

Velkommen til

Nordjorda 7, 9409 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordjorda 7
9409 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	210 / 154 m²
Soverom	3

Energimerke D

EiendomsMegler 1 v/Sondre Jakobsen ønsker til Nordjorda 7! Her finner du en pen enebolig på flat opparbeidet tomt med gode utsiktsforhold og attraktiv beliggenhet nederst på Stangnes.

Eiendommen ligger fint til med nærhet til både skog og hav, noe som gir flotte turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kjøpesenter. På hovedplanet finner du en romslig stue med flere møbleringsmuligheter slik at familien kan skape sitt eget drømmehjem. Fra stuen er det utgang til en veranda hvor utsikten kan nytes til det fulle og du kan bevege deg etter solgangen. Uteområdet er pent opparbeidet med plen og flere uteplasser som gir gode forhold for uteliv. Gårdsplassen er brosteinsbelagt for et pent førsteinntrykk.

Høydepunkter:
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Tre soverom i underetasjen, alle med nye varmekabler fra 2025 etter oppussing
- Dobbelgarasje fra 1986 med elektriske porter
- Flere verandaer og terrasser for ulike soner slik at du kan forflytte deg etter solgangen

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordjorda 7, 9409 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 54, Bnr. 403, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000,-
Omkostninger	kr	123 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 040 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 123 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 34 665.67,- 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: 154 m²
BRA - e: 56 m²
BRA totalt: 210 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje: 80 m²,
Underetasje: 81 m²

Garasje
Hovedetasje: 36 m²

Sportsbod
Hovedetasje: 13 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller

kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en dobbel garasje med elektriske portåpnere. I tillegg er det parkering på egen tomt, opparbeidet med belegningsstein.

Tomt
Tomtestørrelse er 864 m² på eiet tomt.
Arealet er hentet fra tilstandsrapporten.

Eiendommen ligger i et område med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med plen, busker og hekk. Gårdsplass og gangveier er belagt med belegningsstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er dels avgrenset med støttemurer og et eldre tregjerde.

Eiendomsgrensene er dels nøyaktig oppmålt og dels av mindre nøyaktighet. Det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Grunnmursplast mot grunnmur er fra byggeår. Nedløp fra tak er koblet til rør i bakken.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i forskalt betong og lettblokker, som er murpusset på synlige overflater.

Forstøtningsmurer:
Tomta er avgrenset med noen støttemurer med lettblokker.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i skrått terreng. Ved hovedinngangen og på røstsidene heller terrenget mot grunnmuren. Tomta er opparbeidet med plen, og parkering og noen gangveier er kledd med belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har en felles septiktank med tre øvrige naboer. Det er skiftet septikpumpe i 2020.

Byggeår
1983 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Enebolig over to plan, oppført i 1983.

Hovedbygning:

Hovedetasje
BRA-i 80 m²: Vindfang, toalettrom, entré, kjøkken, trapperom og stue.

Underetasje
BRA-i 74 m²: To ganger, bad, vaskerom, tre soverom, kjølerom og bod.
BRA-e 7 m²: Vedbod.

Garasje:

Hovedetasje
BRA-e 36 m²: Garasje.

Sportsbod:

Hovedetasje
BRA-e 13 m²: To boder.

Det er veranda og terrasse ved hovedinngangen, samt en veranda med utgang fra stuen.

Tidligere åpent rom under en veranda er nå definert som vedbod. Takstmann har definert arealet som BRA-e, til tross for at rommet har inngang fra en bod 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 godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.10.1981. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Et tidligere åpent areal under verandaen er lukket og etablert som vedbod.
- Opprinnelig matbod i underetasjen er tatt i bruk som kjølerom.

Det er oppført en frittstående sportsbod på eiendommen, byggeår er oppgitt til 2018. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent i kommunens arkiver. Oppføring av frittstående bygning kan være søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Eneboligen er fra 1983 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering på våtrom, mens øvrige deler av boligen er tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Integrert induksjonstopp, integrert stekeovn, halvintegrert kjøleskap og halvintegrert oppvaskmaskin. Ventilator i veggskap over stekeovn. Ny kurs til induksjonstopp installert i 2025.

Toalettrom:
Toalettrom i hovedetasjen med servant, speil og toalett. Ventil i tak tilknyttet mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Badet ble oppgradert i 1995. Keramiske fliser på vegger og varme i gulv. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i vegg tilknyttet mekanisk avtrekk. Sluk i plast. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har malt betong på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Laminerte benkeplater, utslagsvask i metall, varmtvannsbereder, innvendig stoppekran og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk. Sluk i plast. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue og entré/gang i hovedetasjen. Keramiske fliser i vindfang og gang i underetasjen. Vinylbelegg og vinyl på soverom i underetasjen. Keramiske fliser på bad. Malt betong på vaskerom.
Vegger: Malt vinyltapet og malt brystningspanel i tre.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Hovedetasjen har etasjeskille i tre. Underetasjen har gulv i betong. Grunnen er uten radonsperre.

Pipe og ildsted:
Elementpipe med peisovn (Jøtul Nr. 17) i stuen. Sotluke/feieluke i metall.

Innvendige trapper:
Innvendig malt trapp i tre til underetasje med parkett på trinn og malt rekkverk i tre.

Innvendige dører:
Profilerte og slette dørblad med trekarmer. Profilerte dørblad er skiftet. Trekarmer er fra byggeår.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med hoveddel på kaldtloft fra 2003. Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom, ventilator på kjøkken og naturlig avtrekk på vaskerom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer. Sikringsskapet ble oppgradert i 2025. Ny kurs til induksjonstopp på kjøkken og nye varmekabler på alle tre soverom ble installert i 2025.

Branntekniske forhold:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Lagring:
Bod i underetasjen med betong på gulv, murpusset betong på vegger og himlingsplater i tak. Vedbod i underetasjen med gruset gulv, vegger av lettblokker og spilevegger med malte bord i tre. Dobbel garasje med grovstøpt betonggulv med nivåforskjell, yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående og liggende malte trekledninger, isolerte garasjeporter med elektriske portåpnere. Sportsbod fra 2018 med to rom, hvorav ett rom er med isolerte vegger, gulv og tak.

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 - Andre innvendige forhold: Tidligere støttemur med lettblokker er utsatt for jordpress. Det er observert skjevheter, sprekker og setninger i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er registrert skjevheter og setningsskader på støttemuren mot offentlig vei, samt skjevheter og enkelte sprekker på støttemurene langs gangveiene. Påviste skjevheter og setningsskader medfører redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skader.

- Underetasje Bad - Overflater Gulv: Fall på gulv mot sluk ble målt til 0 cm. Høyden fra ferdig gulv til topp membran ved dør ble målt til 0 mm. Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100, samt fall på minimum 1:50 i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Manglende fall gjør badet mindre funksjonelt og øker risikoen for vann utenfor sluket.

- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er mulighet for at vannlekkasje på våtrommet ikke vil gå til sluk. Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100, samt fall på minimum 1:50 i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra ferdig gulv til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Malt betong er ikke egnet som tettesjikt i våtrom. Mer enn halvparten av forventet levetid for sluk i plast er overskredet. Forventet levetid for plastsluk er mellom 25 og 50 år. Manglende membran og overskredet levetid på sluk medfører økt fare for lekkasjer og fuktskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Karmene i tre og beslagene i metall har avflassing av maling, noe som kan redusere levetiden på vinduene.

- Utvendig - Dører: Balkongdøren tar i dørterskelen og er vanskelig å åpne og lukke. Døren bør justeres.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Beslag skal beskytte konstruksjonen mot regn og sikre effektiv drenering. Manglende beslag kan føre til lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Manglende plate øker faren for brannsmitte til omkringliggende bygningsdeler.

- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres og det foreligger ikke dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluket er montert under dusjkabinettet og ble ikke kontrollert tilstrekkelig. Forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt og mer enn halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å oppdage eventuelle skader i tide.

- Underetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning.

- Underetasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Malte plater er ikke egnet på vegger i våtrom. Manglende godkjent våtromsmaling medfører usikkerhet om veggenes motstand mot fukt.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering. Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan gi høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan gi opphopning av fukt og lukt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber. Forventet teknisk levetid på kobberrør er fra 25 til 50 år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpen er 20 år gammel. Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid fra

12 til 15 år. Det foreligger ingen dokumentasjon på service av varmepumpen. Manglende service og dokumentasjon øker risikoen for redusert effektivitet og plutselig svikt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Ved hovedinngangen og på røstsidene heller terrenget mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 til 50 år.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold: Belegningssteinen har skjevheter ned mot grunnen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Oljetank: Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

- Rekkverkshøyde balkong/terrasse: Rekkverket på verandaer ble målt til 0,88 m. Dagens krav er 1,0 m for verandaer som er mer enn 0,5 m over bakken.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Badet i underetasjen ble flislagt på vegger i 1995. Veggmembran ble utført av ufaglært. Tettesjikt på vegg ble oppgradert i 1995.

Pkt. 5: Vindu i stue syd ble skiftet i 2024. Nytt tak på huset ble lagt i 2012, med nye takrenner og beslag. Nytt tak på garasjen ble lagt i 2017. Utebod ble bygget i 2018.

Pkt. 6: Et vindu var punktert. Glasset ble skiftet i 2024.

Pkt. 8: Det er stedvis skjevheter i støttemurer. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 10: Det var fuktskader i soveromsgulv i underetasjen. Gammelt tregulv med isolasjon ble fjernet og erstattet med nytt gulv med isopor, dampsperre, varmekabler, påstøp og gulvbelegg i 2025.

Pkt. 14: Septikpumpen på felles septiktank (delt med tre naboer) er skiftet to ganger. Siste gang i 2020.

Pkt. 16: Eiendommen har privat septiktank, felles med tre øvrige naboer.

Pkt. 19: Pakning i peisdøren (Jøtul Nr. 17) må skiftes. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 23: Sikringsskapet ble oppgradert i 2025. Nye varmekabler ble installert i alle tre soverom. Ny kurs til induksjonstopp ble lagt.

Pkt. 26: Terrassen mot øst er utvidet. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Pappshingel på tak fra 2012. W-takstoler i tre med kaldloft. Undertak med trobord i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner, beslag, takstige, luftehatt og pipehatt i metall fra 2017.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger.

Vinduer:
Vindu med 2 og 3-lags glass og malte trekarmer fra byggeår. Vindu med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet, årstall ukjent. Vindu i stue med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet år 2024.

Dører:
Isolert inngangsdør i hovedetasje fra år 2011. Balkongdør fra byggeår med 2-lags glass som er skiftet. Uisolert plassbygd dør i tre fra vedbod/bod 2 i underetasje.

Balkonger/terrasser:
Veranda og terrasse ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt. Veranda fra stue er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp til hovedinngang med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer og malt rekkverk i tre. Utvendig trapp til garasje med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer.

Garasje:
Dobbel garasje fra 1986. Grunnmur er med lettblokker og grovstøpt gulv er i betong. Gulv er med nivåforskjell. Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med stående og liggende malte trekledninger. Takstoler i tre, kledd med trobord og pappshingel. Pappshingel utvendig på tak er fra år 2018. Takrennesystem og beslag i metall. Vindu med glass og malte trekarmer. Inngangsdør i tre. Isolerte garasjeporter med elektriske portåpnere. Grunnforhold, fundamentering og drenering ble ikke kontrollert.

Sportsbod:
Sportsbod fra 2018. Gulv/etasjeskille i tre som er kledd med sponplater. Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Et rom i bygningen er med isolerte vegger, gulv og tak. Saltak konstruksjon i tre, kledd med trobord og pappshingel. Takrennesystem og beslag i metall. Vindu med 2-lags glass og malte trekarmer. Isolerte inngangsdører i tre med glassfelt. Grunnforhold, fundamentering og drenering ble ikke kontrollert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger meget fin til nede i Nordjorda på Stangnes i et etablert og rolig boligområde. Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen og flotte turstier langs fjæra og opp til Gangsåstoppen. Eiendommen ligger skjermet til fra vei og har en meget fin hage på nedsiden hvor barna kan leke fritt.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både barne-, ungdoms- og videregående skoler, som Harstad Montessoriskole og Stangnes skole. Flere barnehager ligger også en kort kjøretur unna. For den aktive familien er det kort vei til treningsfasiliteter ved Idrettsbane, Stangneshallen og turnhall i nærheten.

Daglige innkjøp kan sjøres på Thon senter Kanebogen med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Ellers er det kort vei til Kiwi på Åsby. Fra busstoppet Åkervika, kun et par minutters gange fra døren, er det gode forbindelser. Harstad sentrum ligger 5 km unna og kan nås på kort tid.

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
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «Nybygg boligbygg» datert 27.06.1983. I tillatelsen er det anmerket følgende gjenstående arbeider som måtte utføres før ferdigattest kunne gis:
- Trapp foran inngangsdør monteres
- Tak over trapp
- Puss av mur, planering tomt og tilfylling i henhold til tegning
- Isolering av ventilasjonskanaler på loft

Det er ikke angitt noen frist for når arbeidene måtte være fullført. Kopi av denne følger vedlagt.

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.

Tilbygg og frittstående garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for et tilbygg fra 1985 og for en frittstående dobbel garasje fra 1986. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Sportsbod og vedbod:
Det er ikke fremlagt bygningstegninger eller annen dokumentasjon for frittstående sportsbod (oppført ca. 2018), eller for vedboden som er etablert under verandaen. Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i gulv på alle tre soverom (installert 2025) og varme i gulv på bad i underetasje. Det er en peisovn i stuen.

Det er registrert et avvik vedrørende ildsted/pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan Stangnes øst (plan-ID 228), vedtatt 12.03.1980. Et areal på 745 m² er regulert til boliger, 112 m² til kjørevei og 7 m² til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2030 (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (områdenavn BA6). Kommuneplanen har forrang foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid. I henhold til planens bestemmelser, presisert 19.06.2024, gjelder følgende krav: «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».

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Det er privat avløp via felles septiktank med 3 øvrige naboeiendommer. 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 889 393,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 557 573,-.

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Eier
Ingrid Elisabeth Simonsen

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 7 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.). Betaler for maks 1 visning kr 1 990,- (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.

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 18-05-2026 av Bjørnar Pedersen i Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst.
Enebolig
Boligen er på to etasjer med inngang via ei trapp og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til underetasje. Utgang fra stue og via ei utvendig trapp til veranda. Inngang via vedbod under veranda og til bod i underetasje.
Tidligere åpent rom under en veranda er nå definert som vedbod, vil som hovedregel regnes som målbart bruksareal og er av Takstmann definert som BRA-e, selv om rommet er med inngang fra en bod i underetasje og er med utgang via ei dør til bakkenivå.

Sportsbod
Sportsbod er inndelt med to rom som er med inngang fra bakkenivå.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 18.5.2026
Selgers egenerklæring, datert 5.5.2026
Energiattest, datert 18.5.2026
Bygningstegninger, datert 11.8.1982
Midlertidig brukstillatelse, datert 27.6.1983
Matrikkelrapport, datert 4.5.2026
Målebrev, datert 4.5.2026
Grunnkart, datert 4.5.2026
Kommuneplan, datert 3.9.2020
Reguleringsplan, datert 12.3.1980
Reguleringsbestemmelser, datert 16.8.1978
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 913 26 155
Epost: sondre.jakobsen@em1nn.no

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

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



Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med belegningsstein på gårdsplassen og en dobbelgarasje fra 1986



Store terrasser i impregnerte materialer gjør at du kan nyte fine sommerdager med grilling og kos utendørs.
















BOSCH

















BRA: 141 m2

1. etasje: 61 m2, 2. etasje: 80 m2

S-ROM: OVERBYGD UTEPLASS: 9 m2, BOD: 14 m2, VASKEROM: 7 m2,

TERRASSE: 54 m2, VERANDA: 12 m2, ÅPENT NED: 0 m2,

KARNAPPVINDU: 1 m2, VEGGER: 12 m2



NORDJORDA 7

Nabolaget Stagnes nord - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åkervika	Linje 10, 250, 542	3 min 0.2 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		41 min

SKOLER

Harstad Montessoriskole (1-7 kl.)	45 elever, 3 klasser	9 min 0.6 km
Kanebogen skole (1-7 kl.)	273 elever, 16 klasser	4 min 2.3 km
Seljestad barneskole (1-7 kl.)	290 elever, 16 klasser	7 min 3.9 km
Stangnes skole (8-10 kl.)	65 elever, 6 klasser	11 min 0.8 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	12 min 0.8 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	8 min 4.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

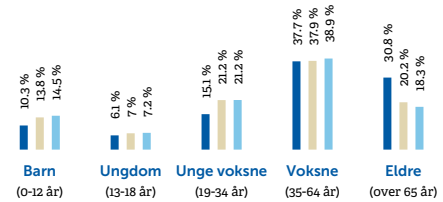
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kanebo naturbarnehage (0-5 år)	45 barn	4 min 2 km
Furuberget Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ...	108 barn	4 min 2.2 km
Byggeklossen barnehage (1-5 år)	115 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gangsås	PostNord	26 min 1.9 km
Rema 1000 Kanebogen	Post i butikk	27 min 2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

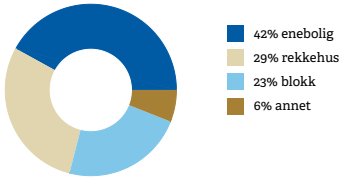
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Stangnes løkkebane Fruhallarn	Fotball	8 min 0.7 km
Stangnes barneskoles	Aktivitetshall	11 min 0.8 km
InterPadel Harstad		25 min
Feel24 Seljestad		5 min

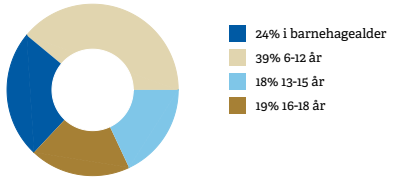
BOLIGMASSE



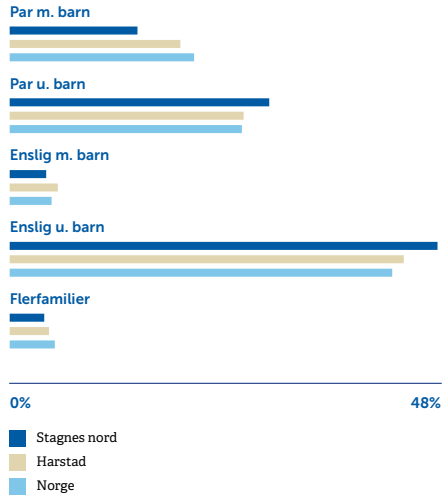
VARER/TJENESTER

AMFI Kanebogen	26 min
Apotek 1 Kanebogen	26 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

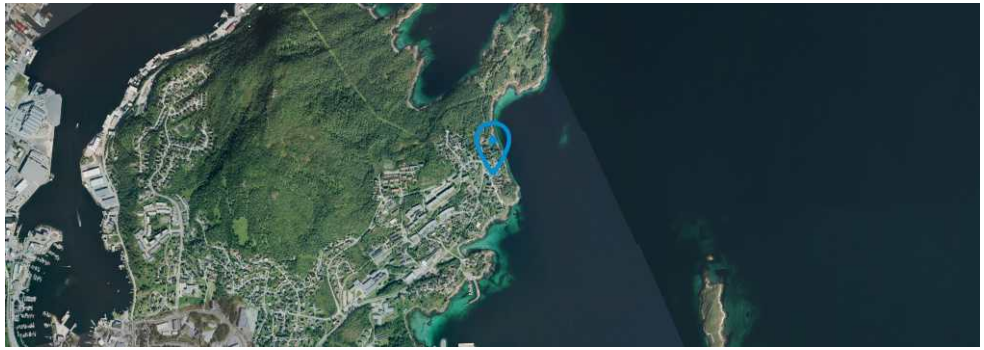


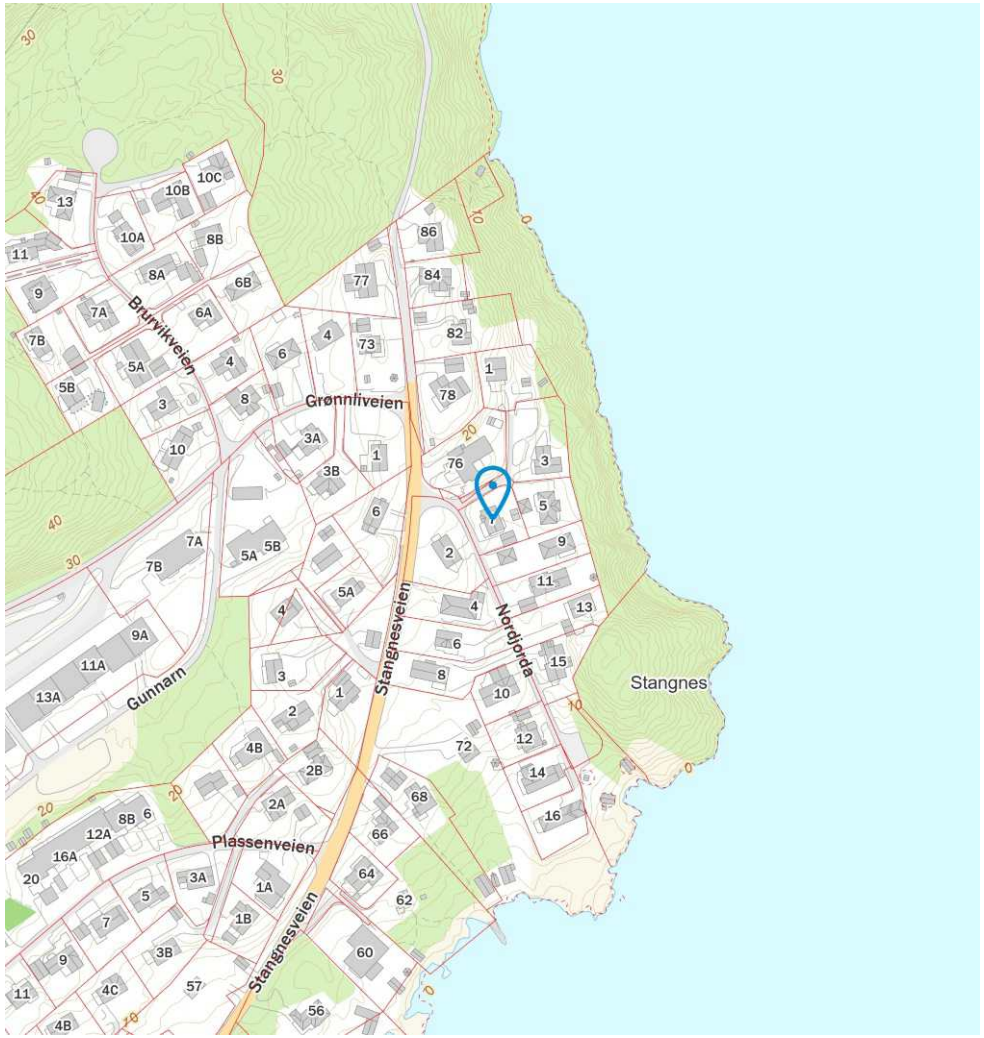
SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 54, bnr. 403

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20304-1533 **Eiendomsverdi ref nr:** ST1627

Autorisert foretak: Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Pedersen **Vår ref:** Takstmann Bjørnar Pedersen

Takstmann
Bjørnar Pedersen's
EiendomsTakst AS
Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 934 937 589

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjørnar Pedersen`s EiendomsTakst AS

For å kunne tilby solide taksttjenester er det viktig med god erfaring fra bygningsbransjen. Daglig leder innehar erfaring fra restaurering av bygninger, nybygg av boliger, fritidsboliger, har jobbet med salg av byggevarer og kalkulasjoner fra 1998 til 2009. I tillegg kommer også erfaring fra ombygging av skoler, institusjoner og kontorer/næringsbygg. Takstmann innehar svennebrev, mesterbrev i tømrerfaget og Teknisk Fagskole bygg og anlegg. Bjørnar Pedersens`s EiendomsTakst AS har hatt godkjenning siden 2010.

Rapportansvarlig

Bjørnar Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
bjpeder2@online.no
997 49 560

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 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

For boliger bygget i 1983 var det Byggeforskrifter av 1. august 1969 (ofte omtalt som «byggeforskrift 1969») som gjaldt, med endringer som var oppdatert frem til 7. oktober 1983.

Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø.

Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold om man sammenligner med dagens krav.

Bygningsdeler, forhold eller mangler der det fremkommer TG:2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid, manglende dokumentasjon eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel.

Bygningsdeler, forhold, mangler og kostnadsestimater der det fremkommer TG:3 kan være ulovlige forhold, sikkerhetsmessige forhold, mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedrings metode og materialvalg.

Det oppfordres derfor til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG:2 og TG:3.

Når det gjelder tilstand henvises det til beskrivelser og tilstandsgrader(TG) som er gitt under punktet for konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i forskalt betong og lettblokker, som er murpusset på synlige overflater.

Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger.

Takstoler i tre med kaldloft og undertak som er kledd med trobord i tre som utvendig er kledd med pappshingel.

Takrenner, beslag, takstige, luftehatt og pipehatt i metall.

Vindu med 2 og 3-lags glass og malte trekarmer fra byggeår. Vindu med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet. Årstall, ukjent. Vindu i stue med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet år 2024.

Isolert inngangsdør i hovedetasje fra år 2011. Balkongdør fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet. Uisolert dør i tre fra bod til vedbod og ei plassbygd uisolert inngangsdør fra vedbod til bakkenivå.

Veranda og terrasse ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt

Veranda fra stue er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Trapper er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer. Trapp til hovedinngang er med rekkverk i tre som er malt.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje er med gulv i betong. Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre.

Hovedetasje er kledd med parkett, vinylbelegg og keramiske fliser på gulv. Vegger er kledd med malt vinytapet og malt brystnings panel i tre. Himingsplater i tak.

Malt trapp i tre til underetasje som er kledd med parkett i trinn. Rekkverk i tre som er malt.

Innvendige profilerte og slette dørblad med trekarmer. Profilerte dørblad er skiftet. Trekarmer er fra byggeår.

Bod i underetasje er med gulv i betong. Murpusset betong og på vegger. Himlingsplater i tak.

Vedbod i underetasje er med gruset gulv. Vegg(tidligere støttemur) er med lettblokker. Armert presenning og takrenner i tak.

Underetasje er med parkett, flis og vinyl på gulv. Vegger er med malt vinyltapet og malt brystnings panel i tre. Himlingsplater i tak.

Elementpipe med en peis ovn i stue og sotluke/feieluke i metall.

Vegg mot grunnmur som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, som er med malt vinyltapet.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg under trapp i underetasje.

Ved måling med pigg innvendig i vegg ble det målt et fuktinnhold i trevirket på 8,8 MC% som regnes som tørr og normalt. Ingen råte ble observert innvendig i veggkonstruksjon.

Hvis treverket har et fuktinnhold over 20 % så øker faren for råte og muggsopp dramatisk.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i underetasje.
Malt betong på gulv. Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak. Laminerte benkeplater, utslagsvask i metall, varmvannsbereder, innvendig stoppekrane og røropplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk. Til-luft med flat terskel under dør, mangler. Sluk i plast.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra gang mot våtrommet. Ved måling med pigg innvendig i bunnsvill ble det målt et fuktinnhold på 0 %. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen

Hvis treverket har et fuktinnhold over 20 % så øker faren for råte og

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

muggsopp dramatisk.

Bad i underetasje.
Keramiske fliser og varme i gulv. Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett. Ventilert via ventil i vegg som er påkobøet mekaniske avtrekk. Til-luft med flat terskel under dør, mangler. Sluk plast.

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg under trapp mot våtrommet. Ved måling med pigg innvendig i bunnsvill ble det målt et fuktinnhold på 0 %. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Hvis treverket har et fuktinnhold over 20 % så øker faren for råte og muggsopp dramatisk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje.
Parkett på gulv. Malt vinyltapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Ventilator i veggskap over stekeovn og induksjonstopp. Halv integrert kjøleskap, halv integrert oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp og integrert stekeovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hovedetasje.
Vinyl på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Servant, speil og toalett. Ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk.

Kjølerommet i underetasje er med gulvbord i tre, Trepanel på vegger og i tak. Norcool kjøleaggregat på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk med hoveddel på kaldtloft fra år 2003. Luft til luft varmepumpe. Varmvannsbereder på vaskerommet. Varmekabler i gulv på soverom.

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Oppgradert sikringsskapet år 2025. Nye varmekabler på alle tre soverom. Ny kurs til induksjontopp på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med plen som delvis er avgrenset med støttemurer og hekk. Parkering og noen gangveier er kledd med belegningsstein.

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

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Håndløper på innvendig trapp mangler. Høyde på utvendige rekkverk på verandaer er under 1,0m(dagens krav) Trapp til hovedinngang er uten rekkverk på begge sider.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom på tilsendte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Under veranda er det en vedbod. Matbod i underetasje er nå et kjølerom.

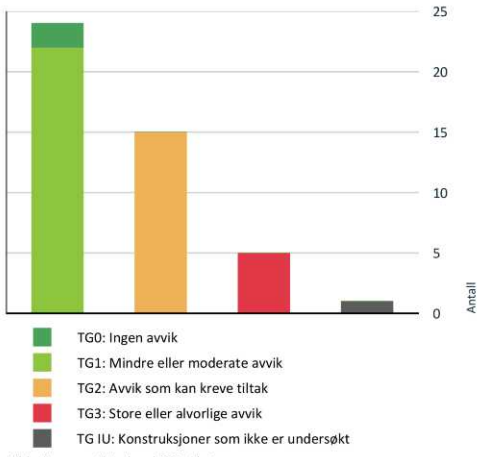
Sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av bygningen.

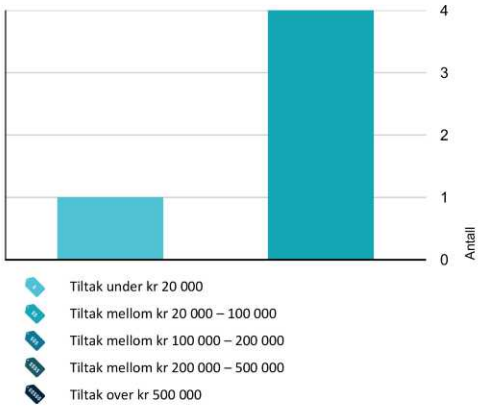
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten følger forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremkommer her.

Det tas forbehold om oppståtte endringer av boligens tilstand etter befaring ble utført. Dobbel garasje er ikke tilstandsvurdert.

Takstmann har begrenset kunnskaper vedrørende elektriske installasjoner, tekniske løsninger, ventilasjon og rørsystem. Kun synlige deler ble kontrollert.

Utvendig taktekke med takrenner, beslag, drenering og grunnmur ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Rapporten må gjennomleses i sin helhet og selger skal gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post: bjpeder2@online.no, hvis det er feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** — Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Ventilasjon** — 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 utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel på tak. Undertak med trobord i tre.

Siden taktekke kun ble observert fra bakkenivå, er vurderingen 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: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige, luftehatt og pipehatt i metall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk-konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler i tre med kaldloft. Undertak med trobord i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2 og 3-lags glass og malte trekarmer fra byggeår. Vindu med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet. Årstall, ukjent. Vindu i stue med malte trekarmer fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet år 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Årsak: Karmene i tre og beslagene i metall har avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på vinduene og økt behov for utskifting. Tiltak: Det bør utføres skraping og maling av karmer og beslag for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør i hovedetasje fra år 2011. Balkongdør fra byggeår og 2-lags glass som er skiftet. Uisolert plassbygd dør i tre fra vedbod/bod 2 i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak: Balkongdøren tar i dørterskelen, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for utskifting på sikt.

Tiltak: Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasse ved hovedinngang er bygd med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Veranda fra stue er med konstruksjoner og terrassebord i impregnerte materialer. Rekkverk i tre som er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Årsak: Beslag skal beskytte konstruksjonen mot regn, samtidig som de skal sørge for at vann som kommer inn bak fasadekledningen, dreneres effektivt bort.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Konsekvens: Manglende beslag kan føre til lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råte og redusert levetid på bygget.

Tiltak: Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og sikre effektiv drenering.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til garasje er med konstruksjoner og trinn i impregnerte materialer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje er kledd med parkett, vinylbelegg og keramiske fliser på gulv. Vegger er kledd med malt vinytapet og malt brystnings panel i tre. Himingsplater i tak.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Underetasje er kledd med parkett, flis og vinyl på gulv. Vegger er kledd med malt vinyltapet og malt brystnings panel i tre. Himlingsplater i tak. Bod er med gulv i betong. Vegger er i murpusset betong. Himlingsplater i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje er med gulv i betong. Hovedetasje er med etasjeskille/gulv i tre.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med en Ikke rent brennende peisovn i hovedetasje. Sotluke/feieluke i metall. Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig er utført 17.03.2025. Feiing av skorstein er utført 17.03.2025. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten av Harstad Kommune.

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluka (feieluka) er primært for å forhindre brannspredning dersom varme glør eller aske faller ut under rengjøring eller ved en eventuell skorsteinsbrann.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende plate øker faren for brannsmitte til omkringliggende bygningsdeler.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegg mot grunnmur som ligger under og mot terreng er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning i rom under terreng ble utført på nedre del av vegg under trapp i underetasje.

Ved måling med pigg innvendig i bunnsvill ble det målt et fuktinnhold på 9 %. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





TG 1 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp med rekkverk i tre som er malt. Trinn er kledd med parkett.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte og slette dørblad med trekarmer. Profilerte dørblad er skiftet. Trekarmer er fra byggeår.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tidligere åpent rom, som nå benyttes som vedbod under veranda er med gruset gulv. Veggene består av lettblokker(tidligere støttemur mot terreng) og spilevegger med malte bord i tre. Bjelker under taket er kledd med armert presenning, og det er etablert et takrennesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Tidligere støttemur med lettblokker er utsatt for jordpress. Det er observert skjevheter, sprekker og setninger i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre skjevheter, sprekker og setninger i konstruksjonen, samt vurdere forsterkning av støttemuren for å motstå jordpress.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være ytterligere setninger, økte skader på konstruksjonen og i verste fall fare for sammenbrudd, noe som kan medføre både sikkerhetsrisiko og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggteforskriftene fra år 1987 og byggebransjens våtromsnorm(BVN) fra år 1994 som ble etablert som en reaksjon på det høye antallet vannskader i norske hjem, med formål om å heve kvaliteten, funksjonaliteten og varigheten på våtrommene.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Himlingsplater i tak.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE. > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser og varme i gulv. Fall på gulv mot sluk ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel ble målt til 0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

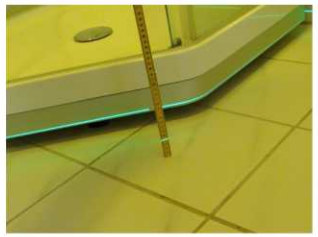
Årsak: Fall på gulv mot sluk ble målt til 0 cm. Høyden fra ferdig gulv til topp membran ved dør ble målt til 0 mm. Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Tettesjikt og membran på gulv fra år 1995 med ukjent utførelse.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak: Det kan skyldes at membranen er montert under en klemring eller sprutskjerm, eller at den er dekket av avrettingsmasse eller flislim. I noen tilfeller kan det også være at membranen er lagt for tynt, eller at det er brukt feil materialer i overganger.

Årsak: Det forventes at et membransjikt er vanntett i minst 25 år. Sluk har en forventet levetid på mellom 25 - 50.år. Forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt og mer en halvparten av forventet levetid på sluk er oppbrukt.

Årsak Sluk er montert under dusjkabinettet og ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å oppdage eventuelle skader i tide, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes om det er behov for oppgradering eller utskifting av sluk og membranløsning.



UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Til-luft til rommet mangler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjons effekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp og muggdannelse på overflater.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende til-luft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktighetsinnhold (%FK/Vektprosent): Dette er den vanlige måten å måle fukt i treverk på. Det er forholdet mellom vekten av vannet i treverket og vekten av det helt tørre trevirket (tørrvekten).

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg under trapp mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i bunnsvill ble det målt et fuktinnhold på 0 %. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen.

Hvis treverk har et fuktinnhold over 20 % vektprosent, øker faren for råte og muggsopp dramatisk.





UNDERETASJE. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet omhandler Byggteforskriftene før år 1987 og byggebransjens våtromsnorm(BVN) før år 1994 som ble etablert som en reaksjon på det høye antallet vannskader i norske hjem, med formål om å heve kvaliteten, funksjonaliteten og varigheten på våtrommene.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Årsak: Malte plater er ikke egnet på vegger i våtrom, forutsatt at det benyttet godkjent våtromsmaling, som er fuktbestandige og gir en diffusjonstett overflate.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Konsekvens: Manglende våtromsmaling medfører usikkerhet om veggenes motstand mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader over tid.

Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på at det er benyttet godkjent våtromsmaling på vegger, for å sikre at overflaten er tilstrekkelig fuktbestandig og diffusjonstett.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betong på gulv. Fall på gulv rundt sluk ble målt til 1,0 cm. Ingen fall på resterende deler av gulv. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel ble målt til 1,0 cm. Høydeforskjell fra ferdig gulv til topp dørterskel er over 1,50 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

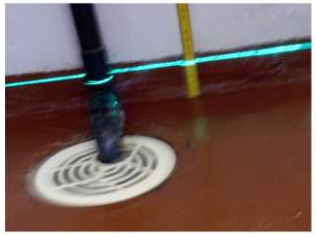
Tilstandsrapport

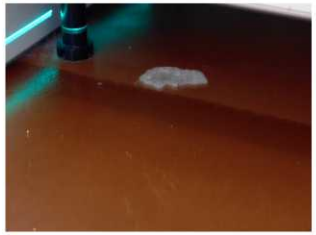
Årsak: Det er krav om fall til sluk på hele gulvet på minimum 1:100(1,0 cm), samt fall på gulv med minimum 1:50 (1,6 cm) i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk. Høyden fra ferdig gulv til topp membran ved dør skal være på minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk i plast. Malt betong på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak: Malt betong er ikke egnet som tettesjikt i våtrom, selv om det benyttes godkjent våtromsmaling, da dette ikke gir tilstrekkelig fuktsikring og diffusjonstetthet. Mer enn halvparten av forventet levetid for sluk i plast er overskredet. Forventet levetid for plastsluk er mellom 25 og 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens: Manglende membran og overskredet levetid på sluk medfører økt fare for lekkasjer og fuktskader, noe som kan gi omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Tiltak: Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen, samt vurdere utskifting av sluk, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Laminerte benkeplater, utslagsvask i metall, varmvannsbereder, innvendig stoppekrane og røropplegg for vaskemaskin.

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventil i vegg med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrom skal ha tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte og til-luft bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vegg fra tilstøtende rom mot våtrommet er med konstruksjoner i tre, som er kledd med malte plater.

Hulltakning ble utført på nedre del av vegg fra gang mot våtrommet.

Ved måling med pigg innvendig i bunnsvill ble det målt et fuktinnhold på 0 %. Ingen råte ble observert i veggkonstruksjonen

Treverk med fuktighet over 20 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.





KJØKKEN

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken i hovedetasje.
Parkett på gulv. Malt vinyltapet og brystningspanel på vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med profilerte fronter. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Laminerte benkeplater med benkebeslag i metall. Ventilator i veggskap over stekeovn og induksjonstopp. Halv integrert kjøleskap, halv integrert oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp og integrert stekeovn.

HOVEDETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator i veggskap over stekeovn og induksjonstopp.

SPESIALROM

HOVEDETASJE. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedetasje.
Vinyl på gulv. Malt vinyltapet på vegger. Himlingsplater i tak. Servant, speil og toalett. Ventil i tak som er påkoblet mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Rommet mangler til-luft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen av manglende til-luft er dårlig ventilasjon, som kan føre til opphopning av fukt og lukt i rommet.

UNDERETASJE. > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er med gulvbord i tre, Trepanel på vegger og i tak. Norcool kjøleaggregat på vegg.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger som var synlig er med kobber-rør.

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

Årsak: Forventet teknisk levetid på kobber rør er fra 25 - 50år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med hoveddel fra år 2003. Ventilator på kjøkken. Naturlig avtrekks ventiler i noen rom.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Årsak: Varmepumpa er blitt 20.år. Luft-til-luft varmepumper har en forventet levetid fra 12 til 15 år. Forutsatt at den er korrekt installert og at man sørger for nødvendig vedlikehold. Ingen dokumentasjon på service av varmepumpe ble fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvens: Manglende service og dokumentasjon øker risikoen for redusert effektivitet, høyere energiforbruk, plutselig svikt og forkortet levetid på anlegget.

Tiltak: Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vedlikehold.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmvannsbereder på vaskerommet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

Åpent og skjult ledningsnett med automatsikringer i skap. Oppgradert sikringsskapet år 2025. Nye varmekabler på alle tre soverom. Ny kurs til induksjon platetopp på kjøkken.

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.
   1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Oppgradert sikringsskapet år 2025. Nye varmekabler på alle tre soverom. Ny kurs til induksjon platetopp på kjøkken.
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?
   Ukjent

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?
    Ja
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 Tilstand på resterende deler av anlegget bør kontrolleres av fagkyndige.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet El-kontroll av anlegget med dokumentasjon fra fagkyndige.

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn ble ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast mot grunnmur er fra byggeår. Nedløp fra tak er koblet til rør i bakken. Drenering er å lede bort vann eller annen væske ved hjelp av for eksempel grøfter, rør eller gjennom selve grunn.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40år vil dermed drens svikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen for å avdekke eventuell svikt, og tiltak for utskifting eller forbedring må vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i forskalt betong og lettblokker, som er murpusset på synlige overflater.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tomta er avgrenset med noen støttemurer med lettblokker.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det er registrert skjevheter og setningsskader på støttemuren mot offentlig vei. Det er også observert skjevheter og enkelte sprekker på støttemurene langs gangveiene.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere skader og i verste fall sammenbrudd av muren, noe som kan medføre fare for personer og eiendom.

Tiltak: Påviste skjevheter og setningsskader på støttemurene bør utbedres for å hindre ytterligere forverring og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Ved hovedinngangen og på røstsidene heller terrenget mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er skiftet septikpumpe år 2020. Felles septiktank av ukjent merke med 3 øvrige naboer. Rørsystemet ble ikke kontrollert noe utover det som var synlig innvendig. Ved enkel funksjonstest av toalett og kraner innvendig ble det ikke registert noen avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak: Teknisk levetid på rørsystem er fra 25 - 50 år. mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendig vann og 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.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre rørsystemet er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen som følge av aldrende rør.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG IU Oljetank

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er opparbeidet med plen som delvis er avgrenset med flere støttemurer og hekk. Parkering og noen gangveier er kledd med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Årsak: Belegningssteinen har skjevheter ned mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt forringelse av uteareale og høyere vedlikeholdskostnader over tid.

Tiltak: Det bør utføres utbedring av skjevheter i belegningsstein for å sikre stabilitet og redusere risiko for videre setninger, ujevnheter og potensielle snublefarer.

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

Grunn er uten radonsperre og radonmålinger er ikke utført. Håndløper på innvendig trapp mangler. Høyde på utvendige rekkverker på verandaer er under 1,0m(dagens krav) Trapp til garasje er uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det er ikke montert radonsperre i grunn og ikke utført radonmålinger. Høyde på rekkverket på verandaer ble målt til 0,88m. Dagens krav er 1,0m for verandaer som er mer en 0,5m over bakken. Utvendige trapper skal være med rekkverk på begge sider med en høyde på minimum 0,90m fra trinn eller repos.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens: Radonmåling er ikke påbudt i egen bolig, men det er lovpålagt for alle som leier ut bolig.

Tiltak: Rekkverket på verandaen bør forhøyes til minimum 1,0 m, selv om det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må monteres rekkverk på begge sider på utvendig trapp. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: For å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
1986

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget virker å være normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje: Grunnmur er med lettblokker og grovstøpt gulv er i betong. Gulv er med nivåforskjell. Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med stående og liggende malte trekledninger. Takstoler i tre, kledd med trobord og pappshingel. Pappshingel utvendig på tak er fra år 2018, i følge opplysninger fra eier. Takrennesystem og beslag i metall. Vindu med glass og malte trekarmer. Inngangsdør i tre. Isolerte garasjeporter med elektriske port åpnere. Grunnforhold, fundamentering og drenering ble ikke kontrollert.

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

Sportsbod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår **Kommentar**
2018

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sportsbod: Gulv/etasjekille i tre som er kledd med sponplater. Yttervegger med konstruksjoner i tre, som er kledd med stående malte trekledninger. Et rom i bygningen er med isolerte vegger, gulv og tak. Saltak konstruksjon i tre, kledd med trobord og pappshingel. Takrennesystem og beslag i metall. Vindu med 2-lags glass og malte trekarmer. Isolerte inngangsdører i tre med glassfelt. Grunnforhold, fundamentering og drenering ble ikke kontrollert.

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

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/154 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Entré, Kjøkken, Trapperom, Stue, 2 Gang, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Kjølerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje, Sportsbod
Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 7 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommens vurderte markedsverdi som er satt, kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter som er opplyst om for bygningene i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens vurderte markedsverdi. I vurdert markedsverdi gjør Takstmann skjønnsmessige fradrag for blant annet elde, slitasje, vedlikeholdsmangler og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Markedsverdi finner man blant annet ved å sammenligne med andre eiendommer som er solgt og det er innhentet opplysninger om sammenlignbare salg, samt utført beregninger med hjelp av verdi beregnings-systemet fra www.eiendomsverdi.no.

Takstmann gjør for orden skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke eiendommens vurdert markedsverdi. Markedsverdi som er satt vil heller ikke kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgspris.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hytteveien 6 ,9409 HARSTAD 127 m²	1984	3 sov	06-10-2022	4 900 000	**5 325 000**		5 325 000	**41 929**
2	Grønnliveien 3A ,9409 HARSTAD 103 m²	1972	3 sov	20-02-2025	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**38 793**
3	Grønnliveien 3A ,9409 HARSTAD 103 m²	1972	3 sov	19-09-2022	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**36 207**
4	Hytteveien 4 ,9409 HARSTAD 190 m²	1980	3 sov	08-06-2023	6 600 000	**6 500 000**		6 500 000	**34 211**
5	Brurvikveien 8A ,9409 HARSTAD 211 m²	1983	3 sov	22-11-2024	5 900 000	**5 600 000**		5 600 000	**25 455**
6	Brurvikveien 6A ,9409 HARSTAD 178 m²	1981	6 sov	20-06-2023	4 250 000	**4 150 000**		4 150 000	**23 315**
7	Åkervikveien 4A ,9409 HARSTAD 211 m²	1986	2 sov	26-11-2024	4 090 000	**4 000 000**		4 000 000	**15 936**
8	Nordjorda 11 ,9409 HARSTAD 253 m²	1984	2 sov	27-01-2025	3 600 000	**4 410 000**		4 410 000	**15 583**

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.

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer inklusiv eiendomsskatt som er fakturert på eiendommen i 2025.	Kr.		33 130
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Verandaer, trapp og terrasse.	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 980 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 350 000
Elektriske installasjoner og elektrisk portåpnere.	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	430 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**950 000**

Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Elektriske installasjoner.	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.		**410 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 660 000**

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.		700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 850 000**

Kommentar
Tomteverdi er det pengemessige uttrykket for hva ei tomt er verdt, basert på beliggenhet og opparbeidelser som er utført.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 500 000**

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 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

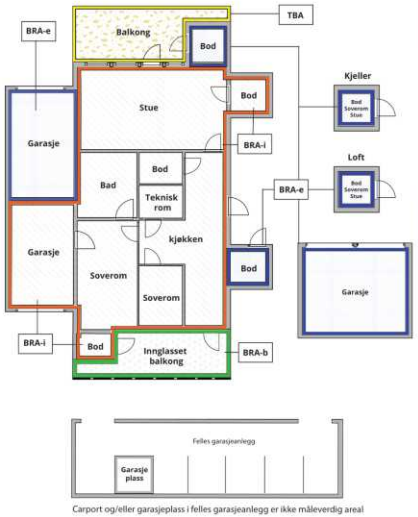
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.	80			80	
Underetasje.	74	7		81	
SUM	**154**	**7**			
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.	Vindfang, toalettrom, entré, kjøkken, trapperom, stue		
Underetasje.	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, kjølerom, bod	Vedbod	

Kommentar

Boligen er på to etasjer med inngang via ei trapp og veranda til hovedetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til underetasje. Utgang fra stue og via ei utvendig trapp til veranda. Inngang via vedbod under veranda og til bod i underetasje.

Tidligere åpent rom under en veranda er nå definert som vedbod, vil som hovedregel regnes som målbart bruksareal og er av Takstmann definert som BRA-e, selv om rommet er med inngang fra en bod i underetasje og er med utgang via ei dør til bakkenivå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom på tilsendte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Under veranda er det en vedbod. Matbod i underetasje er nå et kjølerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje.		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje.		Bod, bod 2	

Kommentar

Sportsbod er inndelt med to rom som er med inngang fra bakkenivå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Bjørnar Pedersen	Takstingeniør
	Ingrid Elisabeth Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	54	403		0	864.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordjorda 7

Hjemmelshaver
Simonsen Ingrid Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stangnes ca. 8,20km sør for Harstad sentrum i et område som består av eneboliger. Området er med bra solforhold.

Avstand med bil: Harstad sentrum ca. 8,20km, Bunnpris i Breivika ca. 1.40km, Kiwi i Medkila ca. 2,0km, Thon Senter Kanebogen ca. 5,20km, Medkila skole i ca. 3,60km, Kanebogen skole ca. 5,40km, Kila skole ca. 3,0km, UiT - Norges arktiske universitet i Harstad ca. 880km, Harstad Kulturhus ca. 8,90km, barnehager innenfor mindre en ca. 3,0km og offentlig transport ca. 40m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Det oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området som er vedlagt i prospekt fra megler.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, en del busker, hekk og parkering som er kledd med belegningsstein. Eiendommen er dels avgrenset med noen støttemurer og et eldre gjerde i tre.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold, ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.05.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Fra eier: Rapporten er funnet i orden og godkjennes.

For gyldighet på rapporten se forside

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ST1627

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD
Gnr 54 - Bnr 403
5503 HARSTAD

Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst AS
Bergveien 12
9408 HARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Nordjorda 7, 9409 HARSTAD**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296472**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12489196**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **403**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 111 kWh**



Nordjorda 7, 9409 HARSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordjorda 7, 9409 HARSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 05.05.2026 Simonsen, Ingrid Elisabeth

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

Ingrid Elisabeth Simonsen

Boligen

Nordjorda 7
9409 Harstad

5503-54/403/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Firmanavn: Stein Olsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Faglert Fliselegging av vgger. Veggmembran utført avufaglært
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Firmanavn: Stein Olsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av vegger

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Membran på vegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt på vegg ble oppgradert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Glassmester Marthinsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu i stue syd.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Slettmo bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av nytt tak på huset. Montering av nye takrenner og beslag
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Stangnes vvidereg. skole Tømrerlinje
   Beskrivelse av arbeidet: La nytt tak på garasjen
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Stangnes videreg. skole Tømrerlinje
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av utebod 15kv. meter

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**

Punktert

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Gl.mMartinsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av glass

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?

• **Ja**

Stedvis skjevheter i støttemurer

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

• **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**

Fuktskader i soveromsgulv i underetasje

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tak Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammelt tregulv med isolasjon. Bygd opp nytt gulv med isopor, dampsperre. varmekabler påstøp og gulvbelegg.

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?

• **Ja**

Skiftet pumpe 2 ganger på felles septikk med 3 øvrige naboer

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet septikklpumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?

• **Ja**

Pakning i peisdør må skiftes Peis JØTUL NR.17

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringgsskap i 2025. NYe varmekabler i 3 stk soverom Lagt ny kurs til induksjonstopp

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidet terasse mot øst

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

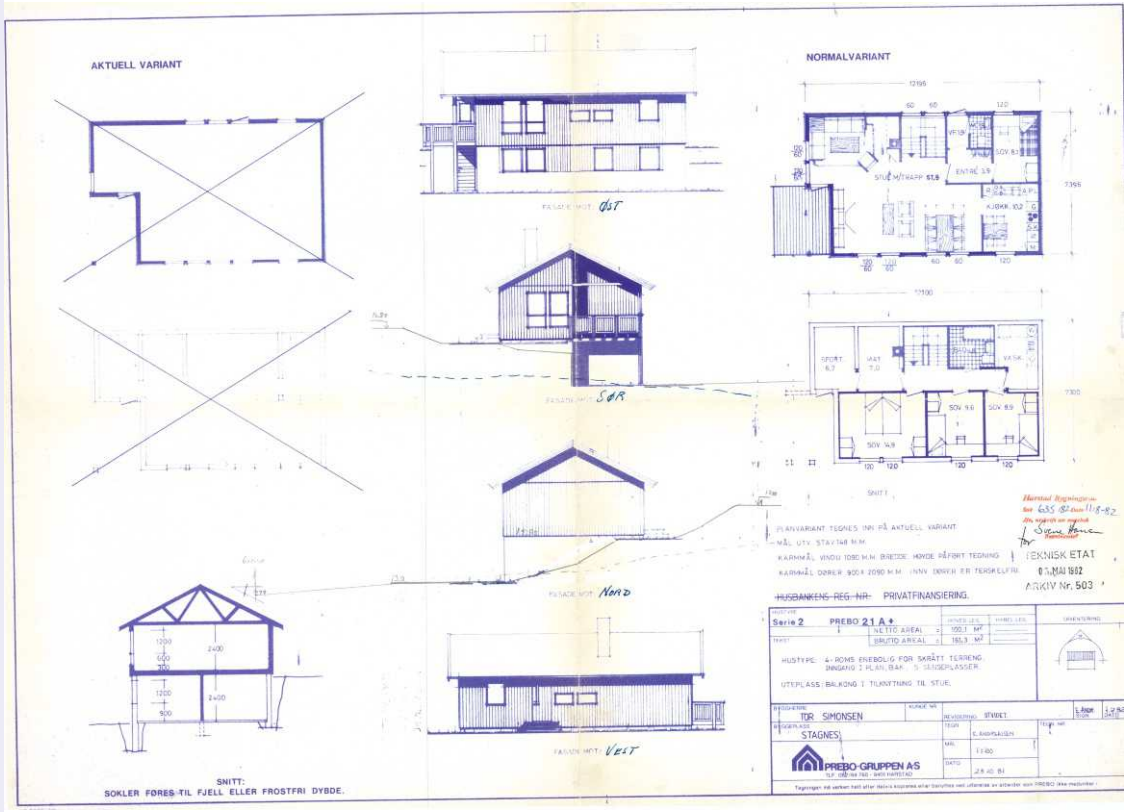
Bolig selges med boligselgerforsikring

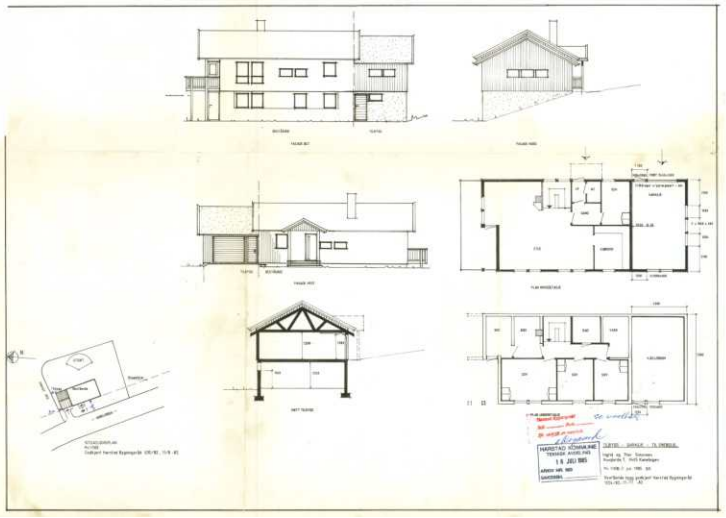
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

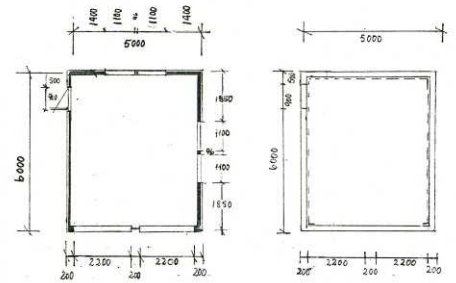


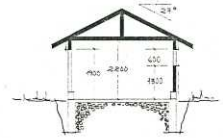






SITUASJONSPLAN
Mx1:500
Godkjent Harstad Bygningsråd 635/82 , 11/8 -82.





HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
17 JULI 1986
ARKIV NR. 803
SAKSBEH.

GARASJE.

BYGGHERRE: THOR SIMONSEN	KUNDE NR:	FEKTERNO	SIGN: DATO:
BYGGEPLASS: NORDJORDA 7, 9405 KÅNEBOGEN		TEGN: I. SIMONSEN	TEGN NR:
		MÅL: 1:100	
		DATO: 29.5.86	

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordjorda 7				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	3.5.82	dato 11.8.82 sak 635/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Thor Simonsen	Nordjorda 7, her	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eilert Simonsen	Hagebyvegen 49, her	

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

☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

- Trapp foran inngangsdør monteres
- Tak over trapp
- Puss av mur, planering tomt og tilf[illegible]lling i henhold til tegning
- Isolering av ventilasjonskanaler på loft

Dette arbeid må være fullført innen

Harstad den 27.6.83

S.H.

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Magnus Nilsen
bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Eneratt: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S. Otta.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 403	**Kommune:**	5503	Harstad
Adresse:				
Veiadresse:	Nordjorda 7, gatenr 1433 9409 Harstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	307 15	Stangnes nord Kanebogen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	11020302 8003	Kanebogen Harstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	864,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/54/403	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/54/403	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	29.12.2012	Mottaker	5503/54/403	0,0
	Matrikkelført:	29.12.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1982	Avgiver	5503/54/4	-862,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5503/54/403	862,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordjorda 7	Bolig	153,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	153,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	153,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12489196			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			74,0		74,0				
H01	1		79,0		79,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	190434753			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1901 307 3	Bolighus, Stagnesveien 72, Nordhus, Stagnes, Harstad.	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

ambita

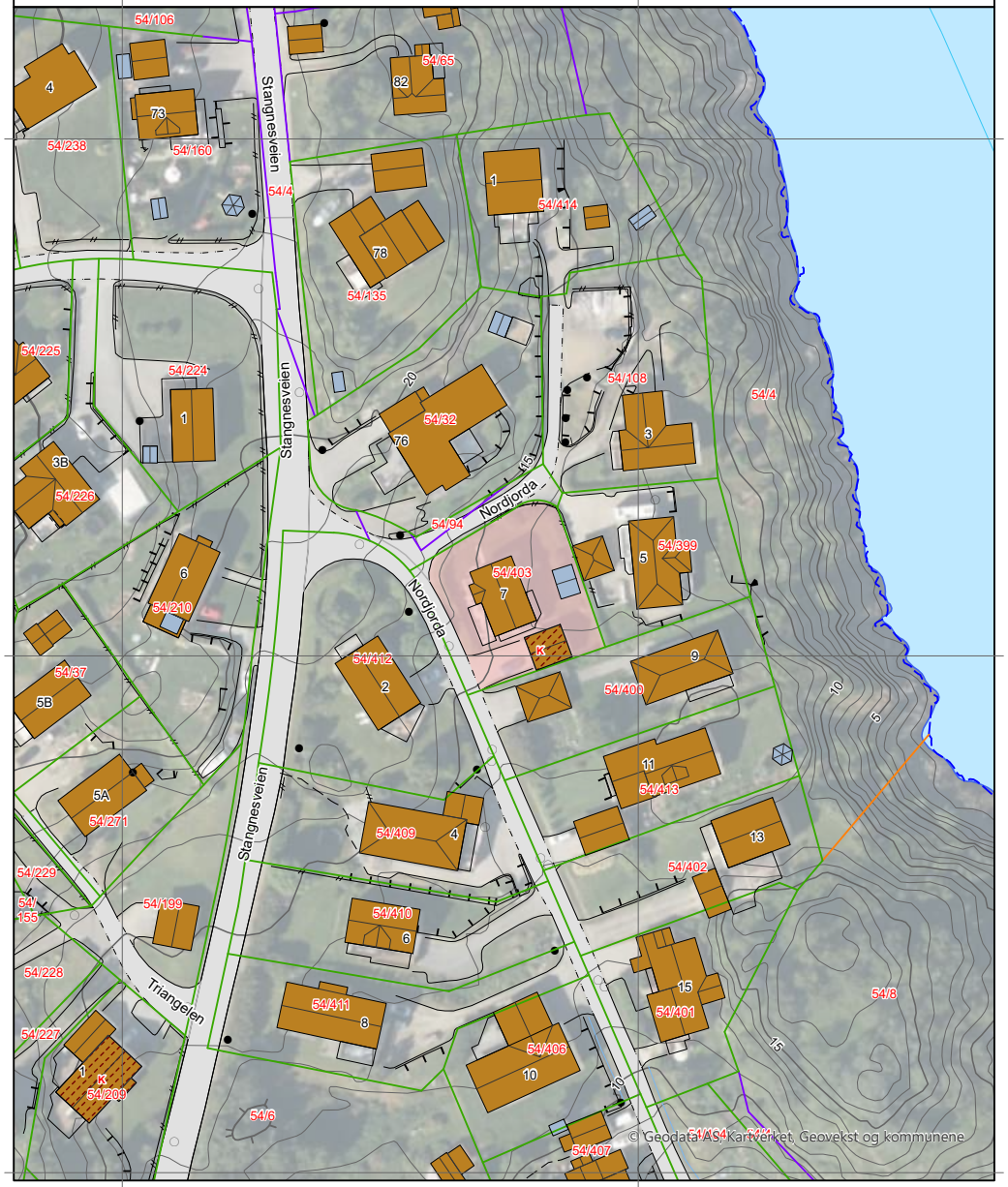
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/403/0/0

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: 4.5.2026



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

ambita

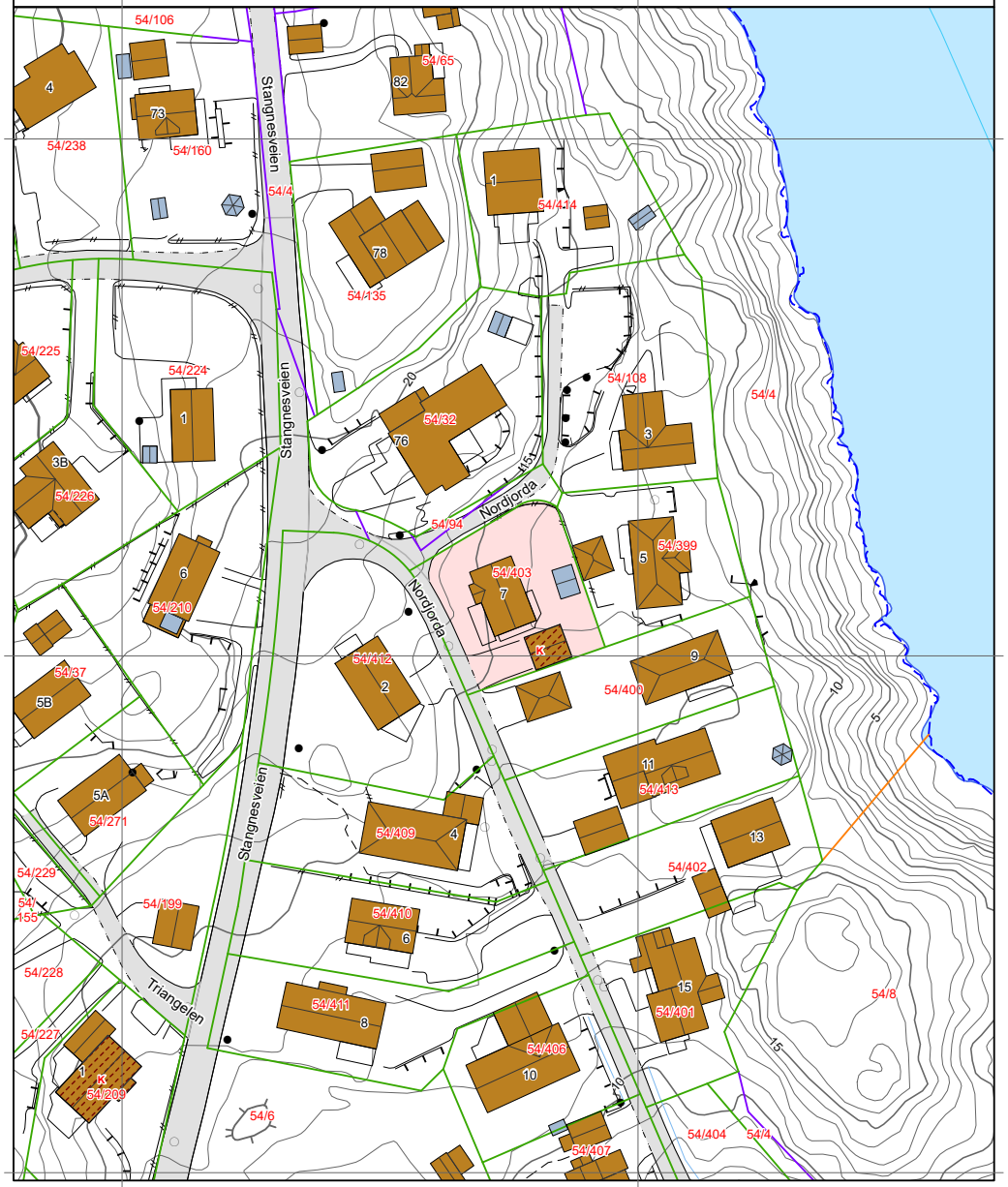
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/54/403/0/0

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: 4.5.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STANGNES ØST, HARSTAD KOMMUNE

Datert: 16.8.78
Sist revidert: 14.5.86
Stadfestet: 24.9.86 (Harstad bystyre sak 63/86)

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Hytteområde
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområde (bratt skråning)
- Spesialområder

§ 1. Byggeområder

1.1 Boliger

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med unntak av de tomter langs Stangnesvegen der det er påført reguleringsplanen at de kan bebygges i to etasjer.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering med høydeangivelse. Dette gjelder også boder og garasjer m v, selv om det ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse, jfr bygningslovens § 69 med vedtekter.

d) I tillegg til den viste tomtedeling kan bygningsrådet godkjenne ytterligere oppdeling av store tomter etter nærmere delingsplan.

e) Utnyttelsesgrad for boligområder er vist på kartet. Der det ikke er vist, gjelder U = 0,30.

1.2 Industri

a) I området skal det oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

b) Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter rådets skjønn virker sjenerende for omgivelsene. På grunn av industriområdenes nærhet til boligstrøk og friluftsområder, skal det tas spesielle hensyn til bygningenes form, farge og materialbruk for å få god tilpasning til omgivelsene.

c) Maksimal byggehøyde og utnyttelsesgrad er angitt på planen.

d) Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligområde.

Isolasjonsbeltet kan gis en parkmessig opparbeidelse. Trær med høyde over 1,5 m kan bare felles i samråd med kommunens parksjef.

Det kan ikke deponeres masser eller lagres materialer i isolasjonsbeltet.

§ 2. Hytteområder

Eksisterende hytte på "Holmen" skal beholdes som sådan og ombygging til boligformål er ikke tillatt.

§ 3. Trafikkområder

I områder regulert til trafikkformål skal det i henhold til planen anlegges:

- Kjøreveger
- Felles atkomstveger
- Parkeringsplass og snuplasser
- Molo - bølgebryter

§ 4. Friområder

Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Nødvendige byggverk og anlegg for dette tillates oppført etter godkjenning fra bygningsrådet når det ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
Det er ikke tillatt å deponere masser, fjerne trær, bruke til lager eller gjøre andre inngrep i friområde uten godkjenning av parksjefen. Parksjefen skal godkjenne terrenget etter nødvendige gravearbeider i friområdene.

I friområdene langs strandlinjen kan bygningsrådet godkjenne oppføring av båtnaust for de nåværende grunneierne, og tillate båtopplagring. Bygningsrådet skal i den forbindelse se til at ferdsel og opphold langs strandlinjen ikke hindres.

§ 5. Fareområde (bratt skråning)

For dette området gjelder samme bestemmelser som for friområder.

§ 6. Spesialområder

Spesialområder avsatt til pumpestasjon og renseanlegg skal gis en tiltalende utforming så vel hva angår bebyggelsens eksteriør som utearealenes disponering. Arealene skal gis en parkmessig opparbeidelse og utendørs lagring er ikke tillatt.

§ 7. Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Ved utbygging av området skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og topografi. Karakteristiske treklynger og enkelttrær skal bevares. Vegfyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende behandling.

c) I byggeområder mellom regulert gatekant og byggelinje skal det kunne plasseres hydranter, tele- og el-skap, lysstopler etc.

d) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes utforming.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Utformingen skal tilfredsstille forskriftene for utforming av enkeltavkjørsel.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Frisiktsoner i kryss må ikke ha høyere vegetasjon eller andre innretninger enn 0,5 m.

g) Utnyttelsesgraden beregnes ut fra forholdet mellom brutto gulvareal i henhold til byggeforskriftene og regulert formålsareal i henhold til reguleringsplanen.

h) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Harstad kommune.

i) Grunn som i planen er regulert til bebyggelse, kan ikke bebygges før kommunikasjons-, vannforsynings-, avløps- og elektrisitetsforholdene er tilfredsstillende, jfr bygningslovens § 31.3.

j) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordjorda 7, 9409 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 864 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	228
Navn	Stangnes øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/7509/Bestemmelser%20PID%20228%2C%20ordin%c3%a6r%20endring%2024.09.86.pdf
Delarealer	**Delareal** 745 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 112 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 7 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

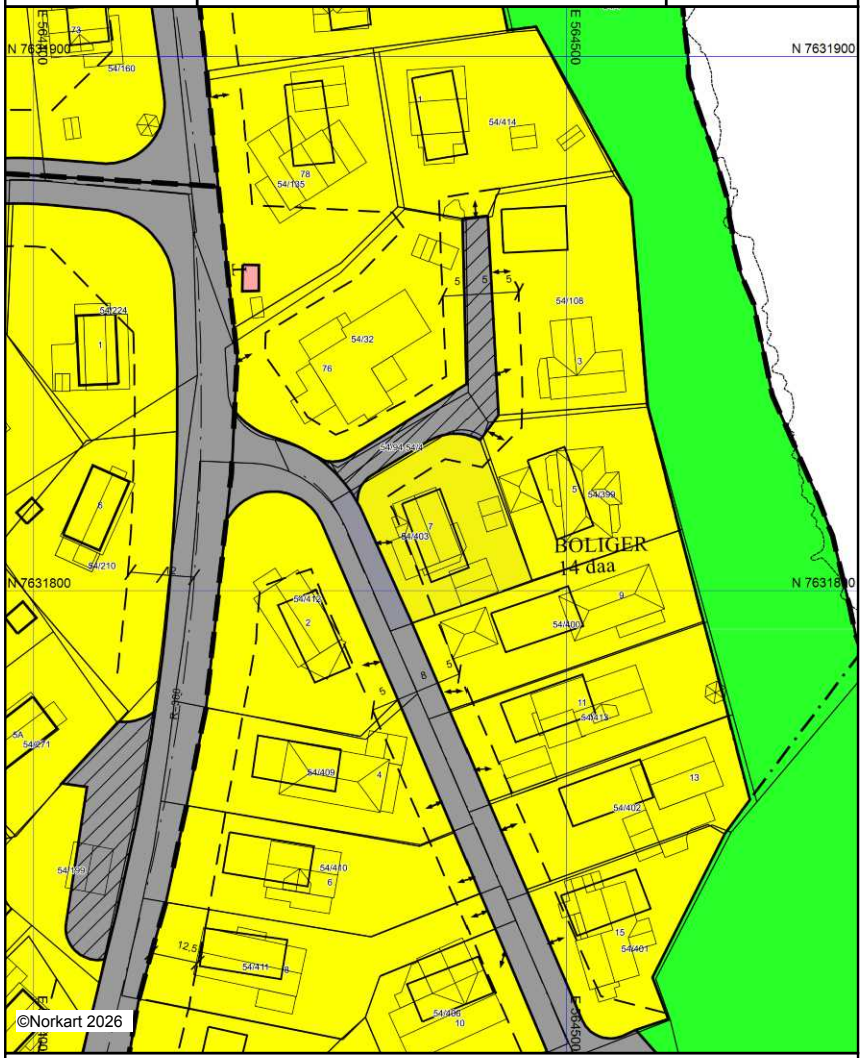
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/403
Adresse: Nordjorda 7
Utskriftsdato: 04.05.2026
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekr
Vann- og avløpsanlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius

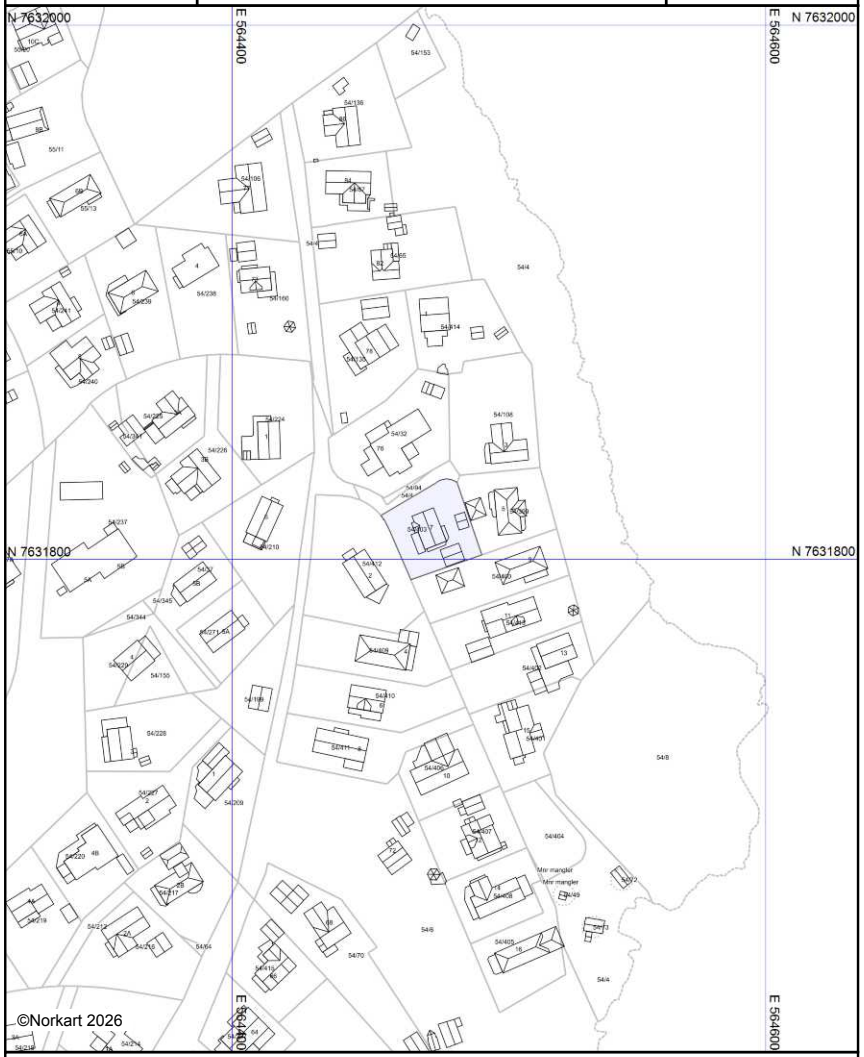
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 54/403
Adresse: Nordjorda 7
Utskriftsdato: 04.05.2026
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

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordjorda 7, 9409 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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
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.

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

   <u>Vurderings/tiltakssone (= gul sone) H220; 1</u>
   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).

Utskriftsdato: 04.05.2026

Harstad kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordjorda 7, 9409 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abon gebyr vann	2 088,81 kr
Abon gebyr avløp	2 519,15 kr
Avløpsgebyr	2 087,80 kr
Avløpsgebyr	2 718,59 kr
Vanngebyr	1 920,50 kr
Vanngebyr	2 524,90 kr
Normal renovasjon	6 078,07 kr
Feiegebyr 1	634,45 kr
Abon Gebyr Vann	1 605,75 kr
Abon Gebyr Avløp	1 939,55 kr
Eiendomsskatt Bolig	9 013,25 kr
Sum	**33 130,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr 1	0%	1	694.00	1/1	0 %	694,00 kr	231,32 kr
Normal renovasjon	25%	1	6863.75	1/1	0 %	6 863,75 kr	2 287,92 kr
Vanngebyr	15%	153	31.74	1/1	0 %	4 856,22 kr	1 618,72 kr
Avløpsgebyr	15%	153	32.44	1/1	0 %	4 963,55 kr	1 654,52 kr
Abon gebyr vann	15%	1	3792.70	1/1	0 %	3 792,70 kr	1 264,20 kr
Abon gebyr avløp	15%	1	4534.45	1/1	0 %	4 534,45 kr	1 511,48 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2240301	4.00	1/1	0 %	8 961,00 kr	2 987,00 kr
					Sum	**34 665,67 kr**	**11 555,16 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

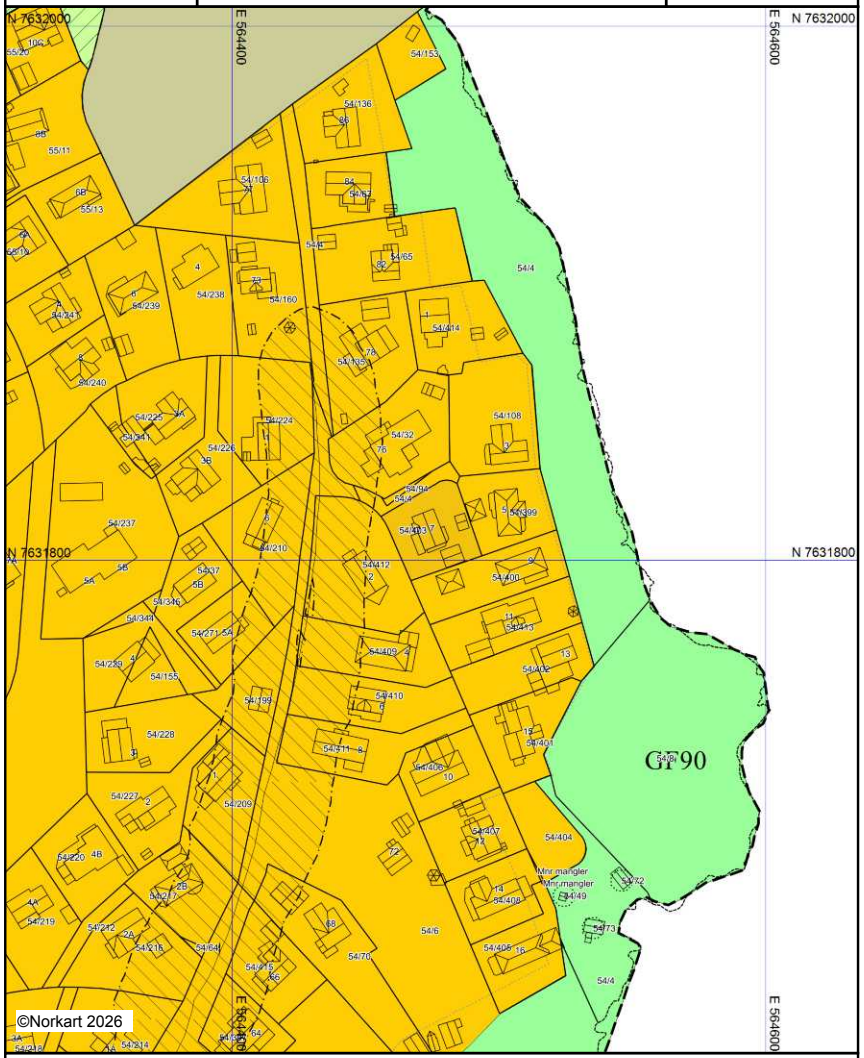
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/403
Adresse: Nordjorda 7
Utskriftsdato: 04.05.2026
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
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.
Forsvaret - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Faresone - Sone for militær virksomhet
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

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

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: 3260134 / Sondre Jakobsen, tlf. 913 26 155
Nordjorda 7, 9409 Harstad.
Gnr. 54, Bnr. 403, 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: 3260134
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Sondre Jakobsen
Eiendomsmegler

913 26 155
sondre.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no