. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og byggesak skal sikre at lekeplasser i henhold til bestemmelsene er opparbeidet før boligbygg tas i bruk. Jf. pbl § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer

a) «Temakart for plan for sammenhengende sykkelveger» skal legges til grunn for planlegging i utbyggingsområder.
b) I nye utbyggingsområder skal det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelveg eller fortau langs samleveger, eventuelt gang- og sykkelveg som egen trasé.
c) »Harstad, trygg og tilgjengelig» Handlingsplan for skadeforebygging og sikkerhet vedtatt 22.6.2011 skal gjelde for all planlegging.

2.8 Estetikk

Bestemmelser

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.

Retningslinjer

2.9 Havnivåstigning

Bestemmelser

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5.

1. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.
2. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.
3. Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.
4. Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.

Retningslinjer

2.10 Flom i vassdrag

Bestemmelser

For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag.

Kommunen bør systematisk innarbeide overvannstiltak som infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning av overvann ved utforming av planstrategier, planprogram, arealplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven.

1. Som hovedregel tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl § 1-6 nærmere enn 30 fra vassdrag.
2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører areal nærmere enn 30 meter fra vassdrag, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt i planlegging og utforming.
3. Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.
4. Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
5. Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
6. Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.

Retningslinjer

For å hensynta de mest utsatte vassdragene er det på plankartet, satt på hensynsone på 50 meter.

2.11 Ras og skred

Bestemmelser

1. Gjelder alle tiltak.
2. For områder som ligger i skredfarlig område skal det alltid utredes for skredfare før det gis tillatelse til tiltak.
3. Utredning skal utføres av fagkyndige og skal være vedlagt søknad om tiltak og planleveranse.

Retningslinjer

a) Skredfare kan sjekkes på nettinnsynsløsningen; NVE-Atlas
b) Sjekk under kategori **«Naturfare»** og med kriterier:
   I. **«Snøskred og steinsprang (NGI)** aktsomhetsområde» og
   II. **«Jord- og flomskred** aktsomhetsområde»
c) Fareområdene er angitt på plankartet i alle byggeområder og LNF-spredt, bolig, næring og fritidsbebyggelse.

2.12 Stien langs sjøen

Bestemmelser

1. *Stien langs sjøen* er vist på plankartet som fremtidig gangveg. Denne er ikke juridisk bindende.
2. Alle reguleringsplaner, dispensasjoner og andre nye tiltak som berører traseen for Stien langs sjøen, **skal legge til rette for** gjennomføring av *Stien langs sjøen* innenfor aktuell eiendom/planområde.

Retningslinjer

Plankartet viser ikke eksakt linje for stien, og den er ikke juridisk bindende.

2.13 Parkeringsbestemmelser

Bestemmelser

Parkeringstabell med parkeringskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkel	bil
Bolig	pr.boenhet	3	1,5
Blokkbebyggelse	pr.boenhet	3	1
Fritidsbebyggelse	Pr.boenhet		1
Virksomhet:		+-	
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m² BRA	9	8-10
Kontor	1000 m² BRA	10	5-12
Industri / verksted	1000 m² BRA	3	5-8
Lager / Engros	1000 m² BRA	3	3-6
Restaurant / pub / kafé	1000 m² BRA	5	3-6
Hotell/herberge	10 gjesterom	3	4-8
Småbåthavn	10 båtplasser	2	2-3
Sykehjem / sykehus	10 senger	1,5	3-8
Barnehage / barnepark	10 barn	1,5	3-5
Skoler, (grunn- og videregående)	10 årsverk	45	4-8
Idrettsanlegg	10 tribuneplasser	3	1-4
Forsamlingslokale (kino/teater/kirke spill-lokaler)	10 sitteplasser	3	3-6

1. Krav til parkering for bolig, boligblokk og all sykkelparkering er minimumskrav.
2. For bil: Der krav er oppgitt som et intervall mellom to tall, er laveste tall

minimum og høyeste tall maksimum for antall plasser. Andre tall i tabellen er maksimumskrav til antall parkeringsplasser.
3. Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.
4. Krav til sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.
5. HC-parkering: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
6. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til hovedatkomst, og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.
7. For boliger slår kravet inn for bygninger med krav om heis.
8. Ladestasjon el-bil: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.
9. Parkering for fritidsbebyggelse skal etableres med tilgang til/fra offentlig veg, eller ved tinglys avtale om adkomst og parkering på privat eiendom.

Retningslinjer

a) **Generelt:** Innenfor planområdet settes krav for hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angis minimumskrav for samme bebyggelse. BRA beregnes etter *Grad av utnytting se link: (dibk)*

b) **Parkeringsplasser skal utformes** og dimensjoneres iht. vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.

c) **Tabellen er ikke utfyllende** i forhold til virksomhet. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.

d) **Sykkelparkering:** Det skal legges til rette for offentlig og privat sykkelparkering. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Nødvendig areal for oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i rammesøknad.
   I. I og ved knutepunkt, bydelssentre, fortettingsområder og der det ellers ligger til rette for det, må det påregnes at det stilles større krav til antall sykkelparkeringsplasser enn minimumskravene som kommer frem av tabellen over.
   II. Sykkelparkering skal ikke inngå som en del av påkrevd lekeareal ved inngang.

e) **Frikjøpsordning:** Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. Ordningen gjelder ikke for el-bil og handicap-parkering.
For hver manglende bilparkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i eget regulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for beregning av frikjøp.

f) Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av denne ordningen **må levere erklæring** om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres.

Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis rammetillatelse før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.

g) **Innbetalte beløp** kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg Jf. pbl § 28-7, tredje ledd.

2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.

2.14.1 Generelt

Bestemmelser

1. Bestemmelsene gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner, og ved søknad om byggetillatelser/ bruksendring der det planlegges oppføring av boligbebyggelse.
2. Det skal i reguleringsplan beskrives i bestemmelser og plankart hvordan kommuneplanens bestemmelser skal oppfylles.

Retningslinjer

2.14.2 Lekearealer.

Bestemmelser

1. I reguleringsplaner, dispensasjoner og ved søknad om byggetillatelser/ bruksendring for boliger skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som nevnes i pbl. § 28-7 (*Den ubebygde del av tomta. Fellesareal*).
2. Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Lekeplassene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Jf. pbl § 11-9 nr 5.

Retningslinjer

a) Lekeplassene ved inngang skal etableres på bakkenivå. Lekeplass skal være tilstrekkelig sikret mot fall eller andre farer (også vinterstid).

b) Lekeplass skal ikke brukes til parkering eller snø-opplag.

2.14.3 Utomhusplan

Bestemmelser

1. Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg.
2. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.
3. Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.

Retningslinjer

a) Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Se Veileder for planlegging av uteareal og plassering av byggverk.

b) Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).

2.14.4 Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter.

Bestemmelser

Boligene skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

1. Strøkslekeplass:
   Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.
   Størrelse: Minst 3000 m2.
   Avstand: Maks 500 meter fra bolig.

2. Nærlekeplass:
   Aldersgruppe: 5 – 13 år.
   Størrelse: Minst 1000 m2.
   Avstand: Maks 150 meter fra bolig.

3. Felles strøks- og nærlekeplass:
   I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for strøks- og nærlekeplass.
   Størrelse: Minst 2500 m2.
   Avstand: Maks 150 meter fra bolig.

4. Lekeplass ved inngang:
   Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.
   Størrelse: Minst 150 m2.
   Avstand: Maks 50 meter fra bolig.

Retningslinjer

For reguleringsplaner under 25 boenheter: Størrelseskravet for lekeplass ved inngang kan justeres forholdsmessig ut fra antall boenheter, dog ikke under 30 m2.

2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet

Bestemmelser

1. Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres.
2. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene ihht retningslinjer fra Miljøverndepartementet (gul sone for støy jf. T-1442/12).
3. Planbestemmelsene må beskrive at lekearealer på områder som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
4. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og ct-høyde.

Retningslinjer

Se gode veiledere her;
Tiltaksveileder lokal luftkvalitet. Miljødirektoratet rapport 48/2013

Utredning av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen. Interne råd for bruk av T-1520. Statens Vegvesen 2013.

2.14.6 Universell utforming

Bestemmelser

1. Lekeplass og adkomst til denne, skal være universelt utformet.
2. Lekeplass skal videre være tilrettelagt for opphold for voksne i form av tilstrekkelig benker og bord. Jf. pbl § 11-9 nr 5.

Retningslinjer

Generelle krav til lekeplasser:

a) Lekeplassene skal inneholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt.
   Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og ev. opparbeides med tanke på formålet.
   Eksempelvis skal striper på få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ ikke tas med i arealberegningene.
b) Atkomst til lekeplassene skal være trafikksikker for den aldersgruppa barn som lekeplassen er laget for. Avstand til lekeplass skal måles fra inngangsparti, og langs den trasé som barna må bruke til å komme inn på lekeplass.
c) Krav til funksjoner for ulike lekeplasser:
   Viktige momenter ved tilrettelegging for lek for ulike aldersgrupper:

   i. 0-5/6 år: Trenger fysiske utfordringer og kreative utfordringer innenfor trygge rammer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse). Barn i denne aldersgruppen kan ikke tolke trafikk.
   ii. 6-10 år: Større barn, er sterkere, trenger mer plass.(ballspill, sykling, sikre skoleveger, naturområder, byggelek, aking og ski).
   iii. Over 10 år: Kraftig lek og utfoldelse (basket, sykling, rullebrett, rulleskøyter, naturområder, harde flater viktige, byggelek, ballspill)
   iv. Ungdom 12-16/18 år: Likt med forrige gruppe, men har mer behov for uformelle treffsteder og muligheter til organisering og samhandling (treffsteder, naturområder, bord/benk, klatring, ballspill).
   v. Ved oppstart av planarbeid i nye områder, skal areal egnet til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
   vi. Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
   vii. Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.

3 AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1)

3.1.1 Bebyggelse og anlegg 1001

		Nåværende	Fremtidig
BA1	Halsebø		F
BA2	Sørvik	N	
BA3	Melvikhalvøya (tidl. bolig)		F
BA4	Åsegarden (tidl. forsvaret)		F
BA4a	Rødmyra – Sæterelva (tidl. forsvaret)		F
BA5	Kilbotn	N	
BA6	Ruggevik – Bergseng (B1)	N	
BA7	Merkurvegen	N	
BA8	Aun indre (Naust)		F
BA9	Aun Ytre (Naust)		F
BA10	Kjøtta		F
BA11	Sandsøy	N	
BA12	Vestnes	N	
BA13	Flatøy	N	

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
2. Unntatt fra krav om detaljreguleringsplan, gjelder to områder på Aun (område BA8 og BA9) som er avsatt til kun naustbebyggelse som oppføres iht. kravene i pkt. 2.1 nr. 5. Skal dette fravikes må det utarbeides detaljert reguleringsplan.
3. For BA10 på Kjøtta gjelder et særskilt krav om at strandsonen ivaretas i detaljplan. I strandsonen skal fri ferdsel ivaretas. Ny aktivitet skal i utgangspunktet skje i eksisterende bygninger

Retningslinjer

3.1.2 Boligbebyggelse 1110

		Nåværende	Fremtidig
B1	Årbogen, Sandtorg	N	
B2	Haukebø	N	
B3	Halsebø/Brokvik	N	
B4	Sørvik	N	
B5	Bjørnhaugen	N	
B6	Skallen - Kilbotn	N	
B7	Jota - Kilbotn	N	
B8	Kilabukta	N	
B9	Kilamyra-Kleivåsen	N	
B10	Vollaelva-Breivika,	N	
B11	Tangsvika – Kvalvika Blokk	N	
B12	Tangsvika – Kvalvika	N	
B13	Øvre Medkila (B4)	N	
B14	Øvre Kanebogen (B3)	N	
B15	Finnevika	N	
B16	Kanebogstranda, v Harder	N	
B17	Dalsletta	N	
B18	Blåbærhaugen - Bjørnebåsen	N	
B19	Åsegarden	N	
B20	Samaåsen - Haganvatnet	N	
B21	Hagan	N	
B22	Altevågen - Ringberget	N	
B23	Elveneshaugen	N	
B24	Høgda - Svartåsen	N	
B25	Stornes	N	
B26	Kasfjord øst-nord	N	
B27	Torvhågen - Lundenes	N	
B28	Linberget - Varmedal	N	
B29	Alvestad	N	
B30	Grøtavær	N	
B31	Høtta	N	
B32	Fenes øvre	N	
B33	Moan, Nergården	N	
B34	Nergårdshavn	N	
B35	Stuhågen, Leirvågen	N	
B36	Oppdal, Sørvika		F
B37	Hytteveien Åkervika	N	
B38	Fauskevåg		F

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
2. Planbestemmelsene må beskrive at områder der det planlegges bebyggelse som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

Retningslinjer

3.1.3 Fritidsbebyggelse 1120

		Nåværende	Fremtidig
BFR1	Kummelhaugen 1	N	
BFR2	Bjørnvika Hyttefelt	N	
BFR3	Gressholman Risnakken	N	
BFR4	Gressholman Oksebåsen	N	
BFR5	Gressholman Valhaugen	N	
BFR6	Gressholman Bøkkerthågen	N	
BFR7	Steinsåsvatnet	N	
BFR8	Skjærstad sør	N	
BFR9	Skjærstad nord	N	
BFR12	Ramnberget - Bjørnå	N	
BFR13	Dalsvika sør	N	
BFR14	Dalsvika nord	N	
BFR15	Dale øvre 1	N	
BFR16	Dale øvre 2	N	
BFR17	Landkonhella, Alvestad	N	
BFR18	Grøtavær	N	
BFR19	Grøtavær	N	
BFR20	Grøtavær	N	
BFR21	Grøtavær	N	
BFR22	Grøtavær	N	

BFR23	Grøtavær	N	
BFR24	Grøtavær	N	
BFR25	Grøtavær	N	
BFR26	Grøtavær	N	
BFR27	Grøtavær	N	
BFR28	Grøtavær	N	
BFR29	Jagerneset	N	
BFR31	Dypingen	N	
BFR32	Horsevika 1 Grytøya	N	
BFR33	Horsevika 2 Grytøya	N	
BFR34	Horsevika 3 Grytøya	N	
BFR35	Horsevika 4 Grytøya	N	
BFR36	Horsevika 5 Grytøya	N	
BFR37	Gammelhavn, Nergårdshavn	N	
BFR38	Slettevika, Sundsvoll	N	
BFR39	Neshågan, Sundsvoll	N	
BFR40	Trettevollen – Tømmerhågen, Leirvåg	N	

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
2. Før det gjøres tiltak etter pbl § 20-1, skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.

Retningslinjer

3.1.4 Sentrumsformål 1130

		Nåværende	Fremtidig
BS1	Sørvik bydelssenter	N	
BS2	Bergseng bydelssenter	N	
BS3	Lundenes bydelssenter	N	
BS4	Kanebogen Handelspark (Bydelssenter)	N	
BS5	Seljestad Handelspark (Avlastningssenter)		F

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan eller områdeplan.
2. Områdene BS1-BS3 er og skal videreutvikles som bydelssentra, og fortetting skal prioriteres.
3. BS4 defineres som bydelssenter. Regional plan for handel og service i Troms skal gjelde ved søknad om tiltak og utarbeiding av arealplaner.
4. I BS5 er arealene avsatt til sentrumsformål i tråd med konklusjonen i handelsanalyse fra 2020. Arealene skal avlaste sentrum. Det tillattes enkeltetableringer av detaljhandel ut over begrensing i gjeldende reguleringsplan når hver enkeltetablering (forretning) er over 1500 m² BRA.

Retningslinjer

Områdene bør ha fokus på fortetting av blandet sentrumsbebyggelse.
Det skal tilrettelegges for god dekning av kollektiv transport til og fra områdene.

3.1.5 Forretning 1150

BF1	Fauskevåg	N	
BF2	Sørvik	N	
BF3	Kila	N	
BF4	Kjøpmannstien - Landsåsveien	N	
BF5	Grøtavær	N	

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.1.6 Tjenesteyting 1160

BOP1	Sandtorgholmen	N	
BOP2	Gausvik skole	N	
BOP3	Fauskevåg skole/barnehage	N	
BOP4	Sørvik skole	N	
BOP5	Sørvik gamle skole	N	
BOP6	Kila skole	N	
BOP7	Breivika barnehage	N	
BOP8	Holte barnehage	N	
BOP9	Medkila skole	N	
BOP10	Baptistkirken	N	
BOP11	Barnehage	N	
BOP12	Kanebogdammen, barnehage	N	
BOP13	Helse og sosialsenter	N	
BOP14	Barnehage, Stangnes	N	
BOP15	Kanebogen skole	N	
BOP16	Off. bygning Statens Veivesen	N	
BOP17	NAF-kontrollstasjon, Stangnes	N	
BOP18	Stangnes Videregående skole	N	
BOP19	Barnehage	N	
BOP20	Brannstasjon	N	
BOP21	Barnehage	N	
BOP22	Kirke	N	
BOP23	Barnehage	N	
BOP24	Slottet sykehjem	N	
BOP25	Seljestad skole	N	
BOP26	Barnehage	N	
BOP27	Utsikten Barnehage	N	
BOP28	Adventistkirka, Seljestad	N	
BOP29	Heggen videregående skole	N	
BOP30	Helsehuset	N	
BOP31	Gullhaugen Barnehage	N	
BOP32	UNN Harstad	N	
BOP33	Bjørnebåsen barnehage	N	
BOP34	Harstad kirke	N	
BOP34a	Avlastningshjem	N	

BOP35	Bergseng skole	N	
BOP36	Institusjon, Bergseng bosenter	N	
BOP37	Barnehage, Bergseng	N	
BOP38	Barnehage, Bergseng	N	
BOP39	Barnehage	N	
BOP40	Hagebyen skole	N	
BOP41	Trondenes kirke	N	
BOP42	Hagan	N	
BOP43	Bergsodden sykehjem	N	
BOP44	Ervik skole/Ervik barnehage	N	
BOP45	Kasfjord skole	N	
BOP46	Rivermont	N	
BOP47	Grøtavær skole	N	
BOP48	Herberge Grøtavær	N	
BOP49	Sandsøy fort	N	
BOP50	Bygdetun Øvergården	N	
BOP51	Bjarkøy skole	N	
BOP52	Bjarkøy bo- og servicesenter	N	
BOP53	Bjarkøy kirke	N	
BOP54	Hall	N	
BOP55	Bjarkøy rådhus	N	
BOP56	Kiwi og HLK. Rødbergveien Gangsås		F
BOP56a	Sangerhuset, Steinveien		F
BOP57	Mellom barnehage og Rødbergveien		F
BOP58	Trondenes folkehøgskole	N	
BOP59	Aun grendehus	N	
BOP60	Sandsøy kirke	N	
BOP61	Lundenes kirke	N	

Bestemmelser

1. Før nye områder bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Retningslinjer

3.1.7 Fritids- og turistformål 1170

		Nåværende	Fremtidig
BFT1	Hålgeneset, Bjørnvika, Storvann Syd	N	
BFT2	Tennvassåsen	N	
BFT3	Sollia	N	

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
2. 1/5 del av hyttene skal være tilrettelagt for UU.
3. Alle uteområder og bygg for allmennheten skal utformes ihht universell utforming

Retningslinjer

3.1.8 Råstoffutvinning 1200

		Nåværende	Fremtidig
BRU1	Blomjoten	N	
BRU2	Grønnbakken	N	
BRU3	Røssberg/Ervikeidet	N	
BRU4	Hermansteinbakken Kasfjord	N	
BRU5	Dale	N	
BRU6	Skruven	N	
BRU7	Skruven utvidelse		F

Bestemmelser

Bestemmelser etter pbl 20-4, 2. ledd bokstav a.

1. For arealer avsatt til råstoffområder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes tiltak eller arbeid som nevnt i pbl § 20-1.
2. Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan.
3. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. Lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.

Retningslinjer

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støy- og støv, utredes, og soner avsettes i plankartet.

3.1.9 Næringsbebyggelse 1300

3.1.9.1 Næringsområder med nærhet til sjø

		Nåværende	Fremtidig
BNS1	Rødskjær	N	
BNS1A	Melvikosen	N	
BNS2	Melvikosen. Ferdig regulert	N	
BNS3	Melvikøya	N	
BNS4	Jektvika Kilbotn	N	
BNS5	Kanebogen, Arnøyvegen, Storåkern	N	
BNS6	Stangnesparken	N	
BNS7	Mercurveien, Purkesletta - Kingsbaypynten	N	
BNS8	Harstadbotn, Russevika	N	
BNS9	Harstadbotn VGS	N	
BNS10	Samasjøen skipsverft	N	
BNS11	Samasjøen Esso sjø	N	
BNS11A	Samasjøen Esso land	N	
BNS11B	Akvastasjon Kasfjord	N	
BNS12	Auna - Lavollen	N	
BNS12	Snerneset Skjærstad	N	
BNS13	Innervika, Melkeneset	N	
BNS14	Grøtavær	N	
BNS15	Kjøtta		F
BNS16	Nergårdshamn	N	
BNS17	Gammelhamnklubben	N	
BNS18	Trettevollen, Leirvågen	N	

Bestemmelser

1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
2. Områdene avsettes til havnerelaterte- og maritime næringsvirksomheter.

Retningslinjer

I disse områdene skal det legges særskilt til rette for, og prioritere etablering av næring som er avhengig av nærhet til kai og sjøarealer.

3.1.9.2 Andre næringsområder

		Nåværende	Fremtidig
BNA1	Energiforsyningsanlegg Gausvik	N	
BNA2	Nordvika	N	
BNA3	Kilbotn Gamtoftveien	N	
BNA4	Kilamyra sør	N	
BNA5	Kilamyra nord	N	
BNA6	Breivika	N	
BNA7	Medkila	N	
BNA9	Teknoparken Stangnes	N	
BNA10	Gangsås Næringspark	N	
BNA12	Gansås-Rødbergveien.	N	
BNA13	Inko m.m.	N	
BNA14	Tunneset	N	
BNA17	Blåbærhaugen Med.	N	
BNA18	Sama	N	
BNA19	Åsegarden	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Område for generell næringsvirksomhet.			
Retningslinjer			

3.1.10 Idrettsanlegg 1400

		Nåværende	Fremtidig
BIA1	Fotballbane. Elvesletta, Sandtorg	N	
BIA2	Golfbane Halsebø		F
BIA3	Sørvik	N	
BIA4	Kilkam-anlegget	N	
BIA4	Breivika, Karvesletta	N	
BIA5	Bane Medkila	N	
BIA6	Hall. Medkila	N	
BIA7	Friidrettsbane Stangnes	N	
BIA8	Skøytebane. Kanebogen	N	
BIA9	Bane Landsås	N	
BIA10	Skytebane Heggenkollen	N	
BIA11	Hoppbakke. Kveldteigen	N	
BIA12	Sykkelbane blåbærhaugen		F
BIA13	Bilbane. Åsegarden	N	
BIA14	Alpinbakke. Sollia	N	
BIA15	Golfbane Røkenes	N	
BIA16	Harstadhallene	N	
BIA17	Bane Sandsøy	N	
BIA18	Bane Bjarkøy	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 2. Det skal ved alle tiltak vurderes om reguleringsplan er nødvendig.			
Retningslinjer			

3.1.11 Andre typer bebyggelse 1500

BAB1	Energianlegg Kilbotn.	N	
BAB2	Naustområde i Breivika	N	
BAB3	Naustområder i Holte	N	
BAB4	Holte	N	
BAB5	Naustområde Medkila	N	
BAB6	Naustområde Medkila	N	
BAB7	Naustområde Medkila	N	
BAB8	Naustområde Medkila	N	
BAB9	Naustområde Medkila	N	
BAB10	Ytterst i Nesseveien	N	
BAB11	Ved Kanebogkirka	N	
BAB12	Travbanen Langmoan	N	
BAB13	Fellesområde Bergsvågen	N	
BAB14	Naustområde Bergsodden	N	
BAB15	Naustområde Gamnes	N	
BAB16	Naustområde Stornes	N	
BAB17	Naustområde Stornes	N	
BAB18	Dale	N	
BAB19	Grøtavær	N	
BAB20	Grøtavær	N	
BAB21	Grøtavær	N	
BAB22	Grøtavær	N	
BAB23	Grøtavær	N	
BAB24	Grøtavær	N	
BAB25	Grøtavær	N	
BAB26	Grøtavær	N	
BAB27	Grøtavær	N	
BAB28	Grøtavær	N	
BAB30	Skytebane på Høtta	N	
BAB31	Sandsøy		F
BAB32	Nergårdshavn	N	
Bestemmelser			
1. Før tiltak kan igangsettes innenfor områdene skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.1.12 Grav og urnelund 1700

		Nåværende	Fremtidig
BGU1	Sørvik	N	
BGU2	Kanebogen	N	
BGU3	Sama - Bergseng	N	
BGU4	Trondenes	N	
BGU5	Grøtavær	N	
BGU6	Bjarkøy	N	
BGU7	Mengemursberget, Lundenes	N	
BGU8	Ervik, Elveneshaugen	N	
BGU9	Kasfjord, Fageråsen	N	
BGU10	Sandsøy, gamle og nye	N	
BGU11	Rødskjær	N	
BGU12	Elgsnes	N	

BGU13	Kjøtta	N	
BGU14	Meløyvær	N	
BGU15	Kaarbø, privat	N	
Bestemmelser			
I disse områdene er det ikke krav om detaljreguleringsplan			
Retningslinjer			

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800

		Nåværende	Fremtidig
BKB1	Gressholman	N	
BKB2	Coop Seljestad	N	
BKB3	Nathanielsen Seljestad, Gamle kirkeveg++	N	
BKB4	Vann & varme Storgata	N	
BKB5	Samasjøen	N	
BKB6	Bergsvågen	N	
BKB7	Grøtavær	N	
BKBN8	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
Retningslinjer			

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Havn 2040

		Nåværende	Fremtidig
SHA1	Kjøtta		F
SHA2	Dale	N	
SHA3	Alvestad (tidl. Fergeleie)	N	
SHA4	Nergårdshamn 1	N	
SHA5	Nergårdshamn 2	N	
SHA6	Nordsand, Sandsøy	N	
Bestemmelser			
1. Området skal forbeholdes havnerelatert virksomhet.			
Retningslinjer			

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Naturområde 3020

GN			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Dette er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til			

	forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.		
Retningslinjer			

3.3.2 Turdrag 3030

GTD			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates.			
Retningslinjer			
Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.			

3.3.3 Friområde 3040

GF			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak. 3. Lekeapparater tillates.			
Retningslinjer			

3.3.4 Park 3050

GP			
Bestemmelser			
1. Generelt forbud mot tiltak. 2. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og funksjonshemmede kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.			
Retningslinjer			
Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.			

3.4 Forsvaret 4001

M1	Stangnes	N	
M2	Trondenes	N	
M3	Harstadbotn	N	
Bestemmelser felles for alle forsvarsformål			
Retningslinjer			

3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR

(PBL § 11-7 nr 5)

3.5.1 LNFR-AREAL, landbruks-, natur-, Friluftsformål og reindrift. 5100

Gjelder alle LNFR-områdene i hele kommunen

Bestemmelser

1. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
2. I LNFR gjelder et generelt forbud mot tiltak.
3. Følgende tiltak kan gjøres uten at det strider mot arealformålet LNF i kommuneplanen: Tiltak som er nødvendig for gårdstilknyttet næring og gårdens driftsgrunnlag.

Retningslinjer

3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210

		Areal da	Antall	Status (Nåværende /Fremtidig)
LSB1	Fauskevåg	129	15	N
LSB2	Klatran	42	6	N
LSB3	Nordvik	16	3	N
LSB4	Kilbotn	183	10	N
LSB5	Ervik	79	6	N
LSB6	Auna	58	6	N
LSB7	Aun	94	10	N
LSB8	Grøtavær		5	N
LSB9	Alvestad		3	N
LSB10	Alvestad minimal utvidelse		1	F
LSB11	Dale		3	N
LSB12	Dale 1		3	N
LSB13	Øvergården, Bjarkøy		5	N
LSB14	Nergården, Bjarkøy		5	N

Bestemmelser

1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr, 5 og 6.
2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.
4. Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fulldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Merk: Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)
5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.
6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.

7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredt.
10. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.

Retningslinjer

a) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.
b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220

	Område	Areal da	Antall	Status (Nåværende/ Fremtidig)
LSF1	Haukebøvatnet	100	3	N
LSF2	Dalsdalen	238	15	N
LSF3	Grøtavær 15 områder		5	N
LSF4	Kjøtta	8	5	F
LSF5	Horsevika, Bjarkøy	22	5	N
LSF6	Helløya vest	55	5	F
LSF7	Helløya øst	31	4	F
LFS8	Krøttøya	150	4	F

Bestemmelser

1. Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr, 5 og 6.
2. Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
3. Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.
4. Det skal ikke fradeles fra, eller bebygges på dyrka/dyrkbar Jord av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)
5. Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.
6. Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.
7. Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9
8. Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
9. Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som er forringer landskapsverdier og strider helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredt.
10. Det settes en øvre grense på tomtestørrelse på 1 dekar.

11. Det settes en øvre grense på bygningsmassen på BRA 100 m². 12. Materialbruk skal tilpasses eksisterende/opprinnelig bygningsmasse i området. 13. Ved etablering av avløp skal «føre-var-prinsippet» legges til grunn for valg av rensestrategi/løsning.
Retningslinjer
a) Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter. Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern. b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal skånes mest mulig både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern. c) Ressursvennlig og lokal behandling av avløp bør utredes som alternativ til tradisjonell vannkrevende løsning (vannklosett/septiktank) og tilkobling til avløpsnett.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001

V	Alle vann og innsjøer i kommunen	N	
Bestemmelser			
1. For disse arealene gjelder et generelt byggeforbud. 2. Flytebrygger/steinbrygger tillates ikke.			
Retningslinjer			

3.6.2 Ferdsel 6100

		Nåværende	Fremtidig
VFE1	Melvika	N	
VFE2	Stangnes	N	
VFE3	Bergsodden	N	
VFE4	Stornes	N	
VFE5	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
1. I områder avsatt til ferdsel er tiltak som hindrer ferdsel ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledning for vann, avløp, strøm og telenett mv. 2. Det kan gjennom reguleringsplan, foretas formålsrelatert utbygging.			
Retningslinjer			
Formålsrelatert utbygging kan være molo, flytebrygger, kai og utdypinger.			

3.6.3 Småbåthavn 6230

		Nåværende	Fremtidig
VS1	Sandtorgholmen	N	
VS2	Haukebøstranda	N	
VS3	Kilbotn	N	
VS4	Ruggevika	N	
VS5	Breivika	N	
VS6	Kanebogen	N	
VS7	Stangnes	N	
VS	Stangnes 1	N	
VS8	Harstadbotn	N	
VS9	Bergsvågen	N	
VS10	Grøtavær	N	
VS11	Grøtavær 1	N	
VS12	Kjøtta		F
VS13	Horsevika, Grytøy	N	
VS14	Helløya		F
Bestemmelser			
1. Etablering eller utvidelse av småbåthavn, der det totale antallet båtplasser blir mere enn 10 båt, utløser plankrav. Tiltak i forbindelse med reguleringsplanen skal i utstrekning holde seg innenfor formålet, både over, på og under vann, og skal omfatte adkomst fra offentlig veg og parkering. 2. Det skal i reguleringsplan tilrettelegges for disponible båtplasser for gjester. 3. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvaliteten. 4. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, miljøfarlig avfall skal tas hånd om og levers til godkjent avfallsmottak, etter gjeldende regelverk. 5. Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter jfr. Pbl. 11-11 nr. 3. 6. Alle tiltak skal dokumentere at ulykkesforebyggende tiltak skal gjøres; Det skal være et sterkt fokus på drukningsforebyggende tiltak.			
Retningslinjer			

3.6.4 Drikkevann 6500

		Nåværende	Fremtidig
VD1	Sandtorg vannverk, Årbogvannet	N	
VD2	Harstad vannverk, Storvann Nord	N	
VD3	Bjarkøy vannverk, Akkarnes	N	
VD4	Storhaugen Vannverk, Nattmålskaret	N	
VD5	Storvann Syd, reservekilde	N	
VD6	Fenes-Sandsøy vannverk, Skipsdalsvannet	N	
VD7	Grøtavær vannverk, elv Bjørndalen	N	
VD8	Lundenes-Kjøtta vannverk, Bjørneråelva	N	
VD9	Austnes vannverk, Grunnvannsbrønn	N	
VD10	Kilbotn vannverk, Privat	N	
VD11	Nordvik vannverk, privat	N	
VD12	Gausvik vannverk, grunnvannsbrønn, privat	N	
Bestemmelser			
1. I området er det forbud mot alle typer tiltak. 2. Unntak fra dette er tiltak som har tilknytning til etablering og sikring drikkevannsforsyning.			
Retningslinjer			

3.6.5 Naturområde vann 6600

VN1	Kanebogholman		
Bestemmelser			
I området er det forbud mot alle typer tiltak.			
Retningslinjer			

3.6.6 Friluftsområde 6700

		Nåværende	Fremtidig
VFR1	Storvann syd	N	
VFR2	Oksebåsen	N	
VFR3	Gressholman vest	N	
VFR4	Gressholman øst	N	
VFR5	Kilbotn	N	
VFR6	Kilahamna	N	
VFR7	Ruggevika	N	
VFR8	Breivika - Medkila	N	
VFR9	Medkila	N	
VFR10	Medkila osen	N	
VFR11	Kanebogen	N	
VFR12	Steinbergneset - Stangnes	N	
VFR13	Vika Stangnes	N	
VFR14	Trondenes, Hagebyen	N	
VFR15	Bergsvågen	N	
VFR16	Horsevika, Grytøya	N	
VFR17	Sandsøya	N	
VFR18	Nergårdshavn, Statlig sikra	N	
Bestemmelser			
1. I områder avsatt til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. 2. Flytebrygger tillates ikke.			
Retningslinjer			

3.6.7 Kombinerte formål sjø og vassdrag 6800

		Nåværende	Fremtidig
VKA1	Kanebogen	N	
VKA2	Stangnes	N	
VKA3	Mercur - Harstadbotn	N	
Bestemmelser			
Retningslinjer			

HENSYNSONER

3.7 Hensynssone a.

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

3.7.1 KP-SIKRINGSSONE

	Nedslagsfelt drikkevann **Sandtorg Vannverk, Storvann Syd - reservekilde, Forravatnet – Reserve, Kilbotn Vannverk, Storvann Nord Vannverk Nordvik Vannverk, Storhaugen Vannverk, Kasfjord Vannverk Lundenes og Kjøtta Vannverk, Grøtavær Vannverk**	**110-1**	

	Område for grunnvannsforsyning **Haukebø, Gausvik, Klatran**	**120-1**	
Bestemmelser, Felles for hensynsone 110 0g 120			
Forbud mot tiltak 1. Innenfor hensynsonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann. 2. Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare. 3. Alle planer om tiltak i hensynsonen, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.			
Retningslinjer			
a) Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder b) Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet			

	Andre sikringssoner **Svært viktige rørgater for drikkevann som er markert i plankartet.**	**190-1**	
Bestemmelser			
1. I disse områdene tillates ikke tiltak som hindrer graving i forbindelse med vannledning. 2. Sikringssone for hovedvannledninger 3. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssone for hovedvannledninger, med mindre dette godkjennes av ledningseier. Byggegrense 5 meter på hver side av rørgaten. 4. Sikringssone for vanntunneler 5. Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra vannverket. Det tillates ikke aktiviteter som kan medføre fare for forurensning av grunn eller grunnvann i sonen.			
Retningslinjer			

3.7.2 KP-STØYSONE

Rød sone støy iht. T-1442 H210:1

Gul sone støy iht. T-1442 H220:1

Bestemmelser til sone for støy:

1. Generelt
   Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

2. Støygrenser
   Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) skal støygrenser overholdes (tab. 3, T-1442/2016): Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AFmax} 65 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

3. Krav til bebyggelse og planer
   Hensynssoner for støy er inndelt i gul og rød sone som det knyttes bestemmelser til. I områder med støykilder hvor støysonekart ikke foreligger (f.eks. støy fra havne og næringsvirksomhet) vurderes støybelastningen ifølge veilederen T-1442.

   Forbudssone (= rød sone) H210; 1
   Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.

   Vurderings/tiltakssone (= gul sone) H220; 1
   Den gule sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. tabellen i pkt.2.

4. Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå
   En støyfaglig utredning skal dokumentere at støyverdier i tabellen i pkt.2 tilfredsstilles jfr. kravene pkt. 3.2.3 i veilederen M-128/2014. Ved oppstart av regulering skal det foreligge en prinsippavklaring av hvordan støyskjerming skal oppnås. Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

5. Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet
   Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene jf. tabell pkt.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
   Støykart kreves også dersom et nytt tiltak eller en utvidelse av et eksisterende tiltak vil øke trafikkforekomsten i så stor grad at støynivået heves med 2 dB eller mer.

6. Flerkildeproblematikk
   I et område hvor flere støykilder overlapper hverandre (f.eks. overlapp av vegstøy, havnestøy, m.fl.) skal det i utgangspunkt benyttes 3 dB strengere grenseverdier for ekvivalentnivå enn angitt i tabell pkt.2. Kommunen kan vurdere om det i visse tilfeller kan avvikes fra dette kravet.

7. Krav til planbestemmelser mht. støy
   Planbestemmelser og utomhusplan skal inneholde juridisk bindende krav til støynivå ved fasade og uteoppholdsareal, rekkefølge for utbygging mht. støy og avbøtende tiltak angitt med lengde, høyde og materialvalg.

8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet
   Kapittel 4 (T-1442/2016) om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres juridisk bindende. Bygg- og anleggsvirksomhet skal i utgangspunkt ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4, kap. 4 (T-1442/2016). Ved støyende drift om natten skal retningslinjens kap. 4.2.1 gjelde.
   Dersom støybelastningen vil overskride anbefalte støygrenser jfr. tabell 4 med mer enn 5 dB i mer enn 2 uker, skal det holdes samordningsmøte med beboerne i god tid før anleggsstart. Her skal det informeres om prosjektet og om eventuelle kompenserende tiltak.

9. Varsling av berørte parter
   Berørte parter skal varsles om støy i naboskapet etter rådene i kapittel 4.4 (T-1442/2016). Varsling gjelder også for beboere som har flyttet inn i allerede ferdigstilte boliger. Varsling gjelder spesielt i byggeområder med betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag.

Retningslinjer:

a) Støyfølsom bebyggelse er definert i T-1442/2016 kapittel 6.
Hensynssoner (pkt.3):
Veileder M-128/2014 kapittel 9 angir metoder for vurdering av støybelastning.

b) Forbudssone (=rød sone):
Oppføring av nye boenheter tillates ikke.

c) Avviksbestemmelser i gul sone:
Interesseovervekt må være svært gunstige, andre miljøfaktorer (beliggenhet, etc.), som kompenserer for støyforholdene. Generelt: ved avvik fra tabellen i pkt. 2 må eier av støykilden gjøres oppmerksom på pågående planprosess.
Definisjon: Stille side = lavere støyverdier enn nedre grense for gul sone

d) Støyfaglig utredning på område- og detaljplannivå (pkt.4):
En støyfaglig utredning består av to deler:
Den første delen omfatter en støyfaglig vurdering ved begynnelsen av planarbeidet, som fastslår egnethet av areal til det planlagte formålet og viser hva som er teknisk mulig og hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille

kravene til støy. Flere plasseringsmuligheter av bygg og uteoppholdsareal vurderes og støyberegnes. Avbøtende tiltak som støyskjermer skal ikke svekke byggeområdets kvalitet.
Den andre delen i en støyfaglig utredning skal vise at det valgte planforslaget innfrir støykravene jfr. tabellen i pkt. 2. Selv om det finnes en støyfaglig utredning på et overordnet nivå, kan avvik fra planen eller forskjellen mellom detaljeringsnivåene utløse krav om en ny støyfaglig utredning.
Felles krav for alle støyfaglige utredninger er at bygg og uteoppholdsareal vises med beregnete støynivå.

e) **Planlegging eller utvidelse av støyende virksomhet** (pkt.5):
Virkninger som den nye støyende virksomheten eller utvidelsen av slik virksomhet påfører influensområdet sitt, skal vurderes.

f) **Flerkildeproblematikk** (pkt.6):
Det betyr at det må trekkes 3 dB fra de nedre grenseverdiene for gul sone, f.eks. for flystøy 52 dB – 3 dB =49 dB. Deretter beregnes en samlet støyverdi. I stedet for å benytte skjematisk 3 dB korreksjon, kan visse forhold tale for å senke korreksjonsverdi en (se M-128/2014 pkt. 3.5.5).

g) **Krav til planbestemmelser mht. støy** (pkt.7):
Rekkefølgebestemmelser skal gi hjemmel for utforming av utbyggingsavtaler av støytiltak.

h) **Støygrenser til bygg- og anleggsvirksomhet** (pkt.8):
Kapittel 4 i T-1442/2016 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for utforming av reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetillatelser.

i) **Varsling av berørte** parter (pkt.9):
Offentlig informasjon som store eller spesielt støyende aktiviteter skal gis som en del av selve planprosessen.

3.7.3 KP-FARESONE

Ras- og skredfare	**310-1**
NVE-atlas; Naturfare-Skred i bratt terreng aktsomhet: Snøskred og steinsprang (NGI), Aktsomhetsområde Jord og flomskred, Aktsomhetsområde	
Bestemmelser	
1. For alle byggeområder (1000-serien). 2. I disse områdene tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i bestemmelser i reguleringsplan, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av bestemmelser i reguleringsplan. 3. For LNF- Spredt bolig og fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dokumentasjon skal foreligge i og framgå av vedtak om søknadsbehandlingen, og evt. avbøtende tiltak skal også framgå av vedtaket.	
Retningslinjer	
a) Skredfare skal avklares i dispensasjonsbehandling, og ved skredfare skal avbøtende tiltak framgå av dispensasjonsvedtaket. b) I tilfeller der det tilkommer ny kunnskap om skredfare i et område, kan det uavhengig av hensynsone, settes krav om skredfaglig vurdering. Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve skredfaglig	

vurdering.

Sone for fare for flom	**320-1**
For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, spesielt vinterstid, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag. Det er derfor satt på hensynsone langs de mest utsatte vassdragene.	
Bestemmelser	
1. Innenfor hensynsonen tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl. § 1.6. 2. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører for areal i hensynsonen, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt i planlegging og utforming.	
Retningslinjer	
a) Administrasjonen, kan etter en konkret vurdering, kreve hydrologisk dokumentasjon på flom- og erosjonsfare, der tiltak søkes nært vassdrag. b) Det er ikke tillat å endre vannets løp i bekker og vassdrag jf. vassdragsloven § 7.	

Høyspenningsanlegg	**370-1**
For å ivareta Bebyggelse nært høyspenningsanlegg. NVE veileder *Grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 µT.* Befolkningen vil normalt ikke bli eksponert for slike verdier. 200 µT er en grenseverdi som sikrer befolkningen mot alle vitenskapelig dokumenterte negative helseeffekter forårsaket av lavfrekvente magnetfelt, uavhengig av eksponeringstid. Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4 µT 10 meter fra nærmeste line. For en 66 kV ledning oppnås 0,4 µT 20 meter fra nærmeste line. For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30 meter fra nærmeste line.	
Bestemmelser	
1. De absolutte kravene til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg, er satt av hensyn til drift og sikkerhet på ledningene, og er på **5 meter i horisontal avstand**. 2. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen. **3. Bredde på hensynssone.** **a. 22 kV. Bredde på hensynssone 10 meter horisontalt fra nærmeste linje.** **b. 66kV. Bredde på hensynssone 20 meter horisontalt fra nærmeste linje.** **c. 132kV. Bredde på hensynssone 30 meter horisontalt fra nærmeste linje.** **d. Trafostasjoner har hensynssone på 30 meter**	
Retningslinjer	
Med bygg menes boliger, skoler eller barnehager.	

Sone for militær virksomhet	**380**
Stangnes og Trondenes 380-1	
Bestemmelser	
1. I disse områdene gjelder et generelt ferdselsforbud. De angitte områdene inkluderer forbud mot adgang for uvedkommende, dykking, ankring, sjømåling, fiske og bruk av trål og bunnredskaper i enhver form. 2. Det vises til Forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret	
Retningslinjer	

3.8 Hensynsone c

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

3.8.1 KP-ANGITTHENSYN

	Hensyn landbruk	**510-1-16**	
Retningslinjer			
Sone for landbrukets kjerneområder: a) Hensynssone landbruk er etablert for å sikre landbruket innenfor sonen et særskilt vern mot nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord ut over det som ligger i gjeldende jord- og konsesjonslovgivning. b) Innenfor hensynssone landbruk skal det som hovedregel ikke omdisponeres dyrka- og/eller dyrkbart areal til annet formål enn landbruk. Det skal i denne sonen, legges stor vekt på å unngå oppsplitting/fragmentering av landbruksarealer. Som dyrka jord regnes arealklassene «fylldyrket», «overflatedyrket», «innmarksbeite» slik de er definert og vist i kartsystemet AR-5 fra Norsk institutt for Bioforskning (NIBIO). «Dyrkbar jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.) c) Tiltak som ikke har landbruk som formål, skal som hovedregel søkes lagt utenfor hensynssonen. d) Arealer som ligger innenfor hensynssone landbruk, men som tidligere er omdisponert til annet formål, omfattes ikke av disse retningslinjer. e) Det presiseres at områder i kommunen som ikke ligger innenfor hensynssone landbruk, fortsatt skal omfattes av gjeldende jord- og konsesjonslovgivning.		

	Hensyn friluftsliv	**530-1-19**	
Retningslinjer			
a) Sone med særlig hensyn til bevaring og tilrettelegging av friluftsliv. b) I denne hensynsonen skal friluftsliv tillegges svært stor vekt. c) Det skal videre legges sterk vekt på å unngå privatisering av området.			

	Bevaring naturmiljø	**560-1-8**	
Retningslinjer			
For alle sonene: a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige naturmiljøer. Sonene markerer viktige og svært viktige områder med rødlistede arter og som anses som skal ivaretas og hensyntas. b) Ved tillatelse til tiltak og i reguleringsplan i disse områdene må naturverdier utredes særskilt, og det må godtgjøres at naturkvalitetene bevares. Naturverdiene, konsekvensene og avbøtende tiltak skal beskrives i detaljregulering. For sone 7 «Buffersone 50 meter rundt Vikevannet» og 8 «Vikevannet». c) Tiltak som kan endre tilstrømming, skape erosjon, eller uheldig tilførsel av næringsstoffer er ikke tillat i denne sonen. d) Vannkvalitet i Vikevannet skal ha et særskilt fokus i dispensasjons, -og delingssaker, og i plansaker. e) Størrelsen på buffersonen kan variere ut ifra terreng og topografi. Alle fremtidige tiltak som vil berøre buffersonen rundt Vikevannet, skal derfor utredes særskilt og eksakt buffersone fastsettes.			

	Bevaring kulturmiljø	**570-1-31**	
Retningslinjer			
a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige kulturmiljøer. Sonene markerer viktige områder der særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas. b) Retningslinjer i bebygde strøk: I bebygde strøk er det det eksisterende bygningsmiljøet i kombinasjon med et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner som utløser hensynet. Ved behandling av søknad om tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. c) Det skal stilles krav om plassering og utforming, som ivaretar hensynet til kulturmiljø og kulturlandskap. d) Retningslinjer i ubebygde strøk: Sone med særlig hensyn til kulturlandskap som tidligere var i bruk som fiskevær, beitemark og egg og dunvær. I tillegg er det et høyt potensial for			

funn av automatisk freda kulturminner i disse områdene.
e) Ved tillatelse til tiltak i disse områdene må det godtgjøres at kvalitetene i landskapet bevares.
f) Kulturminner fra nyere tid som viser spor etter menneskelig aktivitet bør bevares i størst mulig grad. Eks. på dette kan være: Steingjerder, fortøyningsfester, sjømerker, murer etter tidligere bebyggelse og kaianlegg, ærfuglhus, rydningsrøyser, åkerreiner, nausttufter, støer, gammetufter etter fiske etc.

	Randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde **Hestøya, Smaløya med omkringliggende holmer**	**580-1**	
Retningslinjer			
Sone med særlig hensyn til bevaring av landskap og naturverdier som en buffersone til vernede områder. Sonen markerer viktige områder der landskapsmessige og naturmessige særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas.			

3.9 Hensynsone d

Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

3.9.1 KP-BÅNDLEGGING

	Båndlegging etter lov om naturvern **Kvannkjosvatnet, Laugen, Sundsvollsundet, Flatøy, Froholman og Steinavær**	**720-1-6**	
Bestemmelser			
Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om naturvern. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak. Det vises til båndleggingsvedtak.			
Retningslinjer			

	Båndlegging etter lov om kulturminner	**730-1-97**	
Bestemmelser			
1. Hensynssone d viser automatisk freda kulturminner jf. kulturminneloven av 1978 § 4, og båndlagt område i påvente av fredning jf. kulturminneloven av 1978 § 19. 2. I denne hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for tiltak.			
Retningslinjer			
a) Det presiseres at hensynsoner som er markert på plankart ikke er uttømmende, dette fordi plankartet ikke fanger opp nye funn som gjøres etter planvedtak. Askeladden.ra.no skal uansett anses som kilde som skal sjekkes i søknad om tiltak og planprosess.			

3.10 Hensynsone f

3.10.1 KP-DETALJERING

	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	910
910-1	Nordlysparken	Planid: 1903-552
910-2	Sørlimarka skytefelt	Planid: 1903-667
910-3	Kanebogen senter, utvidelse	Planid: 1903-569
910-4	Sjøkanten senter	Planid: 1903-525
910-5	Langmoan næringspark	Planid: 1903-626
910-6	Bjarkøyforbindelsene	Planid: 1903-608
910-7	Horsevika, Grytøy	Planid: 1903-644
Bestemmelser		
1. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kommer ikke til anvendelse i disse områdene.		
Retningslinjer		

4 UTBYGGINGSAVTALER

Bestemmelser
Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569. 1. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettelsestillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og /eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige byggeområder (skole, barnehager og institusjoner), trafikkanlegg, offentlige friområder, lekeplasser og liknende. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende. Det kan også være ikke kommunale tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten. 2. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8. 3. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet. 4. Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.

Retningslinjer

Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:

a) *Teknisk og grønn infrastruktur:*
   i. Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.

b) *Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:*
   i. Spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.)
   ii. Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer).
   iii. Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg).
   iv. Utbyggingstakt

c) *Boligpolitisk tiltak*
   i. Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse.
   ii. Det kan inngås avtale som stiller krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer).
   iii. Det kan inngås avtale om at deler av private boligprosjekt etableres som utleie-leiligheter hvor kommunen har tilvisningsrett.
   iv. Avsette areal til tomter uten bindinger i form av byggeklausuler.
   v. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).

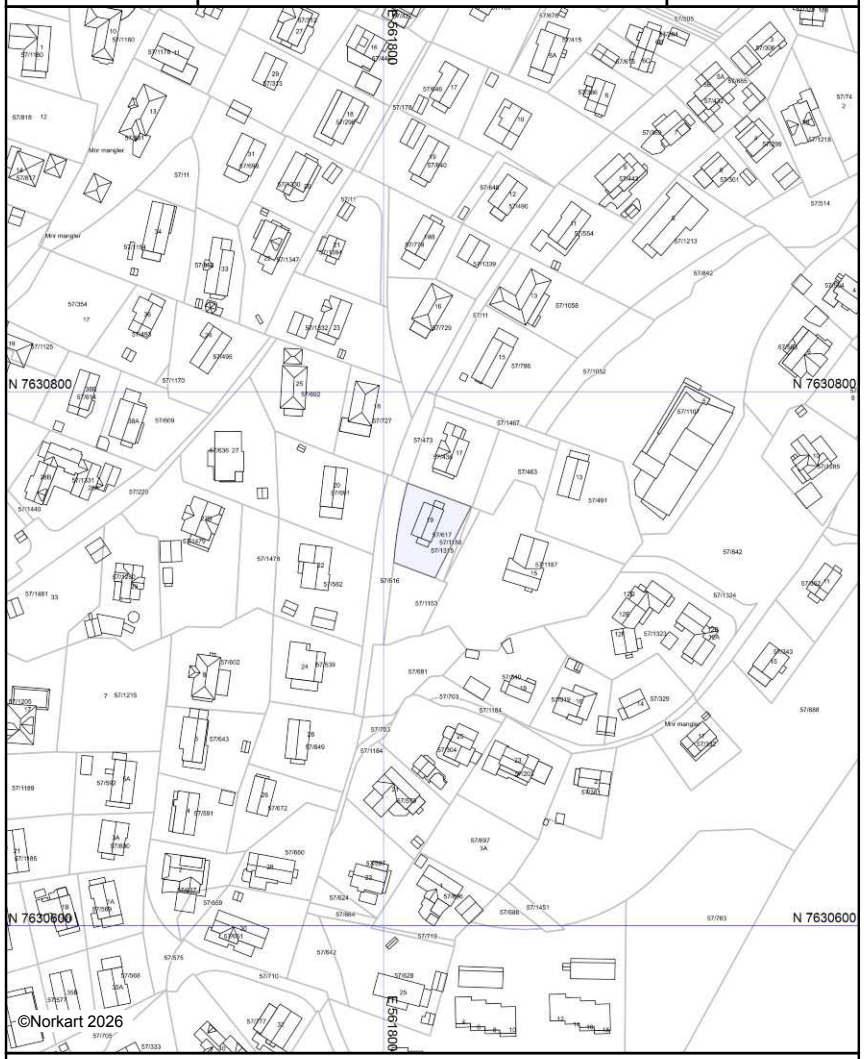
Harstad kommune

Kystplan

Eiendom: 57/617
Adresse: Borgveien 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR LANDSÅSVEIEN, FORTAU

PLANID: 558
Dato for siste revisjon: 20.06.2012
Dato for kommunestyrevedtak:

1 Reguleringsplanen vil grense til og erstatter deler av gjeldende reguleringsplaner; plan Id nr 396 - Elvevegen – Landsåsvegen, id 278 – Elgtråkket, Id 408 – Dalselva, Id 235 - Harstadbotn – Baradina, Id 162 – div. bruksnummer Harstadbotn/Baradina, Id 267 – Dalsletta (nordre del), Id 240 – Dalsletta, Id 306 – Harstadbotn/Baradina gnr 57/bnr 10 og Id nr 170 Seljestad.

Planområdet er vist på plankart, datert 18.06.12 i målestokk 1:1000 (A1) og på A4-utsnitt (1:500).

2 Generelle bestemmelser

2.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsplanen Landsåsveien. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser og reguleres til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(PBL § 12-5, 2)
Kjøreveg (inkl busslomme)	KV
Fortau	FT 1 – FT 7
Gangveg/gangareal/gågate	G
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT 1 - AVT 18
Parkeringsplasser (på grunnen)	PP

3 Felles bestemmelser

3.1 Dersom det under arbeidet med tiltaket dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Troms Fylkeskommune og Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.2 Innenfor planavgrensningen kan det tillates mindre justeringer av formålsgrensene til vegformål ifm. detaljprosjektering og byggeplan for vegutvidelse med fortau. Behov for etterfølgende omregulering vurderes av planmyndigheten i forhold til omfanget av justeringer som detaljprosjekteringen samt gjennomføring av tiltaket frembringer.

3.3 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og murer søkes beplantet eller behandlet på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, flyttet eller erstattet med nye planter.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Harstad kommune. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjørevegstraseer.

4.2 Kjørveg, KV, to busslommer er avsatt langs regulert vei.

4.3. Fortau, FT, avsatt til gangarealer, fortauet utformes iht. veinormaler.

4.4 Annen veggrunn, AVT 1 – 18, avsatt til grøfter, skråninger og/eller murer med og uten gjerder.

4.5 Parkeringsplasser, PP, langsgående parkeringsplasser er avsatt for gnr 57 /bnr .

4.6 Atkomst til gnr 57/bnr 712 som er vist på plankartet er kun ment som retningsgivende. Den eksakte plasseringen av ny avkjørsel skal være vist på situasjonsplanen ved byggemelding av garasje.

4.7 Gangvei fra Bjørklia til Landsåsveien reguleres og etableres iht. dagens bruk. Eier av gnr 57/bnr 712, 117 og bnr 781 skal etablere gjerde mot stien slik at ikke stien privatiseres.

4.8 Det skal i anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Supplement til Reguleringsbestemmelser for Plan ID: 558 (2012-06-20)

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse

Områdene BF_660 og BF_777 er regulert til bolig.

5.2 Forretning / kontor

Området Kontor_1218 er regulert til forretnings- og kontorformål.

III REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARSTADBOTN - BARADINA

Revidert 19.mai 1976.
Følgende reguleringsbestemmelser gjelde for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Fellesbestemmelser

§ 1 Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

"Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasjetilbygg selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ og søppelbeholder.

Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomter."

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

§ 2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Beplantning over 1 m høyde samt parkering tillates ikke i frisiktssonen for vegkryss.

§ 3 Bebyggelse skal oppføres med maksimum etasjetall som vist i planen.

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

§ 4 Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldene normer for Harstad kommune.

Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende i planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.
I tilfeller hvor terrengmessige forhold ikke gir mulighet for anlegg av kjørbar veg fram til planlagt bolighus eller bestående bolighus kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen slik at oppføring av frittliggende garasje kan godkjennes.
Det forutsettes siktbar utkjørsel til regulert gate, og at det avsettes tilstrekkelig parkeringsplass foran garasjeport utenom regulert gategrunn.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, kan med bygningsrådet godkjenning plasseres på areal som på planen er avsatt til parkering.

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

§ 5 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune til anvendelse.

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

Område for boligbebyggelse.

§ 7 Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v.

For boligbebyggelse i nærheten av rasfarlig område gjelder naturskadefondets vedtak i faresak 38/75.
Rasfarlig område er i planen vist som spesialområde.

Bebyggelse bør ikke oppføres uten at det foretas sikringstiltak. Planer og plassering av sikringstiltaket skal godkjennes av fondsstyret før arbeidet settes igang.
Videre må hus plasseres så langt fra fjellfoten som mulig.

§ 8 Høyde til gesims skal ikke være over 3.5 m for 1-etasjes og ikke over 5.5 m for 2-etasjes bygninger.

Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra ovenstående byggehøyder.

§ 9 Avstanden mellom to hus kan med bygningsrådets godkjennelse være mindre enn 8 m, såfremt forskriftene følges.

§ 10 Enceboliger tillates oppført i nabogrense hvis det medfører fordelaktig tomteutnyttelse for de berørte parter.

§ 11 Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1.3 bilplasser pr. bolig.

Områder for offentlig bebyggelse.

§ 12 For bygninger på tomt avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet godkjenne størrelse og utforming i hvert enkelt tilfelle.

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

§ 14 Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser for nødvendig.

Område for forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 15 Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende formål. Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger over 1.etasjes plan.

§ 16 Maksimal gesimshøyde for denne bebyggelsen er 4 m for 1-etasjes og 7 m for 2-etasjes bygninger.

§ 17 Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m² brutto gulvflate i bebyggelsen.

Område for industri, håndverk.

§ 18 Område avsatt til industriformål kan bare anvendes til videre utbygging av eksisterende anlegg. Virksomhet som kan virke sjenerende for omgivelsene skal henvises til annet egnet industriområde.

§ 19 Bygningsrådet avgjør tomtens utnyttelsesgrad. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Offentlig friområde.

§ 20 De regulerte friområder må ikke bebygges eller benyttes til lagring eller andre formål som begrenser bruken.

Område til trafikkformål.

§ 21 De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er rettledende og således ikke bindende for kommunens profilering til gateopparbeidelse.

§ 22 Fareområde, rasfare

Innenfor fareområde rasfare, skal inngrep i form av graving, sprenging, bogst o.l. godkjennes av bygningsrådet, eventuelt etter samråd med Naturskadefondet.
Se også §7, annet ledd.

STADFESTET 7/10-74
FYLKESMANNEN I TROMS

Bestemmelsene er revidert i h.h. til bystyrets vedtak i sak 75/74.

Reguleringsplan for Harstadbotn-Bardina datert 20.12.1972 med reguleringsbestemmelser, k.sak 75/74 er stadfestet av fylkesmannen den 16.september 1974.

Tillegg til reguleringsbestemmelsenes § 4 er stadfestet av fylkesmannen den 2.12.1975.

Bestemmelsenes § 7 er endret i h.h. til reguleringsrådets vedtak i reg.sak 55/76 den 2.2.1976.

Bestemmelsenes §22 er påført i henhold til bygningsrådets vedtak den 2.juni 1976, sak 396/76.

Vedtatt av Harstad bystyre den 2.7.80 sak 85/80

Utskriftsdato: 26.05.2026

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.**	57	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Borgveien 19, 9407 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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

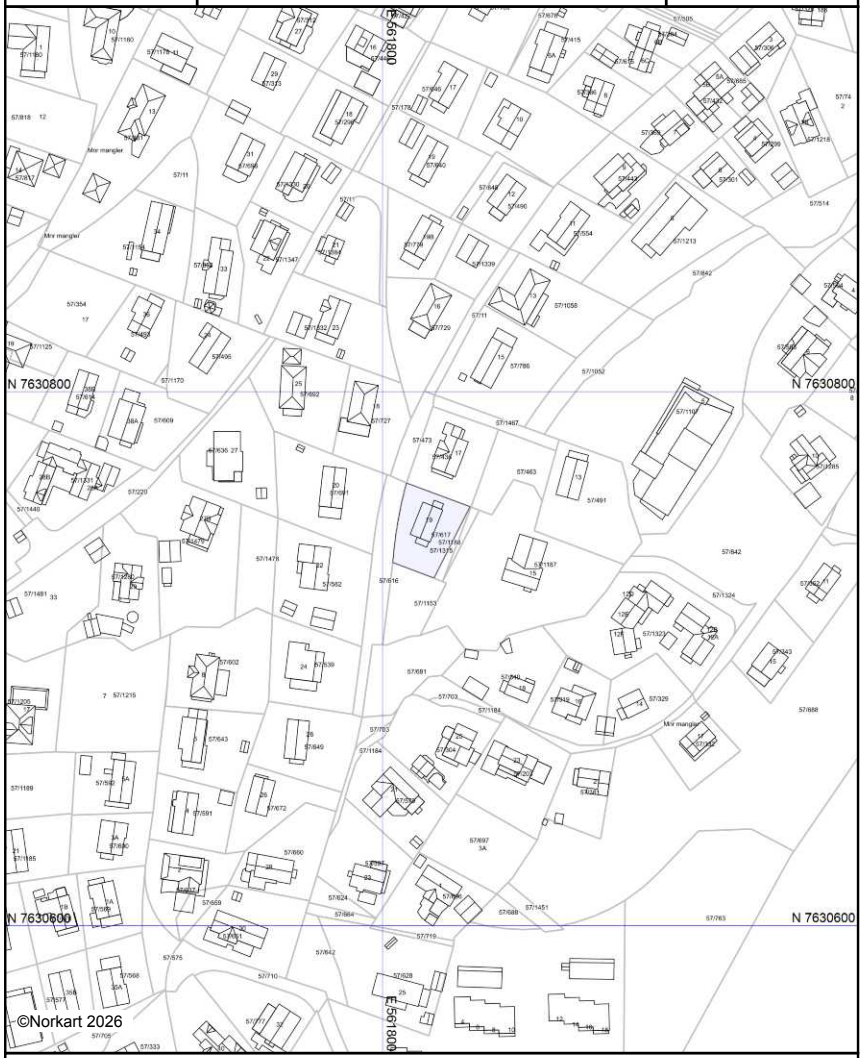
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 57/617
Adresse: Borgveien 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

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: 3260157 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Borgveien 19, 9407 Harstad.
Gnr. 57, Bnr. 617, 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: 3260157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2026

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no