

Velkommen til

Hagebyveien 93, 9404 Harstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hagebyveien 93
9404 Harstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	184 / 163 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Hagebyveien 93! Her bor du i en innholdsrik enebolig over tre plan, med flott utsikt over sjøen og fjellene.

Dette er et hjem med en praktisk og familievennlig planløsning, fordelt over tre etasjer. Første etasje har en lys og luftig stue med store vindusflater som rammer inn den fine utsikten, og en vedovn som gir god varme på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygget terrasse med god plass til utemøbler. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminatbenkeplate. Boligen ligger i det etablerte og rolige nabolaget Trondenes/Hagan, med nærhet til både skog og mark for gode turmuligheter. Området er kjent for lite trafikk og støy, og passer utmerket for familier med barn eller de som søker en fredelig hverdag.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hagebyveien 93, 9404 Harstad

Registerbetegnelse
Gnr. 63, Bnr. 97, Harstad kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 451 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 83 750,-
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 ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 84 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 34 843.32,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 163 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 184 m²
TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2: 55 m²,
1: 55 m²,
Underetasje: 74 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har integrert garasje og flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomt
Tomtestørrelse er 796 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 29.08.2025 av Harstad kommune.

Eiet tomt som ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, forstøtningsmurer og asfaltert innkjørsel med biloppstillingsplasser.

Eiendomsgrensene er basert på eldre oppmåling og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

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

Forstøtningsmurer:
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer.

Terrengforhold:
Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Det er ikke kjent om deler av rørnettet er delt mellom naboer eller hvilken avstand det er fra bolig til offentlig tilknytningspunkt.

Byggeår
1956 ifølge takstmann. Garasje trolig 1975.

Innhold
Eiendommen er en enebolig over tre plan.

Underetasje
BRA-i 53 m²: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, omkledningsrom og tre boder.
BRA-e 21 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 55 m²: Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom og gang m/trapp.

2. etasje
BRA-i 55 m²: Gang m/trapp, bad og fire soverom.

Det er terrasser på totalt 46 m² med adkomst fra 1. etasje.

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.

Da det ikke foreligger tegninger fra byggeår, og at det i ettertid ligger flere tegninger av boligen, men det er avvik på disse kan vi ikke verifisere hva som opprinnelig er søkt og godkjent.

Underetasje: - I underetasje er rom opprinnelig matbod og arbeidsrom innredet til stue (søknadspliktig tiltak) - Det er satt inn trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje (søknadspliktig tiltak) - Opprinnelig bad og vaskerom er i dag innredet til boder (søknadspliktig tiltak) - Det er gjort fasadeendring ved å sette inn to større vindu i dagens kjellerstue (søknadspliktig tiltak)

1. etasje: Takoverbygg på veranda er søknadspliktig tiltak

Kjellerstue:
Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av kjellerstue og trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Kjellerstue og trapp er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Eneboligen er fra 1956 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med eldre modulbasert innredning med profilerte fronter, bestående av skapseksjoner, underskap og overskap. Benkeplate er i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarene inkluderer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenhetten har avsug til fri luft. Fra kjøkkenet er det utgang til terrassen.

Bad/vaskerom (1. etasje):
Bad/vaskerommet er fra perioden 1997-2010. Vegger er flisbelagte og himlingen har malte takplater. Gulvet er belagt med fliser. Innredningen består av heldekkende servant, skuffer, skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt wc og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad (2. etasje):
Badet er fra perioden 1997-2010. Vegger er flisbelagte og himlingen har malte takplater. Gulvet er belagt med fliser, og sluket er plassert under kabinett. Innredningen består av heldekkende servant, skuffer, skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt wc og dusjkabinett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte med luftespalte for tilluft.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis og belegg.
Vegger: Malte bygningsplater og tapet.
Himling: Malte takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt på grunn med ukjent frost- og fuktsikring.

Pipe og ildsted:
Boligen har en pusset teglsteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålrør. Vedfyringsovn er installert i stuen.

Innvendige trapper:
Trapper mellom etasjene er i malt tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører består i hovedsak av malte og umalte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført i kobber, noe fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

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

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken og bad. Bad i 2. etasje har elektrisk styrt vifte og luftespalte for tilluft. Bad/vaskerom i 1. etasje har elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har kjøkkenhette med avsug til fri luft.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra Evalet, ca. 200 liter, er plassert i bod med avrenningsmulighet til sluk.

Elektrisk anlegg:
El-fordelingsskap er plassert i gang i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 17 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Det er egen kurs til el-bil-lader. Nye inntakssikringer ble installert i 2024. Det foreligger en tilsynsrapport av det elektriske anlegget fra 2021, og pålegg er utbedret.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Underetasjen inneholder tre boder. Varmtvannsbereder er plassert i bod med avrenningsmulighet til sluk.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Tekkingen er i hovedsak intakt, men det registreres generell aldring av overflatebehandlingen med avflassing og slitasje på maling/belegg flere steder på takflatene.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overgangen mellom mur og trekledning er ikke utført med tilfredsstillende beslag- eller avslutningsløsning. Synlig eksponert vindsperre/asfaltmateriale indikerer mangelfull detaljutførelse. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp, noe som skaper forhold for råtesopp og muggvekst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var ikke tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet, men forholdet bør følges opp.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, og det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer fra byggeåret og noen flere har oppnådd forventet levetid, med normal slitasje i beslag og karm og noe redusert funksjon. Stedvis

mangler vannbrettbeslag, og utførelsen av beslagdetaljer vurderes ikke å være fagmessig utført. Manglende oppkanter og utilstrekkelig klaring ved vannbrettbeslag kan medføre vanninntrengning bak beslag og inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ytterdør er utført uten beslag i underkant av terskel.

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

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, og må stedvis utbedres eller skiftes.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trappen til 2. etasje.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger, og grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekkdannelsen gjelder grunnmur i garasjen. Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren, noe som er en indikator på fuktgjennomgang.

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

- Våtrom - 2. etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres sprekk i mykfugen mellom gulv og vegg samt eldre skruehull i veggflis som ikke er tilfredsstillende tettet. Begge forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene ved vannbelastning.

- Våtrom - 2. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Det er ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), og det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 1. etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 1. etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og åpninger i rekkverk samt mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Rekkverk balkong/terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse, og rekkverkshøyden er for lav i forhold til dagens krav.

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 5: Faglært arbeid: Fire vinduer på soverommene ble skiftet i 2024.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Stålrør ble satt inn i pipen og ildstedet ble flyttet opp til stuen i 2020.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Inntakssikringene ble skiftet i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Undertaket er av trebord med papptekking. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre. Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall.

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

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1974, 2006 og 2021. Det er også kobla vindu fra byggeår.

Dører:
Det er registrert følgende utvendige dører: 1 stk. malt ytterdør med glassfelt, 1 stk. malt balkongdør, og 1 stk. biingangsdør i teak.

Balkonger/terrasser:
Terrasser er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter. Terrassearealet er 46 m².

Utvendige trapper:
Trapp ved terrassene er utført med trykkimpregnert tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Trondenes, et veletablert og rolig boligområde med en flott utsikt over innseilingen til Harstad. Fra terrassen og stuevinduene kan du følge med på båttrafikken og nyte synet av fjellene på andre siden av fjorden. Området er har umiddelbar nærhet til både sjøen og fine turområder.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til det meste familien trenger. Hagebyen ungdomsskole ligger kun noen hundre meter unna, og i samme område finner du også barnehage. For de yngste barna er Harstad skole en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Nærmeste busstopp, Hagan, er bare et par minutter fra døren og gir gode forbindelser videre.

For fritidsaktiviteter er det flere muligheter i nærområdet. Kraftløkka fotballbane og aktivitetshallen ved ungdomsskolen er populære samlingspunkter for barn og unge. Området byr også på flotte turmuligheter, enten du foretrekker en rolig spasertur i historiske omgivelser ved Trondenes kirke eller en kjøretur til lokale turområder i Folkeparken. Dagligvarehandel og andre servicetilbud er en kort kjøretur unna, og Harstad sentrum med sitt utvalg av butikker, kafeer og Grottebadet, nås på omtrent fem minutter med bil.

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:
Boligen er byggemeldt og godkjent med stempel fra Trondenes Bygningsråd, og er registrert tatt i bruk 01.07.1956 i matrikkelen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for originalbygget. Boligen er oppført ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. 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.

Garasje:
Det foreligger "Byggetillatelse" datert 21.10.1975 med formål "Oppføring av garasje som tilbygg til bolighus". Søknaden er godkjent med vilkår om at eventuelle åpninger i vegg mot kjeller må igjenmures. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Terrasse:
Eiendommen har en terrasse på ca. 46 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på terrassen eller overbygget. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi, med innedel plassert i trappeløp. Det er også installert vedovn i stuen, tilknyttet en pusset teglsteinspipe. Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller, og eier opplyser at pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er registrert et avvik ved røykløp: tildekket skorstein.

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

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

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

Adgang til utleie
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 til boliger (552 m²) innenfor felt B i reguleringsplan 362, «Sama - Trondenes del 1 og 2», vedtatt 26.05.1999. Et delareal på 6 m² er regulert til kjørevei. Planens bestemmelser angir at bygninger bør ha saltak med takvinkel mellom 15 og 45 grader. en er delarealer av eiendommen regulert til fortau (101 m²), veg (74 m²) og boligbebyggelse (63 m²).

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel 2020-2030» (plan-ID 605), vedtatt 03.09.2020. Her er 797 m² av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (områdenavn BA6). Kommuneplanen har et plankrav som innebærer at før det kan gis tillatelse til eller igangsettes tiltak som definert i plan- og bygningsloven § 1-6, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H320_1: Flomfare. Et areal på 735 m² er omfattet. Innenfor sonen tillates ikke etablering av nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. For tiltak som likevel berører arealet, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn blir ivaretatt.
- Hensynssone H210_1: Rød støysone. Et areal på 51 m² er omfattet. Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse eller oppføring av nye boenheter i rød sone.
- Hensynssone H220_1: Gul støysone. Et areal på 728 m² er omfattet. Dette er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 851 727,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 406 909,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Geir Rollmoen Pedersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 128
Dato: 16.01.1952
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 502
Dato: 25.02.1955
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
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).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 02-06-2026 av Kjetil Gjøsund.
Arealer er målt på stedet. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot eventuelle framlagte tegninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.05.2026
- Reguleringskart datert 29.08.2025
- Grunnkart datert 29.08.2025
- Byggetegninger datert 21.10.1975
- Byggetillatelse tilbygg datert 08.03.93
- Planopplysninger datert 29.08.2025
- Kommuneplankart datert 29.08.2025
- Ortofotorapport datert 29.08.2025
- Eiendomskart datert 29.08.2025
- Matrikkel datert 29.08.2025
- Søknad garasje datert 21.10.1975
- Reguleringsbestemmelser datert 29.08.2025
- Planbestemmelser datert 29.08.2025
- Reguleringsbestemmelse datert 29.08.2025
- Pressisering av planbestemmelser KPA datert 10.06.24
- Kommuneplanens arealdel datert 29.08.2025
- Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 948 45 260
Epost: eirik.jakobsen@em1nn.no

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





Fra spiseplassen kan du nyte utsikten over fjorden.























Plantegning



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

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

HAGEBYVEIEN 93

Nabolaget Trondenes/Hagan - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hagan	Linje 10, 240, 275, 280, 290	1 min 0.1 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes		44 min

SKOLER

Harstad skole (1-7 kl.)	371 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Bergseng skole (1-7 kl.)	298 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Hagebyen skole (8-10 kl.)	285 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Heggen videregående skole	480 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Stangnes Rå videregående skole	600 elever, 40 klasser	12 min 6.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

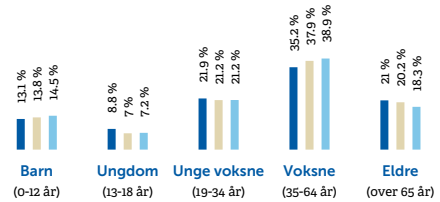
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Trondenes kulturbarnehage (1-5 år)	14 barn	5 min 0.4 km
Nordhusan barnehager Avd Hagebyen (1...	42 barn	5 min 0.4 km
Nordhusan barnehager Avd Barnely (1-5 ..	42 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sama	PostNord	17 min 1.5 km
Bunnpris Havnegata	Post i butikk, søndagsåpent	20 min 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

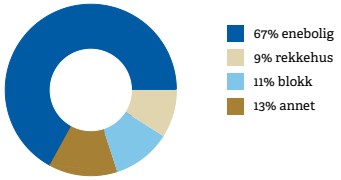
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kraftløkka	Fotball	7 min 0.6 km
Hagebyen ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Feel24 Sama		17 min
Feel24 Grottebadet		5 min

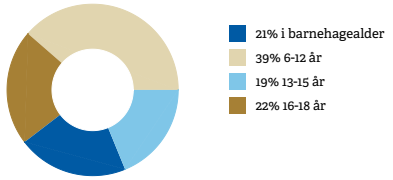
BOLIGMASSE



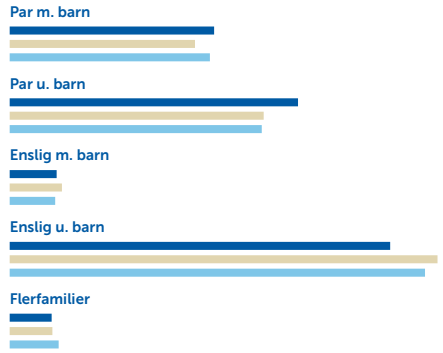
VARER/TJENESTER

Bertheustorget	6 min
Vitusapotek Harstad	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



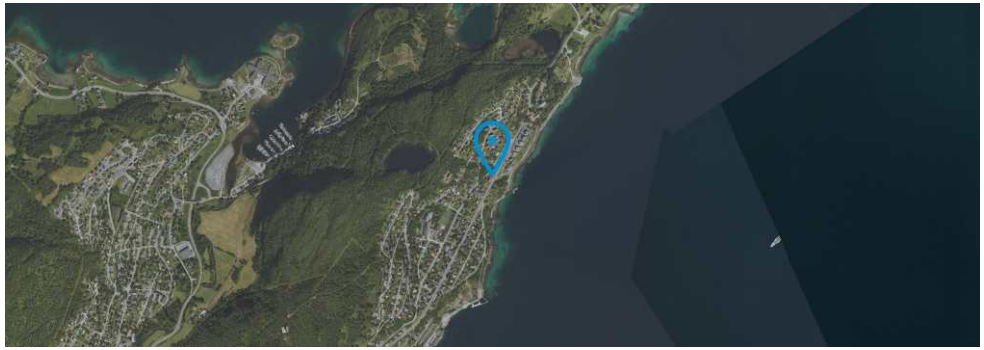
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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
Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
HARSTAD kommune
gnr. 63, bnr. 97

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20925-1376 **Eiendomsverdi ref nr:** GR4832

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

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

Norsk Byggekontroll Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fra 1956 fremstår med normal alderstypisk slitasje og flere bygningsdeler fra ulike tidsepoker. Taktekking, yttervegger, vinduer, dører, terrasser og innvendige overflater har i hovedsak normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte vedlikeholdsbehov og avvik.
Det er registrert fuktverdi over anbefalt grenseverdi ved hulltaking i konstruksjon. Våtrommene er fra perioden 1997–2010, men mangler dokumentasjon på tettesjikt/membran, noe som gir usikkerhet rundt utførelsen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved hulltaking i våtrommene.
Tekniske anlegg består av både nyere og eldre installasjoner. Vannrør er i hovedsak kobber, med noe fra byggeår, og avløpsrør er i plast og støpejern. Drenering og byggegrunn er ikke dokumentert eller vurdert nærmere.
Samlet sett fremstår boligen som brukbar, men med flere forhold som bør følges opp, særlig fuktindikasjoner i konstruksjon, våtrom uten dokumentasjon, eldre tekniske installasjoner og ukjent drenering.

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.
Takrenner av plast, beslag og pipehatt med lakkert/plastbelagt metall. Snøfangere er ikke montert. Iht. NS 3600 gir dette TG2 selv om det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon, utlektet med vindsperre og kledd med liggende trekledning, utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater.
Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1974, 2006 og 2021. Også kobla vindu fra byggeår.
Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.
- 1 stk. malt balkongdør.
- 1 stk. biingangsdør i teak.
Terrasser er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter.
Konstruksjonen fremstår med normal vær- og bruksslitasje.
Trapp ved terrassene er utført med trykkimpregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, flis og belegg på gulv. Malte bygningsplater og tapet på vegger, samt malte takplater i himling.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid.
Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille er bjelkelag av tre.
1. etasje kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll. Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller.
Eier opplyser at pipen er rehabilitert med innvendig stålrør. Dokumentasjon på rehabiliteringen er ikke kontrollert ved befaringen. Tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.
Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 19,3 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.
Trapper mellom etasjene i malt tre.
Innvendige dører består mest av malte og umalte fyllingsdører.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badetsynes p være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv med fliser. Sluk er plassert under kabinett og fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og dusjkabinett.
Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom synes å være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.
Gulv belagt med fliser. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.
Plastsluk. Tettesjikt/membran har ukjent oppbygning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt løsningens kvalitet.
Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og badekar. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale verdier. Korrigert for nordiske tresorter.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt andre plasser/vegger.

KJØKKEN Gå til side

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

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i kobber, noe fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er i plast og støpejern fra byggeår.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vindu, samt mekaniske vifter fra kjøkken, bad.
Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i trappeløp.
Varmtvannsbereder fra Evalet, ca. 200 liter. Berederen er plassert i bod og har avrenningsmulighet til sluk.
EL-fordelingsskap er plassert i gang 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 17 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Egen kurs til el-bil lader samt nye hovedsikringer fra 2024. Det foreligger en tilsynsrapport av det elektriske anlegget fra 2021, pålegg er utbedret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert. Nærmere undersøkelser anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.
Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.
Skrånet tomt. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, bed, plen og diverse prydbusker/beplanting.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	3 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

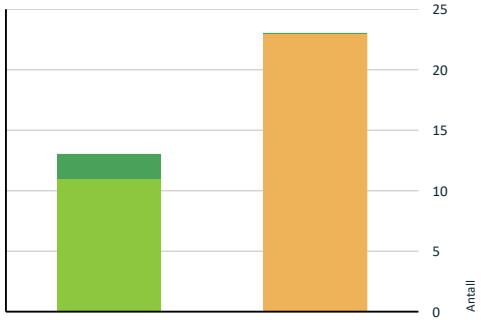
Enebolig

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

I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".
Rominndelingen er endret sammenlignet med opprinnelige/godkjente tegninger. Underetasjen er innredet med boder og kjellerstue på bekostning av tidligere bad/vaskerom. I 1. etasje er det etablert bad/vaskerom, med redusert areal for kjøkken og entré. I 2. etasje er det etablert bad på bekostning av soveromsareal.
Det er opplyst at rommene tilfredsstiller krav til rømningsvei.
Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om bruksendringer/planendringer er omsøkt, meldt eller godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart mot kommunale byggesaksdokumenter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



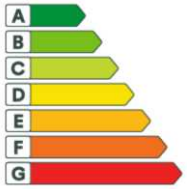
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår i følge offentlig matrikkelregister.

Anvendelse
Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Tekkingen fremstår i hovedsak som intakt ved befaringen. Det registreres generell aldring av overflatebehandlingen med avflassing og slitasje på maling/belegg flere steder på takflatene

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

Vedlikehold bør påregnes for å begrense videre nedbrytning og korrosjonsutvikling. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert slitasje.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.





Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Overgangen mellom mur og trekledning er ikke utført med tilfredsstillende beslag- eller avslutningsløsning. Synlig eksponert vindsperre/asfaltmateriale indikerer mangelfull detaljutførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og bør utbedres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, trebord med papptekking som undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjoldene kan være rester etter tidligere lekkasje før siste omtekking. Det var på befaringstidspunktet ikke tegn til aktiv fukt, men det kan ikke utelukkes at forholdet bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dersom forholdet stammer fra tidligere skade, vurderes ingen ytterligere tiltak utover normal oppfølging.



Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra forskjellige tidsepoker, 1974, 2006 og 2021. Også kobla vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer fra byggeåret og noen flere har oppnådd forventet levetid. Det er observert normal slitasje i beslag og karm, og funksjonen er noe redusert. TG2 settes grunnet alder, overskredet levetid og påviste slitasjetegn.
Stedvis mangel på vannbrettbeslag. Vannbrettbeslag må ha oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner. Min. 6 mm. klaring mellom omramming og beslag.
Utførelsen av beslagdetaljer vurderes ikke å være fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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









TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er registrert følgende dører:
– 1 stk. malt ytterdør med glassfelt.
- 1 stk. malt balkongdør.
- 1 stk. biingangsdør i teak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdør er utført uten beslag i underkant av terskel. Utførelsen vurderes som en mindre svakhet i detaljløsningen, hovedsakelig av estetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er oppført i trykkimpregnert treverk med rekkverk bestående av håndlist og vertikale lekter.
Konstruksjonen fremstår med normal vær- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved terrassene er utført med trykkimpregnert tre.



Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, flis og belegg på gulv. Malte bygningsplater og tapet på vegger, samt malte takplater i himling.
Innvendige overflater fremstår med alminnelig alderstypisk slitasje, herunder mindre merker, ujevnheter og overflateavvik som følge av normal bruk over tid.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Overflater må stedvis utbedres eller skiftes.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe. Vedfyringsovn er installert i stuen, og avstanden til brennbart materiale vurderes som tilstrekkelig ut fra visuell kontroll.
Pipen har feieluke i underetasjen/kjeller.
Eier opplyser at pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.
Dokumentasjon på rehabiliteringen er ikke kontrollert ved befaringen.
Tilstand må avklares av feier/kommunal brann- og feiertjeneste ved behov.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etter hulltaking i konstruksjonen ble det målt fuktinnhold i materialet. Målingene viste en fuktverdi på 19,3 vektprosent, noe som overskrider anbefalte grenseverdier for materialtypen.
Hulltaking er en stikkprøve, som ikke fraskriver mulighet for fukt også andre plasser/vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper mellom etasjene i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Gjelder trapp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av trapp av fagkyndig for å redusere knirk, herunder etterstramming/forsterkning av innfestinger og avstivning der nødvendig.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badetsynes p være fra en tid hvor aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrifter i perioden 1997 - 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres sprekk i mykfugen mellom gulv og vegg samt eldre skruehull i veggflis. Hullene fremstår ikke tilfredsstillende tettet. Begge forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedring anbefales ved tetting av hull og fornyelse av mykfuge.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og malte takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser. Fall mot sluk fra øvre lekkasjepunkt er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, skuffer, skap og speil m/belysning. Vegghengt wc og badekar. Opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med eldre modulbasert innredning med profilerte fronter. Innredningen består av skapseksjoner, underskap og overskap, samt benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål. Overflatene viser normal bruksslitasje i henhold til alder.
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette over platetopp, med avsug til fri luft.

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i kobber, noe fra byggeår.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi. Innedel plassert i trappeløp.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Evalet, ca. 200 liter. Berederen er plassert i bod og har avrenningsmulighet til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-fordelingsskap er plassert i gang 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer fordelt på 17 kurser. Anlegget har hovedsikring på 63 A. Egen kurs til el-bil lader samt nye hovedsikringer fra 2024. Det foreligger en tilsynsrapport av det elektriske anlegget fra 2021, pålegg er utbedret.

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.
   1956

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?
   Ja

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

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

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken type drenering som er etablert eller hvordan denne er utført.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

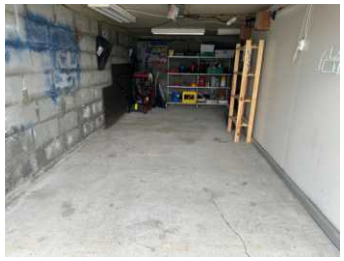
Sprekkdannelsen gjelder grunnmur i garasjen.
Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren. Saltutslag er en sikker indikator på fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere fuktbelastningen bør årsaken kartlegges nærmere. Aktuelle tiltak kan være forbedring av overvannshåndtering, terrengforhold, drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



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

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/163 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 4 Soverom, Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Omkledningsrom, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 350 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liljeveien 25 ,9404 HARSTAD 135 m²	1968	3 sov	09-10-2023	3 300 000	**3 100 000**		3 100 000	**22 963**
2	Nordmarkveien 18 ,9404 HARSTAD 151 m²	1961	3 sov	12-06-2025	2 900 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 739**
3	Hagalia 39 ,9404 HARSTAD 151 m²	1975	3 sov	17-06-2025	2 850 000	**3 200 000**		3 200 000	**19 753**
4	Roseveien 3 ,9404 HARSTAD 129 m²	1958	4 sov	19-09-2024	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**18 790**
5	Hagebyveien 56 ,9404 HARSTAD 144 m²	1951	4 sov	11-12-2025	3 350 000	**3 250 000**		3 250 000	**18 571**
6	Bregnehaugen 9 ,9404 HARSTAD 154 m²	1972	3 sov	18-09-2025	3 550 000	**3 300 000**		3 300 000	**17 647**

Kilde :
Eiendomsverdi

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp	Kr.	17 255
Renovasjon	Kr.	6 385
Feiegebyr I	Kr.	629
Eiendomsskatt	Kr.	8 537
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**33 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 500 000**

Kommentar
Teknisk verdi er vurdert med utgangspunkt i leilighetens bygningstekniske standard, alder, vedlikeholdstilstand og observerte overflater/installasjoner.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 500 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

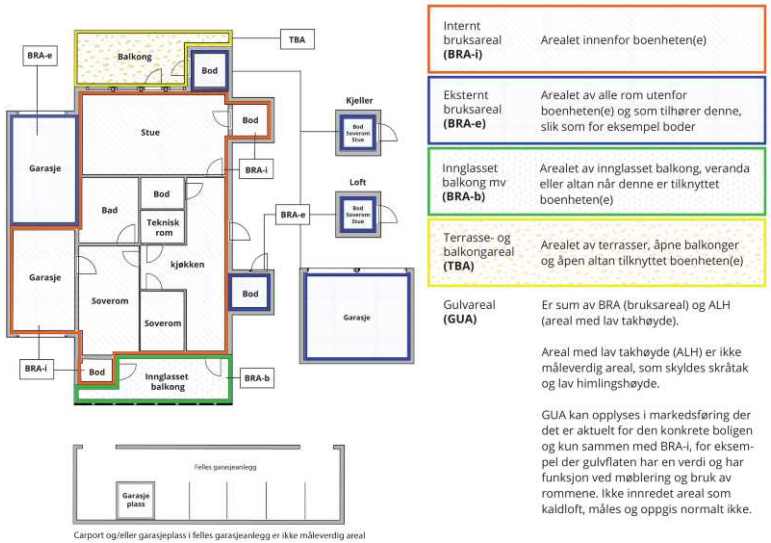
Hva er måleverdig areal?

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.

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	55			55	
1. etasje	55			55	46
Underetasje	53	21		74	
SUM	**163**	**21**			**46**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, gang m/trapp		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, omkledningsrom, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge Harstad kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd lyder: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998".
Rominndelingen er endret sammenlignet med opprinnelige/godkjente tegninger. Underetasjen er innredet med boder og kjellerstue på bekostning av tidligere bad/vaskerom. I 1. etasje er det etablert bad/vaskerom, med redusert areal for kjøkken og entré. I 2. etasje er det etablert bad på bekostning av soveromsareal.
Det er opplyst at rommene tilfredsstiller krav til rømningsvei. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om bruksendringer/planendringer er omsøkt, meldt eller godkjent av kommunen. Forholdet anbefales avklart mot kommunale byggesaksdokumenter.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Kjetil Gjøsund	Takstingeniør
	Geir Rollmoen Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	63	97		0	796.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagebyveien 93

Hjemmelshaver
Pedersen Geir Rollmoen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt sentrumsnært boligområde, kalt Trondenes hageby, ca. 4 min. nord for Harstad sentrum, med alle byens fasiliteter. Fin utsikt over Harstads innseiling og havnebaseng. Til Harstad skole er det ca. 2,1 km. Til Hagebyen ungdomsskole, barnehage og butikker er det ca. 400 m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.
I kommuneplanen ligger eiendommen delvis innenfor gul hensynsone for støy fra hovedvei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning og plen. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Hagebyveien 93 , 9404 HARSTAD
Gnr 63 - Bnr 97
5503 HARSTAD

Norsk Byggekontroll Nord AS
Bergsveien 22
9403 HARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	30.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Pedersen, Geir Rollmoen
21.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Rollmoen Pedersen

Boligen

Hagebyveien 93
9404 Harstad

5503-63/97/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Takservice
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet 4 vinduer på totalt 4 soverom

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Bogstrand
   Beskrivelse av arbeidet: satt i stålrør i pipen og flyttet ildstedet opp til stuen

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?:** 2024

   Firmanavn: EKTE

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inntaks sikringene

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

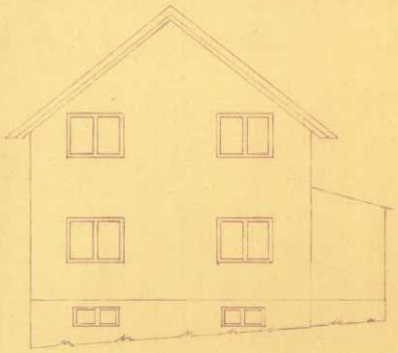
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

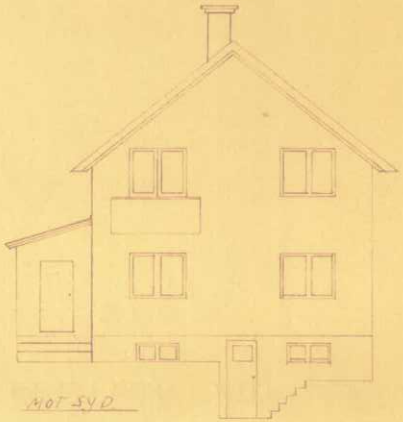
Hus for Herr Jens Olaussen

Trondenes Hageby Harstad

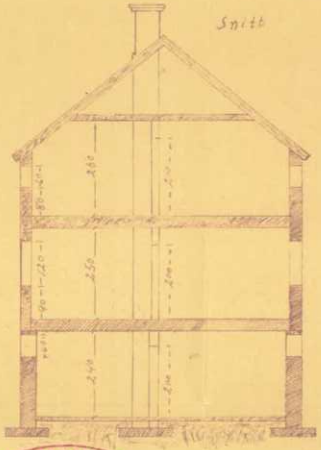


MOT NORD





MOT SYD

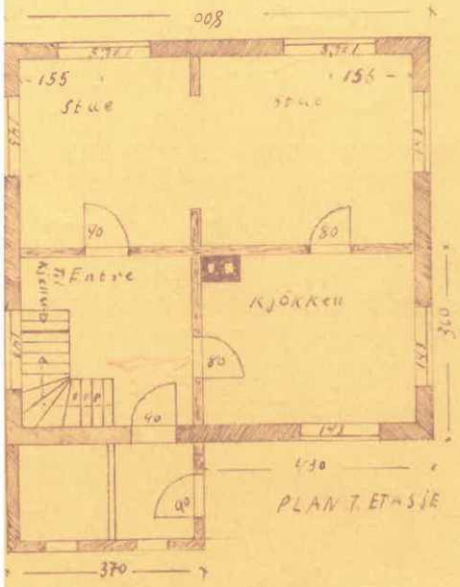


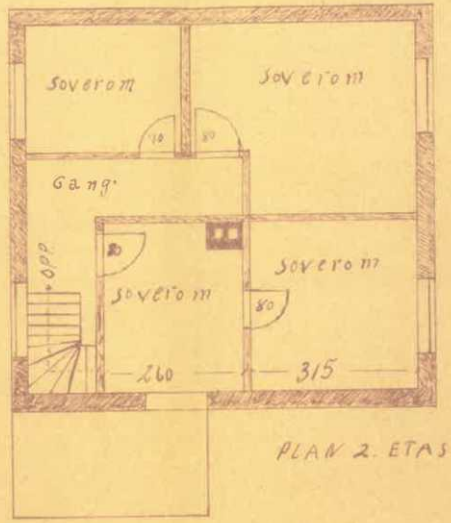
TRONDENES BYGNINGSRÅD 19/52

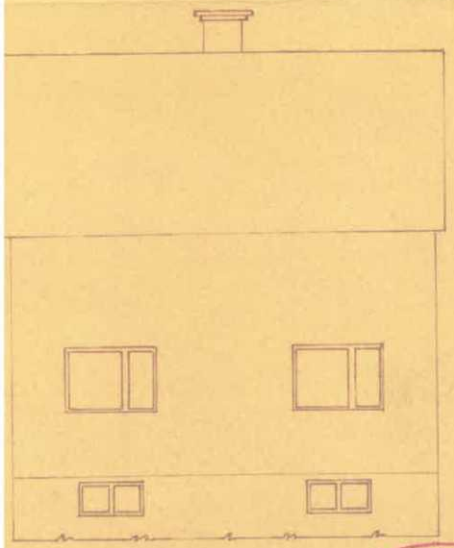
Jens Olaussen

eby Harstad

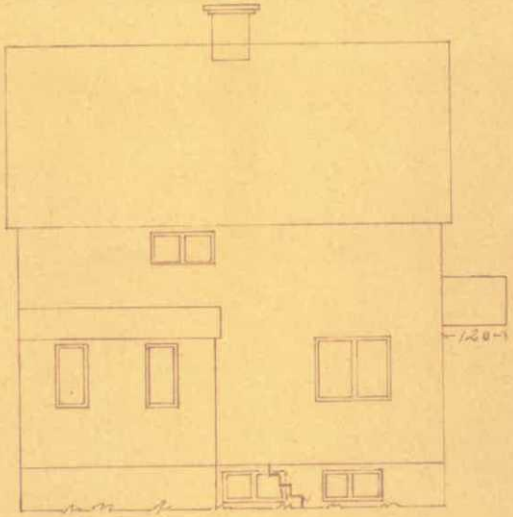
MÅL 1:100





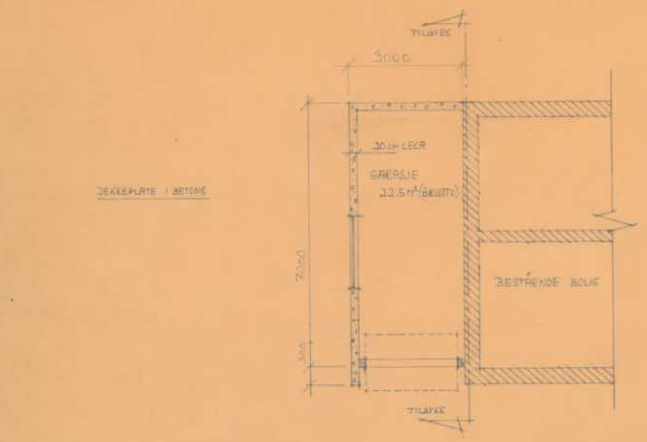


Mot Ost

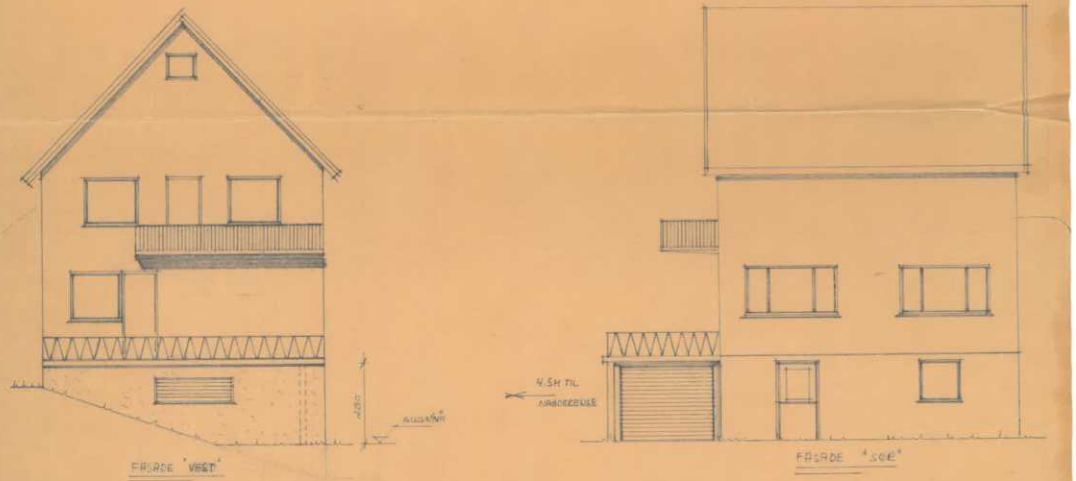


MOT VEST

TRONDENES BYGNINGSRÅD 19/52



DEKKEPLATE I BETONG



GARASJE M/VERKSTED MÅL 1:100 DATO 8.9.1975

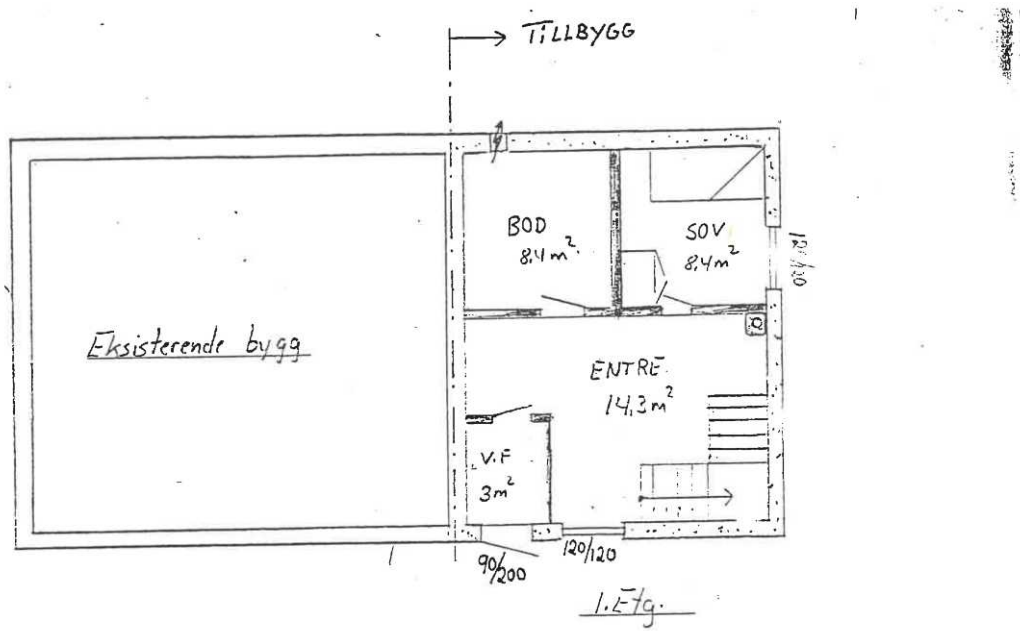
BYGGHERRE JENS OLAUSSEN
HAGEBUVN 93
HARSTAD

GNR. 63
BNR. 97

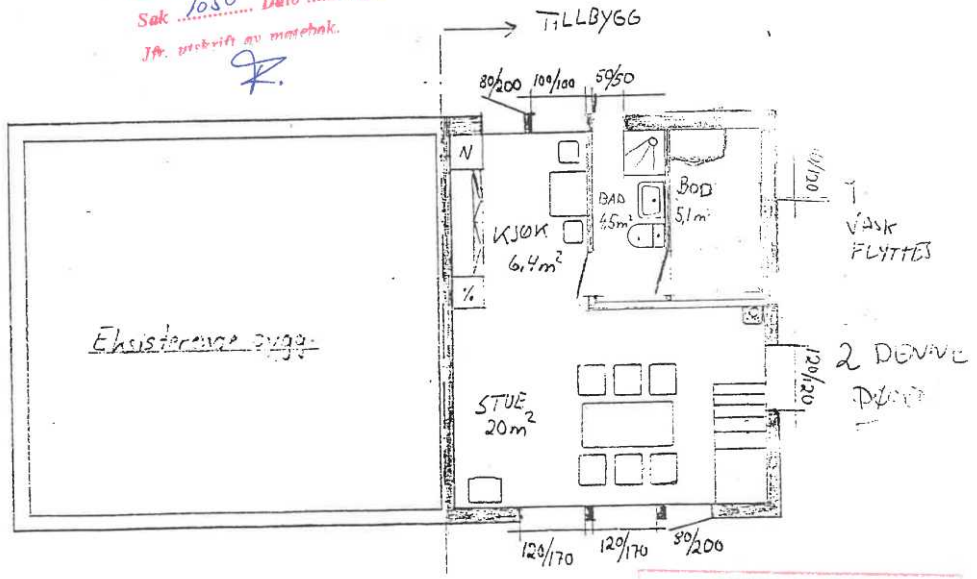
SIDEN 5/2

HARSTAD BYGNINGSRÅD
L.nr. 21 OKT. 1975 505/75
Behandlet 21 OKT. 1975
Godkjent med merknader

TEKNISK ETAT
6 OKT. 1975
ARKIV NR. 503



Harstad Bygningsråd
Sak 1050 Dato 8/3-93
Jfr. utskrift av møtebok.



2. Etg.

gnr. 63/Bnr. 97 | 22/12-92

PLAN- GENERASJONSBOLIG

Ill-Ann Olaussen

Hagebuveien 93.

1: 100

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Journal nr. 757/93
26. 02. 93

HARSTAD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

A

DELEGERT SAK **NR.: 1050/93**

Behandlingsorgan: **Avdelingsstyret for tekniske saker/bygningsrådet**	
Saksbeh. : Torfinn Knutsen	Jour.nr. : 93/ 757
Dato : 08.03.93	Godkj/Avsl : G

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - TILBYGG TIL BOLIG - HAGEBYVEGEN 93 - LILL-ANN OLAUSSEN.

Det foreligger søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig i Hagebyvegen 93. Tilbygget vil utgjøre egen boenhet.

Tilbygget vil komme 3,0 m fra nabogrense. Berørte nabo har påført "ingen merknader" på nabovarselet. I og med at tilbygget kommer 3,0m fra nabogrense er søker avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 vedr. avstandsbestemmelser. Det er ikke søkt om dispensasjon.

I henhold til delegasjonsinstruks fattes følgende

V E D T A K:

Det vises til søknad mottatt 26.02.93.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 slik at tilbygget kan komme inntil 3,0 m fra nabo-grense.

Søknaden godkjennes med følgende merknader:

1. Konstruksjoner som kommer nærmere nabogrense enn 4,0 m må tilfredstille minst B-30.

2. Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle.

Gebyr kr 6.824,- (3.900,-)

Kontoradresse: Hans Egedesgt. 14 9400 Harstad
Postadresse: Postboks 10 9401 Harstad
Telefon: 082 16 000 Telefax: 082 63 809
Postgiro: 0814 5974209 Postgiro for skatt: 1 21 90 13
Bankgiro: 4730.05.52060 Bankgiro for skatt: 4730.09.63923

3. Byggeforskriftenes krav til rømningeveger må tilfredstilles.

4. Byggeforskriftenes krav til trapp og rampe må tilfredstilles.

Dette vedtak kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven.

Sverre Furø
overingeniør

Utskrift til:
Lill-Ann Olaussen Rødsand 14 b 9438 BREIVIKA.

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

Utskriftsdato: 29.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5503	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hagebyveien 93, 9404 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5038/Endring%20i%20bestemmelser%20knyttet%20til%20plankrav%20for%20forskjellige%20utbyggingsform%c3%a5l%20i%20KPA%2C%20vedtatt%2019.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 797 m² **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA6
	Delareal 735 m² **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 51 m² **KPHensynsonenavn** 210-1 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 728 m² **KPHensynsonenavn** 220-1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	362
Navn	Sama - Trondenes del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5404/Bestemmelser%20-%20Reguleringsendring%20for%20Rabbenveien%2C%2005.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5414/Bestemmelser%20fra%20kart%20mindre%20endring%20PID%20362%2C%2026.08.08.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5415/525%2C%2025.02.22.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/5408/Bestemmelser%20PID%20362%2026.05.99.pdf
Delarealer	**Delareal** 552 m² **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 6 m² **Formål** Kjørevei

Id	612
Navn	Reguleringsplan - FV 6 Hagebyveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/498/612%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 101 m² **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FTA5
	Delareal 63 m² **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 74 m² **Formål** Veg **Feltnavn** o_V1
	Delareal 63 m² **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

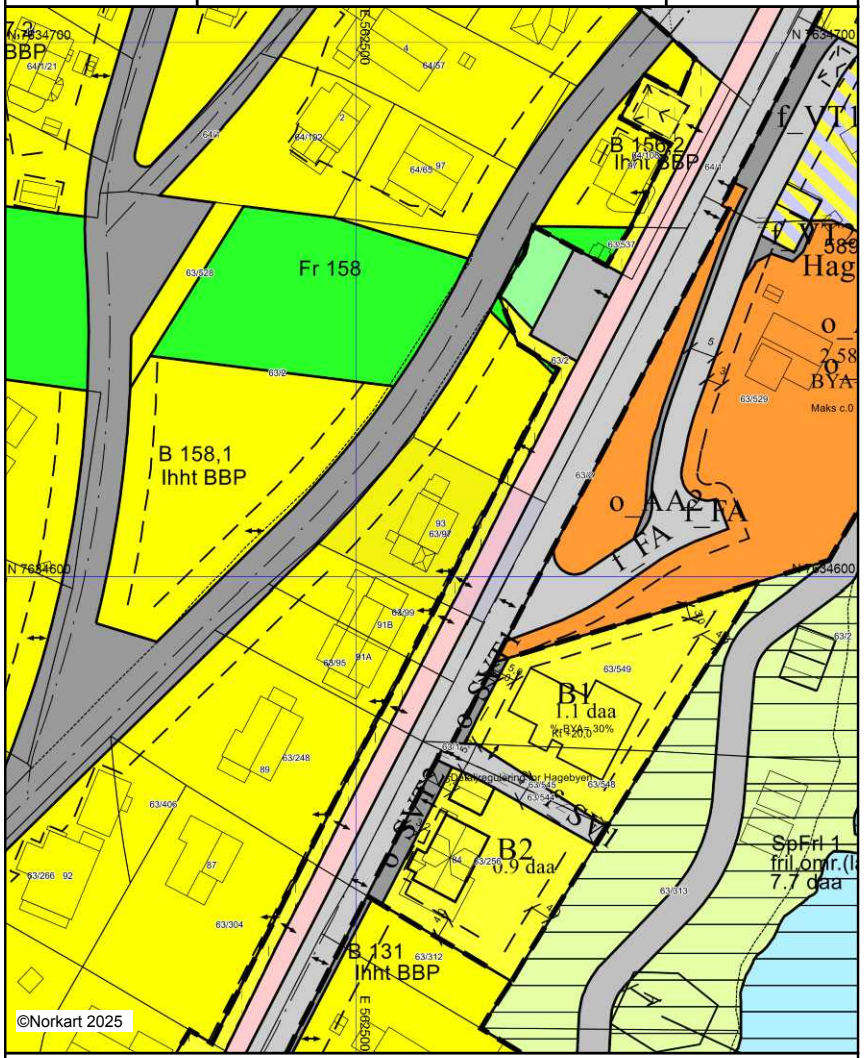
Harstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/97
Adresse: Hagebyveien 93
Utskriftsdato: 29.08.2025
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 (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Avløpsanlegg
Bolig/forretning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

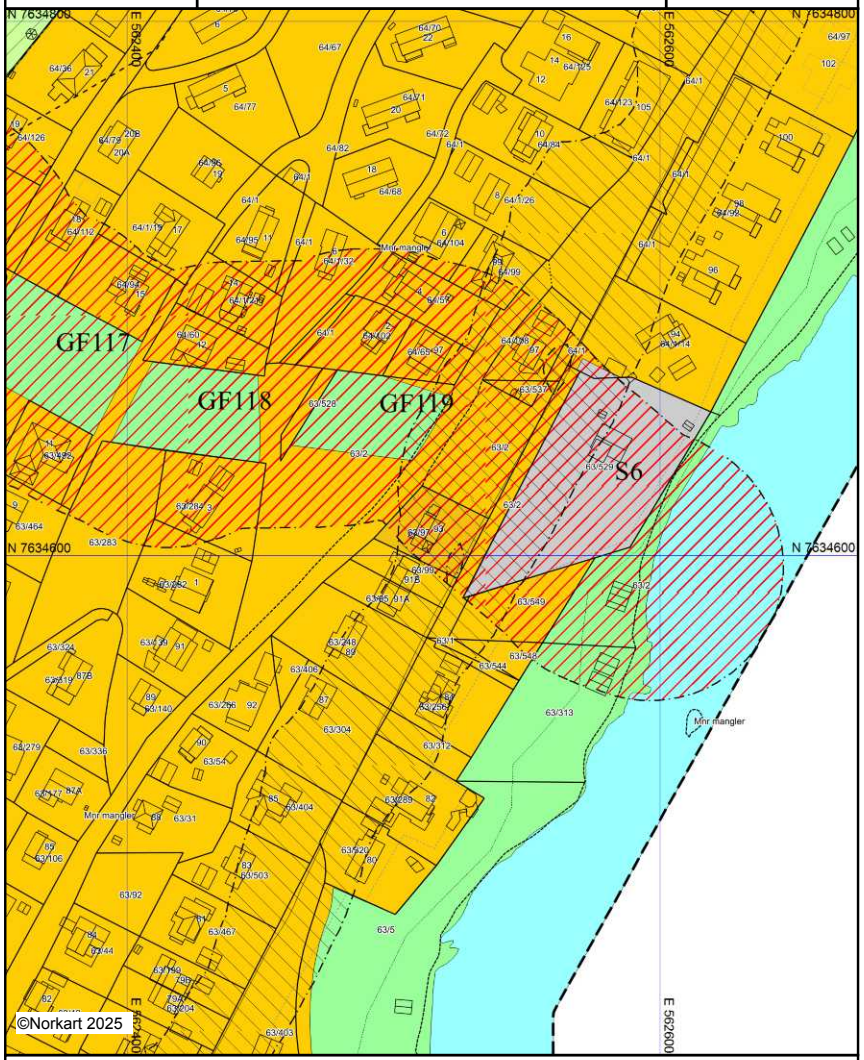
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/97
Adresse: Hagebyveien 93
Utskriftsdato: 29.08.2025
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
Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vass
Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Harstad kommune

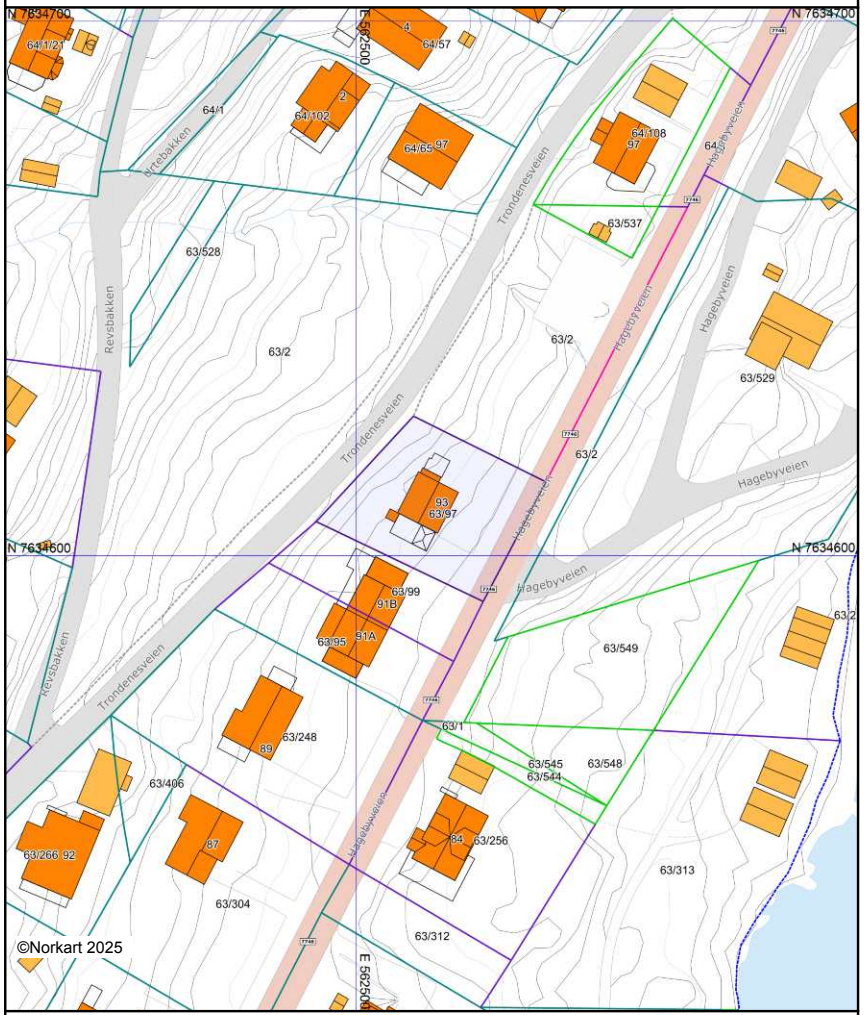
Grunnkart

Eiendom: 63/97
Adresse: Hagebyveien 93
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Harstad kommune

Ledningskart

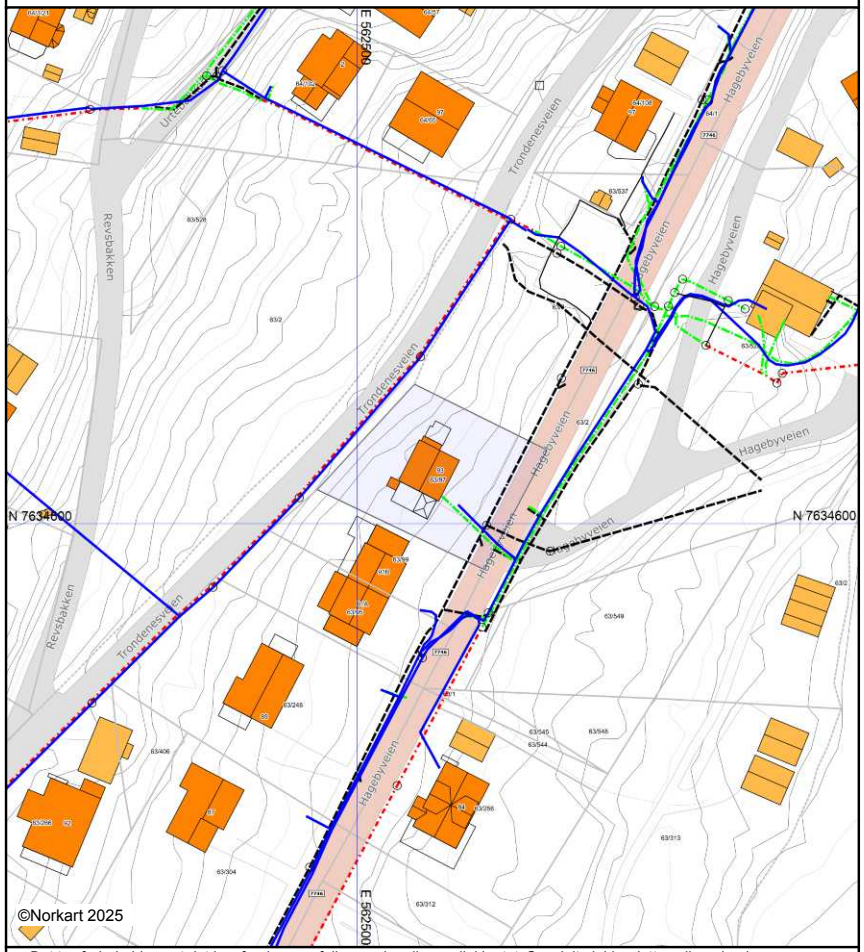
Eiendom: 63/97
Adresse: Hagebyveien 93
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

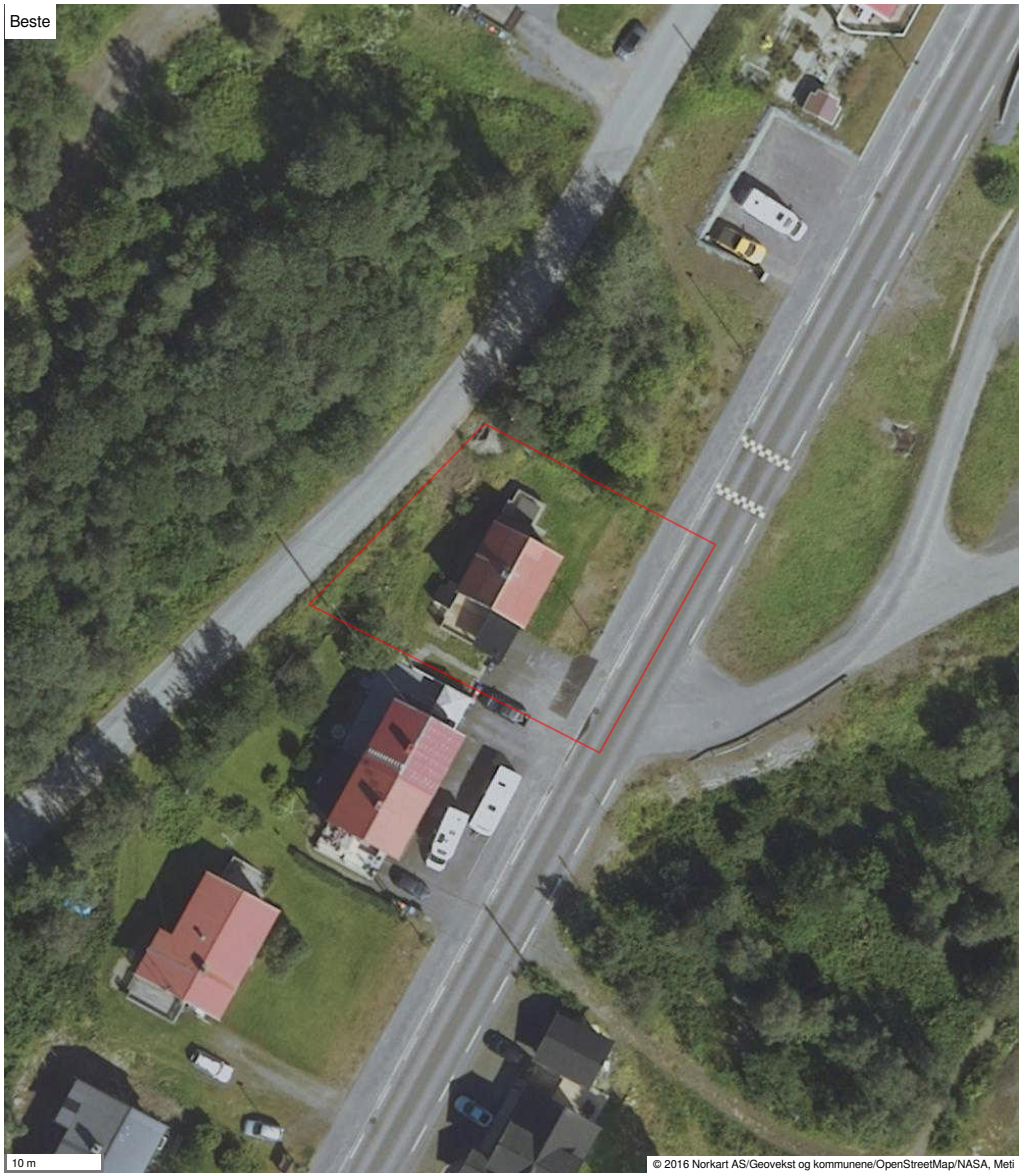


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 29.08.2025

Ortofotorapport for eiendom 5503 - 63/97//

Beste



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.

2022



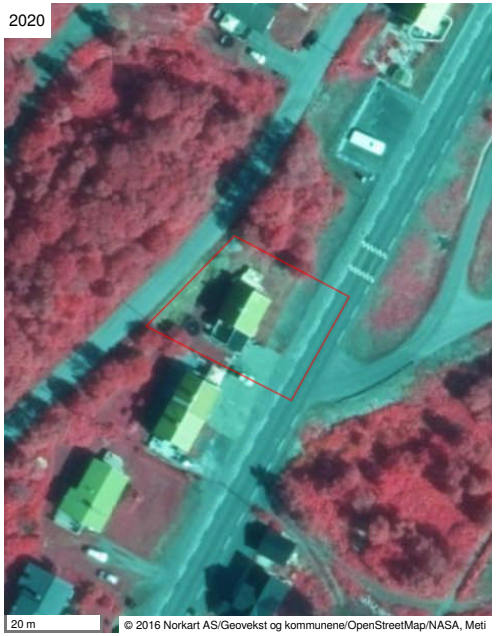
2020



2020



2020



2017



2013



2012



2011



2008



2007



2001

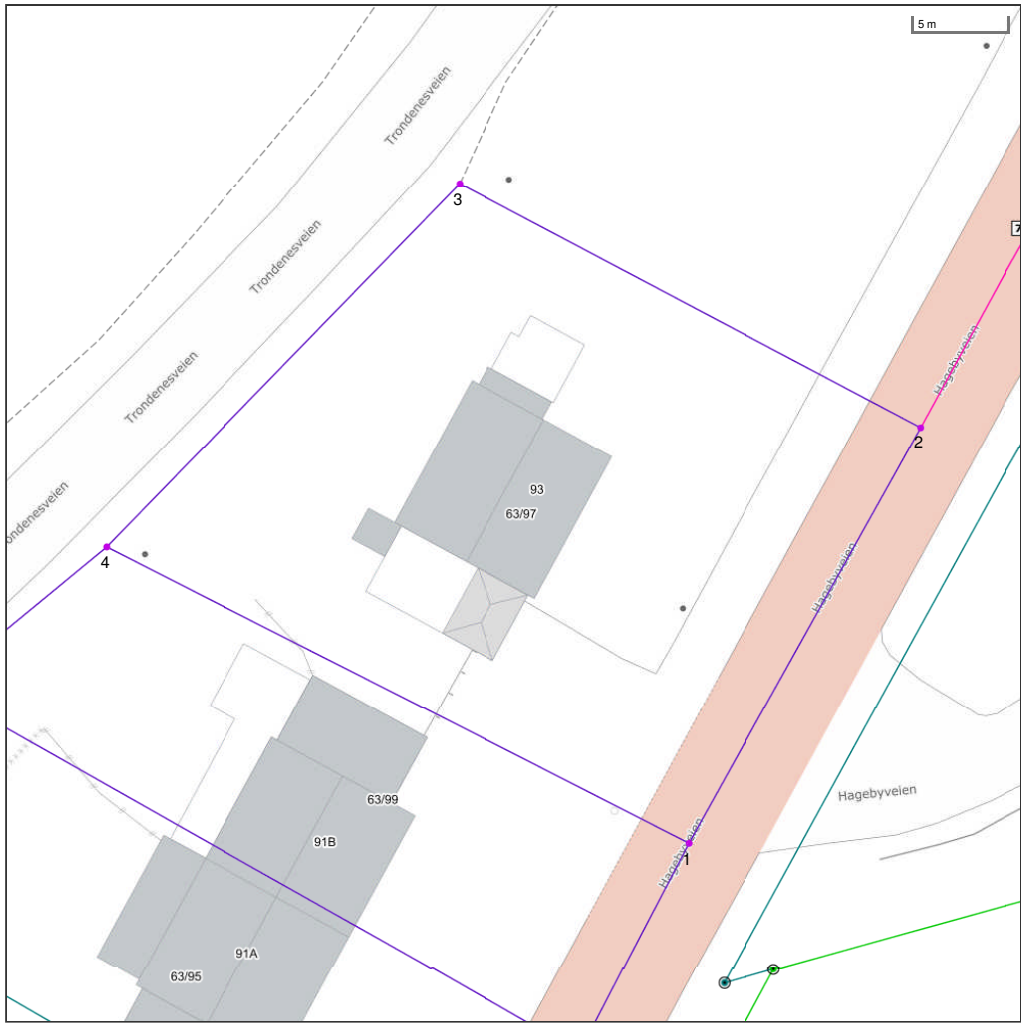


1963



Utskriftsdato: 29.08.2025

Eiendomskart for eiendom 5503 - 63/97//



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	796,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7634609,06	**Øst**	562515,43	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7634591,42	562523,91	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	34,72	
2	7634613,81	562535,69	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	25,30	
3	7634626,11	562510,83	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	27,74	
4	7634606,37	562492,57	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	26,89	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJERKE	Beregnet areal	796.6
Etablert dato	16.01.1952	Historisk oppgitt areal	770
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☑ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	63/97
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/97
Omnummerering Omnummerering	29.12.2012 29.12.2012			63/97
Skyldeling Skyldeling	16.01.1952			1901-63/2 (-770), 63/97 (770)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7634609.06	562515.43	0	Ja	796.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN GEIR ROLLMOEN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jota 12A 9415 9415 HARSTAD	Bosatt (B)

Avtale/Vedtak om grunnerverv

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
04.02.2019	15/873	56/509, 63/29, 63/37, 63/97, 63/241, 63/261, 63/434, 63/439

Adresse

Vegadresse: Hagebyveien 93 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	9404 HARSTAD	Kirkesogn	11020101 Trondenes
Grunnkrets	502 Trondenes Hageby	Tettsted	8003 Harstad
Valgkrets	19 Hagebyen		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Harstad kommune: Grunneiendom 5503-63/97

Norkart
Utskriftsdato: 29.08.2025 09:36

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12463383		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1956

1: Bygning 12463383: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.07.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1956	01.07.1956

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagebyveien 93	H0101	63/97	163	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

ark

MØTEBOK

Blad 3

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Harstad	Bygningssjefen		21 okt 1975.

Sak nr.

505/75: Referatsak.

Søknad fra Jens Olaussen om oppføring av garasje som tilbygg til bolighus, Hagebyvegen 93.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.
Eventuelle åpninger i vegg mot kjeller må igjenmures.

Sign.

Magnus Nilsen
Kst. bygningssjef

Utskrift sendt til

Jens Olausse$_n$ – gelupt 50,-

Nr. 58 Enerett Sem & Sienersen, Oslo 11-64.

Reguleringsbestemmelser

1. Tiltakshaver utfører og bekoster omlegging av veien i forbindelse med tiltak på eiendommen.
   Veien skal opparbeides med fast dekke og ha opparbeidet bredde 5 meter i hht. kommunal standard.
   Opparbeidet vei skal godkjennes før første brukstillatelse gis.

2. Utbygging skal skje i hht. godkjent situasjonsplan.

HARSTAD KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for "Reguleringsendring for Rabbenvegen"

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet for "Reguleringsendring for Rabbenvegen", ligger innenfor vist plangrense.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
OFF. TRAFIKKOMRÅDER

2. BYGGEOMRÅDER
(områdene for boliger med tilhørende anlegg; sign. B1, B2)

- Etablering av nye eiendommer, fradeling og sammenføyinger kan skje iht. vedtatt plan.
- Områdene Bolig B1, B2 tillates med maks. utnyttelsesgrad BYA=30%.
- Parkering skal etableres på hver enkelt ciendom, med plass til min. 1,8 P-plass pr. boenhet. Areal til parkering/piloppstilling inngår i BYA. 1 p-plass beregnes til 25m², 1,8 p-plass beregnes til 45m².
- Nye boliger tillates oppført med 1 etasje + underetasje +loft. Maks. mønehøyde i samsvar med generelle regler i Plan- og Bygningsloven
- De nye bygningene må tilpasses den tradisjonelle bebyggelse på stedet når det gjelder materialbruk, takvinkler, fargesetting o.l.
- Det må tas hensyn til kulturlandskapet ved plassering av nye bygninger i terrenget.
- Rabbenvegen 9 er verneverdig enkeltbygg og skal behandles i hht retningslinjer og krav til verneverdige bygg.

3. TRAFIKKOMRÅDER
- Rabbenvegen gis regulert bredde som vist på plankartet.

1.1 BOLIGER
Signaturen B

a) Bygningene bør ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15 (23) og 45 grader

b) Bebyggelsesplan skal tillate etablert etasjehøyde for bebyggelsen med adresse Samagata 10, Solgryvegen 8 - 14 og Trondenesvegen 106.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER
Signaturen F (K)

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

3.0 TRAFIKKOMRÅDER
Signaturen P og vegnettet

a) Den viste atkomstpil angir at hele, eller deler av et byggeområde, skal ha atkomst til angitt offentlig veg. Unntatt fra dette er Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg.

b) De tillatte avkjørsler for tomter langs Hagebyvegen og den del av Trondenesvegen som er fylkesveg er særskilt vist på planen .

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.
Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Som vedlegg til byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter. Kommunen skal tillegge antikvarisk uttalelse stor vekt ved behandling av byggemeldinger og meldinger om andre tiltak innenfor det skraverte omr?det.

b) Ved utarbeiding av forslag til endringer innenfor det skraverte området skal det legges spesielt vekt på at tiltaket skal virke harmonisk i forhold til de bevaringsverdige verdiene.

6.5 FREDET KULTURMINNE.
Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

a) Alle tiltak innenfor fredningssonen er meldepliktig etter Lov om kulturminner av 1978, p.8

b) Tiltak i nærområdet som på noen måte kan tenkes å skjule, tildekke, skjemme eller på annen måte virke inn på verneformålet, er likeledes meldepliktige etter kulturminnelovens p.3

Harstad kommune

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FV 6 Hagebyveien, Harstad kommune

Vedtatt : 28.05.2014

§1 GENERELT

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan.

§1.0 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av tiltak for gående-, syklende og kollektivtrafikk langs fylkesveg 6 Hagebyveien.

§1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 13.11.2013 i målestokk

1:2000.

§1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

a) **bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
   - boligbebyggelse, B1-B13
   - undervisning, UND1 – UND4
   - Bolig/forretning, BOF1-BOF2

b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
   - kjøreveg, V1
   - fortau, FTA1 – FTA9
   - kollektivholdeplass/plattform
   - annen veggrunn – teknisk anlegg (grøfter, skjæring, fylling osv.), VT1-VT5
   - felles privat parkeringsplass, P1-P2

c) **Friområde (PBL § 12-7 nr. 3)**
   - friområde FO1 – FO3

d) **Hensynssoner (pbl § 12-6)**
   - bevaring av kulturmiljø

e) **Områdebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 1)**
   - midlertidig rigg- og anleggsområde

Harstad kommune

§2. FELLES BESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer innenfor planområdet. Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Terrengbehandling

Veganlegget og de elementene som inngår skal gis en god terrengbehandling og utforming. Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i øvrig landskap. Vegskjæringer og – fyllinger, rigg og deponi områder skal revegeteres og behandles på en tilfredsstillende måte.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk overvåking og dokumentasjon av eventuelle kulturlag i forbindelse med anleggsarbeidet som berører det automatisk fredete kulturminnet, en gårdshaug, id.28741 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.

Det skal tas kontakt med Troms fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen og eventuell miljøovervåking kan fastsettes.

§ 2.3 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplasser, fortau og atkomsten til disse.

§ 2.4 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen.

§ 2.5 Landskaps- og vegetasjonsplan

Det skal utarbeides detaljert landskaps- og vegetasjonsplan som en del av byggeplanen. Planen skal vise hvordan grøntstruktur, annen veggrunn – grøntareal og annen veggrunn-tekniske anlegg skal opparbeides.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

a) Områdene er regulert til bolig.

§ 3.2 Undervisning

Områdene er regulert til undervisning.

§ 3.1 Bolig/forretning

Områdene er regulert til bolig og forretningsformål.

§4 SAMFERDESLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1. Kjøreveg

Formålet omfatter areal til offentlig Kjøreveg. Kjørevegene skal opparbeides som vist på plankartet, illustrasjonsplan og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017

§ 4.2. Fortau

Formålet omfatter areal til fortau. Fortauet skal opparbeides som vist på plankartet, illustrasjonsplan og i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

§ 4.3. Holdeplass/plattform

Formålet omfatter areal til holdeplass/plattform for kollektivtrafikk.

Det kan etableres garasjeanlegg til nytt leilighetskompleks på gnr 64 bnr. 98, 92 og 1/13 under plattform.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Området omfatter areal til grøfter, fyllinger, skråninger, rekkverk, masseuttak til vegbyggingen og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Området kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Etter midlertidig bruk skal området overgå til annen veggrunn – teknisk anlegg.

§ 4.5 felles privat parkeringsplass FP1-3

a) Området felles privat parkering FP1 reguleres til felles for eiendommene gnr. 63, bnr. 97, 99 og 95 og gnr. 64/bnr. 108.
b) Området felles privat parkering FP2 reguleres til felles for eiendommene gnr. 63,bnr. 288, 267, 253, 270 og 273.

§ 4.6 Mindre endringer

Mindre endringer i skråningsutslag innenfor område S1veg vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål (bolig).

Ved større avvik fra formålsgrensene skal det søkes om tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m og eventuelt dispensasjon, eller gjennomføre mindre endringer av reguleringsplanen etter pbl § 12- 4 andre ledd. Kommunen avgjør hvilken saksbehandling avvik vil gi.

Harstad kommune

§ 5. Friområder

§ 5.1 Friluftsområde

a) Områdene er regulert til friområde.

§6 Hensynssoner

§ 6.1 Automatisk fredete kulturminner

a) Området omfatter arealer som er registrert som Sama gårdshaug og er automatisk fredet med sikkersone på 5m.

§ 7 Områdebestemmelser

§ 7.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde

a) Areal regulert til dette formålet kan benyttes som rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeid pågår. Dette inkluderer midlertidig vegomlegging, mellomlagring av masser, lagring av materialer/rør/ledninger og anleggsmaskiner, samt til permanente terrengtilpasninger mv.
b) Dersom stiplede områder tas i bruk skal de etter avsluttet anleggsperiode og senest påfølgende vår dersom nytt veganlegg blir tatt i bruk vinterstid, settes i stand i samsvar med landskapsplan.
c) Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil arealet langs fylkesvegen gå tilbake til opprinnelige formål.

HINNSTEIN
Rådgivende ingeniører

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: RP SAMA-TRONDENES, DEL 1 OG 2

Deler av Sama, Samasjøen og Hagebyen.

Plannr: 362

Vedtatt: 26.05.99

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

1.1 BOLIGER

Signaturen B

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

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

Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med snødeponi.

1.2 FORRETNINGER/KONTORER

Signaturen F (K)

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

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

Signaturen P og vegnettet

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

6.4 VERNEDE BYGG OG ANLEGG.

Signaturen loddrett skravur over bruksformål.

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

6.5 FREDET KULTURMINNE

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

Signaturen loddrett skravur over bruksformål

Harstad kommune
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

Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Planbestemmelser

Vedtatt: 3.september 2020
Kommunestyret sak 2020/148



Dokumenter i Harstad kommunes arealplan

1 INNLEDNING

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

Planen består av følgende dokumenter:
Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse

Harstad, juni 2020



Innhold

1 INNLEDNING 1

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8. 5

2.2 Natur og miljø 6

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

2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3 6

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

2.6 Energi 7

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

2.8 Estetikk 7

2.9 Havnivåstigning 8

2.10 Flom i vassdrag 8

2.11 Ras og skred 9

2.12 Stien langs sjøen 9

2.13 Parkeringsbestemmelser 9

2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune 11

2.14.1 Generelt 11

2.14.2 Lekearealer. 11

2.14.3 Utomhusplan 11

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

2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet 12

2.14.6 Universell utforming 13

3 AREALFORMÅL 14

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

3.1.1 Bebyggelse og anlegg 1001 14

3.1.2 Boligbebyggelse 1110 14

3.1.3 Fritidsbebyggelse 1120 15

3.1.4 Sentrumsformål 1130 16

3.1.5 Forretning 1150 17

3.1.6 Tjenesteyting 1160 17

3.1.7 Fritids- og turistformål 1170 18

3.1.8 Råstoffutvinning 1200 18

3.1.9 Næringsbebyggelse 1300 19

3.1.10 Idrettsanlegg 1400 20

3.1.11 Andre typer bebyggelse 1500 21

3.1.12 Grav og urnelund 1700 21

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800 22

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 22

3.2.1 Havn 2040 22

3.3 Grønnstruktur 22

3.3.1 Naturområde 3020 22

3.3.2 Turdrag 3030 23

3.3.3 Friområde 3040 23

3.3.4 Park 3050 23

3.4 Forsvaret 4001 23

3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR 24

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

3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210 24

3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220 25

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag 26

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001 26

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

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Rettsvirkning

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.1 Kommuneplanens forhold til pbl 1-8.

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.2 Natur og miljø

Bestemmelser

Retningslinjer

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

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.4 Kvikkleire. Jf. PBL § 4-3

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.6 Energi

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.8 Estetikk

Bestemmelser

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

Retningslinjer

2.9 Havnivåstigning

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

2.10 Flom i vassdrag

Bestemmelser

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

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

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

Retningslinjer

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

2.11 Ras og skred

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.12 Stien langs sjøen

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.13 Parkeringsbestemmelser

Bestemmelser

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14 Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune.

2.14.1 Generelt

Bestemmelser

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

Retningslinjer

2.14.2 Lekearealer.

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

2.14.3 Utomhusplan

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

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

Bestemmelser

Boligene skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

2.14.6 Universell utforming

Bestemmelser

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

Retningslinjer

Generelle krav til lekeplasser:

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

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

3 AREALFORMÅL

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

3.1.1 Bebyggelse og anlegg 1001

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.1.2 Boligbebyggelse 1110

		Nåværende	Fremtidig
B1	Årbogen, Sandtorg	N	
B2	Haukebø	N	
B3	Halsebø/Brokvik	N	
B4	Sørvik	N	
B5	Bjørnhaugen	N	
B6	Skallen - Kilbotn	N	
B7	Jota - Kilbotn	N	
B8	Kilabukta	N	
B9	Kilamyra-Kleivåsen	N	
B10	Vollaelva-Breivika,	N	
B11	Tangsvika – Kvalvika Blokk	N	
B12	Tangsvika – Kvalvika	N	
B13	Øvre Medkila (B4)	N	
B14	Øvre Kanebogen (B3)	N	
B15	Finnevika	N	
B16	Kanebogstranda, v Harder	N	
B17	Dalsletta	N	

B18	Blåbærhaugen - Bjørnebåsen	N	
B19	Åsegarden	N	
B20	Samaåsen - Haganvatnet	N	
B21	Hagan	N	
B22	Altevågen - Ringberget	N	
B23	Elveneshaugen	N	
B24	Høgda - Svartåsen	N	
B25	Stornes	N	
B26	Kasfjord øst-nord	N	
B27	Torvhågen - Lundenes	N	
B28	Linberget - Varmedal	N	
B29	Alvestad	N	
B30	Grøtavær	N	
B31	Høtta	N	
B32	Fenes øvre	N	
B33	Moan, Nergården	N	
B34	Nergårdshavn	N	
B35	Stuhågen, Leirvågen	N	
B36	Oppdal, Sørvika		F
B37	Hytteveien Åkervika	N	
B38	Fauskevåg		F

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.1.3 Fritidsbebyggelse 1120

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

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.1.4 Sentrumsformål 1130

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

3.1.5 Forretning 1150

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

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.1.6 Tjenesteyting 1160

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

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

3.1.7 Fritids- og turistformål 1170

		Nåværende	Fremtidig
BFT1	Hålgeneset, Bjørnvika, Storvann Syd	N	
BFT2	Tennvassåsen	N	
BFT3	Sollia	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
2. 1/5 del av hyttene skal være tilrettelagt for UU.			
3. Alle uteområder og bygg for allmennheten skal utformes ihht universell utforming			
Retningslinjer			

3.1.8 Råstoffutvinning 1200

		Nåværende	Fremtidig
BRU1	Blomjoten	N	
BRU2	Grønnbakken	N	
BRU3	Røssberg/Ervikeidet	N	
BRU4	Hermansteinbakken Kasfjord	N	
BRU5	Dale	N	
BRU6	Skruven	N	
BRU7	Skruven utvidelse		F
Bestemmelser			
Bestemmelser etter pbl 20-4, 2. ledd bokstav a.			
1. For arealer avsatt til råstoffområder skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes tiltak eller arbeid som nevnt i pbl § 20-1.			
2. Jord- og skogloven gjelder uavkortet inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan.			
3. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. Lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.			
Retningslinjer			
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støy- og støv, utredes, og soner avsettes i plankartet.			

3.1.9 Næringsbebyggelse 1300

3.1.9.1 Næringsområder med nærhet til sjø

		Nåværende	Fremtidig
BNS1	Rødskjær	N	
BNS1A	Melvikosen	N	
BNS2	Melvikosen. Ferdig regulert	N	
BNS3	Melvikøya	N	
BNS4	Jektvika Kilbotn	N	
BNS5	Kanebogen, Arnøyvegen, Storåkern	N	
BNS6	Stangnesparken	N	
BNS7	Mercurveien, Purkesletta - Kingsbaypynten	N	
BNS8	Harstadbotn, Russevika	N	
BNS9	Harstadbotn VGS	N	
BNS10	Samasjøen skipsverft	N	
BNS11	Samasjøen Esso sjø	N	
BNS11A	Samasjøen Esso land	N	
BNS11B	Akvastasjon Kasfjord	N	
BNS12	Auna - Lavollen	N	
BNS12	Snerneset Skjærstad	N	
BNS13	Innervika, Melkeneset	N	
BNS14	Grøtavær	N	
BNS15	Kjøtta		F
BNS16	Nergårdshamn	N	
BNS17	Gammelhamnklubben	N	
BNS18	Trettevollen, Leirvågen	N	
Bestemmelser			
1. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.			
2. Områdene avsettes til havnerelaterte- og maritime næringsvirksomheter.			
Retningslinjer			
I disse områdene skal det legges særskilt til rette for, og prioritere etablering av næring som er avhengig av nærhet til kai og sjøarealer.			

3.1.9.2 Andre næringsområder

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

3.1.10 Idrettsanlegg 1400

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

3.1.11 Andre typer bebyggelse 1500

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

3.1.12 Grav og urnelund 1700

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

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

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. 1800

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

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Havn 2040

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

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Naturområde 3020

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

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

3.3.2 Turdrag 3030

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

3.3.3 Friområde 3040

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

3.3.4 Park 3050

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

3.4 Forsvaret 4001

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

3.5 Landbruks, natur, friluftsområder og reindrift, LNFR

(PBL § 11-7 nr 5)

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

Gjelder alle LNFR-områdene i hele kommunen

Bestemmelser

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

Retningslinjer

3.5.2 LNFR-AREAL, SPREDT BOLIG 5210

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

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

3.5.3 LNFR-AREAL, SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 5220

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

Bestemmelser

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

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

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 6001

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

3.6.2 Ferdsel 6100

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

3.6.3 Småbåthavn 6230

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

3.6.4 Drikkevann 6500

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

3.6.5 Naturområde vann 6600

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

3.6.6 Friluftsområde 6700

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

3.6.7 Kombinerte formål sjø og vassdrag 6800

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

HENSYNSONER

3.7 Hensynssone a.

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

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

3.7.1 KP-SIKRINGSSONE

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

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

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

3.7.2 KP-STØYSONE

Rød sone støy iht. T-1442 H210:1

Gul sone støy iht. T-1442 H220:1

Bestemmelser til sone for støy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.3 KP-FARESONE

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

vurdering.

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

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

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

3.8 Hensynsone c

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

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

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

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

3.8.1 KP-ANGITTHENSYN

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

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

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

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

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

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

3.9 Hensynsone d

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

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

3.9.1 KP-BÅNDLEGGING

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

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

3.10 Hensynsone f

3.10.1 KP-DETALJERING

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

4 UTBYGGINGSAVTALER

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

Retningslinjer

Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:

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

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

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

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

Notater

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: 3250192 / Eirik Jakobsen, tlf. 948 45 260
Hagebyveien 93, 9404 Harstad.
Gnr. 63, Bnr. 97, 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: 3250192
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

EiendomsMegler 1

Eirik Jakobsen
Eiendomsmegler

948 45 260
eirik.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Harstad
Strandgata 7, 9405 Harstad

eiendomsmegler1.no