

Advokatfirma Eurojuris Nord AS

Org. nr. NO 988 186 678 MVA

Sentralbord + 47 77 00 21 00

nord@eurojuris.no

Besøksadresse Narvik

Dronningensgate 45, 2. etasje

Besøksadresse Harstad

Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

Postadresse:

PB 866, 9488 Harstad

eurojurisnord.no

SALGSOPPGAVE

27.01.2025

Leilighet sentralt i Harstad
Nerbotnveien 11, 9407 Harstad
Prisantydning: NOK 2 100 000,-



Leilighet i sameie – sentral beliggenhet.

Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Bilder av eiendommen	side 10-18
Tilstandsrapport	side 19-47
Meglerpakke fra Harstad kommune	side 49-126
Budgivingsskjema	side 127

Interessenter gjøres oppmerksom på at eiendommen markedsføres i forbindelse med tvangssalg. Det gjøres særskilt oppmerksom på at gjennomføringen salget foregår som tvangssalg på vegne av Midtre Hålogaland tingrett, og det er reglene i tvangsfullbyrdelsesloven som gjelder ved gjennomføringen av slike salgsoppdrag.

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

Gnr. 57, bnr. 318, snr. 1 i Harstad kommune.

1.2 Adresse

Nerbotnveien 11, 9407 Harstad

1.3 Beliggenhet

Eiendommen ligger i Harstadbotn, med gangavstand til alle fasiliteter inkl. Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester.

1.4 Boligtype

Andre småhus med 3 boliger eller flere.

Seksjonens sameiebrøk: 85/283.

1.5 Byggeår

1955 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

1.6 Tomt

Sameiet eier en tomt på 985,8 m². Tomten er felles for seksjonene.

1.7 Bebyggelse i området

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, med flere lignende boliger i boligfelt.

1.8 Byggemåte

Boligen er konstruert i trevirke og mur, og består av seksjonert boligbygg på 2,5 etasjer, med underetasje i tillegg. Leiligheten ligger i underetasjen.

Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

1.9 Eiendommens tilstand

Leiligheten har normal standard. Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

Det gjøres særlig oppmerksom på de punkter i tilstandsrapporten som er klassifisert som TG 2 og 3:

Punkter klassifisert som TG 3:

- Elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget ser ut til å være oppdatert i senere tid, ut fra det som er synlig i sikringsskapet. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sikringskap er plassert i gang. Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år. Det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold. Det er montert 1 stk. brannmelder i gang utenfor 2 av soverommene, denne fungerer. 1 stk. brannmelder er fjernet fra kjøkken utenfor det andre soverommet. 1 stk. pulverapparat som er fra 2009, og er utgått på dato.

Punkter klassifisert som TG 2:

Utvendig

- Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er stedvis værslitt og har innfesting som ikke er iht. bransjestandard.
- Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vindu av eldre ukjent alder er stedvis værslitt. Det er registrert en del kondens og svertesopp. Eldre vindu på soverom mot øst er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert vindu i mur uten beslagløsning i underkant.
- Dører. Det er registrert flakkende maling på innvending glasslist. Utvendig karm har ingen beskyttelse mot utvendig fuktbelastning.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dekket på terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert av takstmann. Eierforhold/vedlikeholdsansvar er ikke kjent for takstmann. Eventuelle vedtekter i sameiet er ikke fremvist.
- Utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk iht. dagens forskriftskrav.

Innvendig

- Overflater. Gulvet har bruksmerker og slitasje, spesielt på laminatgulv. Det er registrert en del knirk/klapping i gulvet, spesielt i kjøkken. Variabel håndverksmessig utførelse på malingsarbeid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i kjøkken.
- Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører. En av dørene har et løst håndtak og det er registrert enkelte dører som kniper i karm.
- Andre innvendige forhold. Det er montert en Mitsubishi Electric varmepumpe i stuen. Varmepumpen er produsert i 2010. Ukjent om det har vært utført service på pumpen. Normal brukstid er 10-15 år, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er omme.

Våtrom

- Overflater vegger og himling. Det er registrert svertesopp i våtsone i dusj. Det er registrert rørgjennomføringer i vegg som ikke er tett.
- Overflater gulv. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold.
- Sluk, membran og tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser eller produkter.

- Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Servanten er ikke limt fast i innredningen, har synlige skjevheter og skuffen tar i vasken ved åpning/lukking.

Kjøkken

- Overflater og innredning. Det er registrert skjevhet og slitasje på deler av sokkel under kjøkkeninnredningen. Enkelte fronter med mye bruksmerker.

Tomteforhold

- Drenering. Eldre ukjent drenering. Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen pga. antatt alder, og det er stedvis registrert hull i grunnmursplasten.
- Grunnmur og fundament. Det er registrert enkelte mindre riss og sprekker i muren.
- Terrengforhold. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/loft. Det var ingen tilkomst til konstruksjonen på befaring. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Kryp kjeller. Takstmann har ikke lokalisert noen adkomst til kryp kjeller, men synlige ventiler for utlufting i yttervegger rundt boligen og lyden av hulrom når man går over gulvet tyder på at det er kryp kjeller under. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nærmere undersøkelser må gjøres.

1.10 Areal

BRA-i (boenhetens bruksareal innvendig): 87 m²

BRA-e (eksternt bruksareal): 0 m²

Samlet BRA: 87 m²

TBA (terrasse- og balkongareal): 0 m²

Arealet består av: Vindfang, bod, soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom, soverom 3, kjøkken stue.

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger.

Seksjoneringstegningene stemmer ikke med dagens bruk. I følge disse er vindfang og bod i denne leiligheten definert som fellesareal. Disse opplysningene kom i etterkant av befaringen. Ifølge seksjoneringstegninger utgjør dette 4,5 m² av det oppmålte arealet. Fellesarealet er trukket fra det oppmålte arealet, og er ikke medtatt i opplyst arealmåling. Eier var ikke til stede og det er begrensede opplysninger om felles areal. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Det er registrert avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggetekniske forskrift. Avviket er mellom leilighet og felles areal/mellom bod og overliggende rom. Det foreligger ingen dokumentasjon for brannskille. Nærmere undersøkelser anbefales.

Takstmann hadde kun tilgang til leiligheten og ikke tilstøtende arealer.

1.11 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert.

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:
<https://seeiendom.kartverket.no>

1.12 Energiattest

Energiattest foreligger ikke. Interessenter må legge til grunn dårligste energiklasse.

1.13 Offentlige avgifter

Kommunale avgifter NOK 22 584,- pr. år.

Felleskostnader NOK 230,- pr. mnd.

Vedlikeholdskostnader, estimert NOK 8 000,-

1.14 Forsikring

Forsikring stipulert per år NOK 9 238,- for hele eiendommen (alle seksjoner)

1.15 Leieforhold

Boligen er i dag utleid, og leieforholdet opphører ikke ved eierskifte. Leieinntekt er per i dag NOK 11 000,- per måned. Leieforholdet er tidsbestemt, og opphører 01.03.2026, med mulighet for tidsubestemt leiekontrakt. Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.

Leiekontrakt kan fremvises på forespørsel.

1.16 Sameiet

Etter det opplyste er det etablert et såkalt «ikke aktivt sameie» bestående av tre seksjoner. Det er opplyst at forsikring er den eneste fellesutgiften som betales, og dette gjøres ved at eier innbetaler NOK 230,- pr. mnd. for dekning av seksjonens del av denne. Hvilket selskap og hvordan betaling av faktura formelt foregår (hvem, når) er ikke avklart

Det foreligger ingen opplysninger om hvordan øvrige fellesutgifter fordeles, om forretningsfører eller øvrige forhold som omhandler sameiets økonomi.

Det foreligger heller ingen opplysninger om vedtekter, husordensregler eller andre forhold som omhandler sameiet som sådan.

Det skal videre opplyses at ingen kan eie mer enn to seksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonslovens § 23.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Boligen er tilknyttet avkjøring fra kommunal vei, offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

2.2 Servitutter / rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer

Området er regulert til boliger. Kopi av reguleringsplan og situasjonskart for området, kan fås på forespørsel fra megler.

3. Øvrige kjøpsforhold

3.1 Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen

(...)

3.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på denne eiendommen.

3.4 Budgivning og aksept av bud

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagt budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papiroriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli

innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»

4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

4.1 Verdi-/lånetakst

Tilstandsrapport med markedsvurdering er avholdt av Paulsen Takst AS. Markedspris for eiendommen er av takstmann vurdert til NOK 2 300 000,-

Prisantydningen satt til NOK 2 100 000,-.

4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til Statens kartverk for hjemmelsoverføring	NOK 545,-
Evt. gebyr til Statens kartverk for tgl. pantedokument	NOK 545,-
Dokumentavgift	NOK 52 500,- – 2,5 % av kjøpesummen.

Omkostninger totalt utgjør NOK 53 590,- forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og det tinglyses en pantobligasjon.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsdag, som normalt vil være tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Normalt inntreer likevel ikke betalingsplikt før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsdag. Kjøper anbefales derfor å besørge eiendommen forsikret fra oppgjørsdag selv om stadfestelse først blir rettskraftig på et senere tidspunkt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

Harstad 27.01.2025


Stein Nilsen
Advokat/medhjelper























Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD
 HARSTAD kommune
 # gnr. 57, bnr. 318, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 12438-1106

Referansenummer: XC2625

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



 **Paulsen
Takst as**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Nerbotnveien i Harstad by. Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter inkl. Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester. Leiligheten ligger i underetasjen og har begrensede utsiktsforhold. Gode solforhold. Seksjonert boligbygg på 2,5 etasjer, med underetasje i tillegg, oppført i 1955. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Leiligheten har normal standard. Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:
Taktekkingen er av metall, med ukjent undertak og ukjent alder.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp i metall, av nyere ukjent alder. Pipebeslag i metall.
Bygningsdelen er ikke vurdert av takstmann.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende bordkledning. Kledningen er av ukjent alder, men er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon:
Boligen har saltakkonstruksjon.
Deler av leiligheten har takkonstruksjon med overliggende terrasse.

Vindu:
Vinduer i gjeldende leilighet:
Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, av eldre ukjent alder, samt nyere alder på soverom og bad mot vest.
Eldre vindu med dobbelt glass, i bod.
Bruksmerker registrert.

Vinduer i boligen for øvrig er ikke vurdert av takstmannen.
Det er heller ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Dør:
1 stk. malt ytterdør i tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2004.
Normale bruksmerker registrert.
Det er ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Terrasse/veranda:
Terrasse på ca. 29m². Terrassen har ikke innvendig tilkomst.
Dekke og bærende konstruksjoner i impregnerte materialer. Fundamentert på drager/søylesystem, med støpte fundamenter på mark. Rekkverk i tre med liggende spiler. Ukjent oppføringstidspunkt.

Eierforhold/vedlikeholdsansvar er ikke kjent for takstmann. Eventuelle vedtekter er ikke fremvist.

Trapp:
Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnerte materialer, fundamentert på mark.
Trappen er av ukjent alder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:

Gulv:

Fliser på gulvet i vindfang, gang, bad/vaskerom og på 2 av soverommene. Laminat på soverom, stue og kjøkken.

I følge opplysninger gitt på befaringen av beboer, er det elektrisk varme i gulv på bad, gang og soverommene i tilknytning til gang.

Vegger:

Malte bygningsplater, malt gips, malt mur, og fliser på bad.

Himling:

Slettmalt himling av gips, Plankett 30x180.

Bruksmerker registrert.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med ukjent isolasjonsnivå.

Radon:

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

Pipe/ildsted:

Pipe av ukjent materiale. Feieluke etablert i gangen. Vedfyringsovn av ukjent merke og alder, plassert i stuen.

Rom under terreng:

Leiligheten ligger i underetasjen og er delvis nedfylt på utvendig side. Hulltaking er foretatt på et av soverommene, uten å påvise unormale forhold.

Krypkjeller:

Takstmannen har ikke lokalisert noen adkomst til krypkjeller, men synlige ventiler for utlufting i yttervegger rundt boligen og lyden av hulrom når man går over gulvet tyder på at det er krypkjeller under.

Dør:

Innvendige dører er profilerte og malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold:

Det er montert en Mitsubishi Electric varmepumpe i stuen. Varmepumpen er produsert i 2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Badet/vaskerommet er av nyere ukjent alder. Rommet har fliser på gulvet, fliser på vegger og slettmalt himling. Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygd sistene . Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Seksjonskjøkken med hvite glatte fronter, og takhøye overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag og 2 kummer. Fliser mellom benkeplater og overskap. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Det er montert en IKEA kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig vann og avløp:

Innvendige vannledninger er av kobber, nyere ukjent alder på det som er synlig. Synlige stoppekraner i taket i boden, men vanskelig å komme til så disse er ikke funksjonsprøvd. Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon gjennom klaffeventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank av typen Altech på ca. 200 liter, produsert i 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Elektrisk anlegg:

Det er elektriske anlegget ser ut til å være oppdatert i senere tid, ut fra det som er synlig i sikringsskapet. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sikringsskap plassert i gang. Hovedsikring på 40 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20 Amp. og 6 stk. 16 Amp., automatiske sikringer.

Brannteknisk:

Det er montert 1 stk. brannmelder i gang utenfor 2 av soverommene, denne fungerer. 1 stk. brannmelder er fjernet fra kjøkken utenfor det andre soverommet. 1 stk. pulverapparat som er fra 2009, og er utgått på dato. Feiing av skorstein gjennomført 21.06.2019. Det har vært branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen 09.02.2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn, og takstmannen har ikke gjort geotekniske undersøkelser.

Drenering:

Eldre ukjent drenering. Synlig grunnmursplast med klemlist på utvendig side. Ingen dokumentasjon på materialer eller utførsel.

Grunnmur og fundament:

Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt. Ukjent fundament, ikke mulig å undersøke.

Terreng:

Terrenget rundt boligen er slakt skrånende, men flatt i overkant. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendig vann og avløp:

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

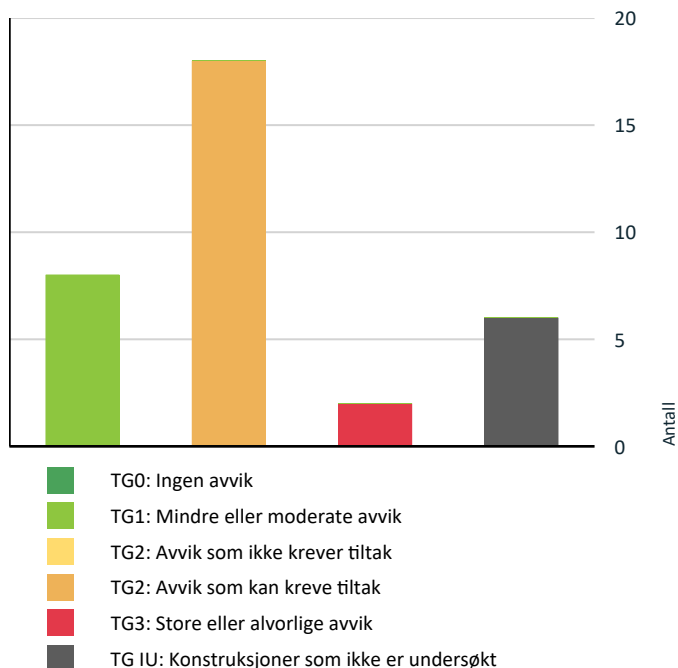
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger seksjonerings tegninger som stemmer med dagens bruk.

Takstmann hadde kun tilgang til leiligheten. Lovlighet av resterende etasjer er ikke vurdert.

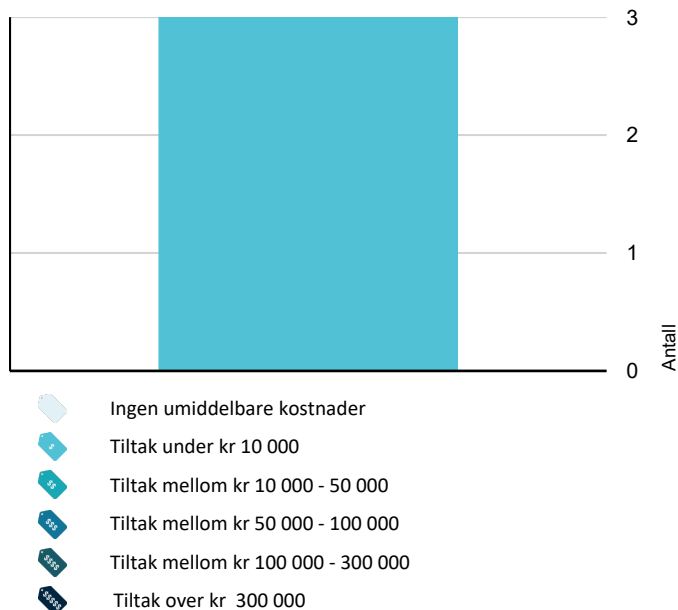
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst i forbindelse med tvangssalg, takstmannen har kun tilgang til gjeldende boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Ifølge matrikkel.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metall, med ukjent undertak og ukjent alder.



Utvendig oversiktsbilde.



Utvendig oversiktsbilde.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, av nyere ukjent alder. Pipebeslag i metall. Bygningsdelen er ikke vurdert av takstmann.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende bordkledning. Kledningen er av ukjent alder, men er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ved stikkprøve registrert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er stedvis værslitt og har innfesting som ikke er ihht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting på enkelte steder. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser kledning. Stedvis bord med sprukket treverk og innfesting som ikke er ihht. bransjestandard.

Tilstandsrapport



Bildet viser lite lufting i nerkant av kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon.
Det var ingen tilkomst til konstruksjonen på befaringen.
Konstruksjonen har ukjent alder og materiale, og er derav ikke vurdert av takstmannen.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Takkonstruksjon over deler av leiligheten har takterrasse og ukjent oppbygging.

Det gjøres oppmerksom at denne typen konstruksjon kan være en risiko med tanke på lufting, kondens/fukt.
Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Vinduer i gjeldende leilighet:

Vinduer med malte trekarmene og 2-lags glass, av eldre ukjent alder, samt nyere alder på soverom og bad mot vest.
Eldre vindu med dobbelt glass, i bod.
Bruksmerker registrert.

Vinduer i boligen for øvrig er ikke vurdert av takstmannen.

Det er heller ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu av eldre ukjent alder er stedvis værslitt. Det er registrert en del kondens og svertesopp. Eldre vindu på soverom mot øst er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert vindu i mur uten beslagsløsning i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondensering kan medføre fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser vindu med kondens og svertesopp.



Bildet viser vindu med manglende beslagsløsning.

TG 2 Dører

1 stk. malt ytterdør i tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2004.
Normale bruksmerker registrert.
Det er ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Årstill: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flakkende maling på innvendig glasslist. Utvendig karm har ingen beskyttelse mot utvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av døren.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser hovedinngangsdør til leiligheten.

Tilstandsrapport



Bildet viser flakkende maling på glasslist.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 29m². Terrassen har ikke innvendig tilkomst. Dekke og bærende konstruksjoner i impregnerte materialer. Fundamentert på drager/søylesystem, med støpte fundamenter på mark. Rekkverk i tre med liggende spiler. Ukjent oppføringstidspunkt.

Eierforhold/vedlikeholdsansvar er ikke kjent for takstmann. Eventuelle vedtekter er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Dekket på terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppføringstidspunktet for terrasse er avgjørende for lovlighet av rekkverkshøyder.

Oppføringstidspunktet er ukjent og nærmere undersøkelser må gjøres. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Bildet viser terrasse tilhørende leiligheten.



Bildet viser terrasse tilhørende leiligheten.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnerte materialer, fundamentert på mark. Trappen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk iht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utvendig trapp fra terrasse og ned til terreng.

INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater:

Gulv:

Fliser på gulvet i vindfang, gang, bad/vaskerom og på 2 av soverommene. Laminate på soverom, stue og kjøkken. I følge opplysninger gitt på befaringen av beboer, er det elektrisk varme i gulv på bad, gang og soverommene i tilknytning til gang.

Vegger:

Malte bygningsplater, malt gips, malt mur, og fliser på bad.

Himling:

Slettmalt himling av gips, Plankett 30x180.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet har bruksmerker og slitasje, spesielt på Laminategulv. Det er registrert en del knirk/klapping i gulvet, spesielt i kjøkken. Variabel håndverksmessig utførelse på malingsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer.



Bildet viser himling på kjøkken.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

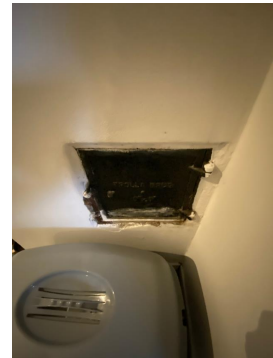
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av ukjent materiale. Feieluke etablert i gangen. Vedfyringsovn av ukjent merke og alder, plassert i stuen.



Bildet viser feieluke etablert i gangen.



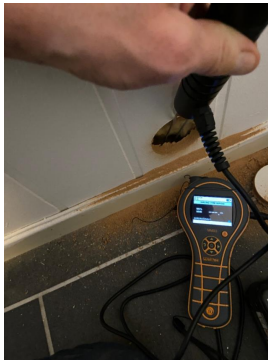
Bildet viser vedfyringsovn, plassert i stuen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i underetasjen og er delvis nedfylt på utvendig side. Hulltaking er foretatt på et av soverommene, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.



Bildet viser hulltaking/fuktmåling, uten avvik.

! TG IU Kryp Kjeller

Takstmannen har ikke lokalisert noen adkomst til krypkjeller, men synlige ventiler for utlufting i yttervegger rundt boligen og lyden av hulrom når man går over gulvet tyder på at det er krypkjeller under. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt, nærmere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er profilerte og malte fyllingsdører. Dørene er av nyere ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

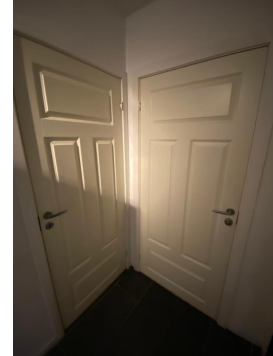
- Det er avvik:

En av dørene har et løst handtak og det er registrert enkelte dører som kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må påregnes justert.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser nyere innvendige dører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert en Mitsubishi Electric varmepumpe i stuen. Varmepumpen er produsert i 2010. Ukjent om det har vært utført service på pumpen (Ingen dokumentasjon). Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er omme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring siden pumpen fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.
For å få TG 0 eller 1, må pumpen byttes, men når tid dette er nødvendig, er vanskelig å si eksakt.



Bildet viser Mitsubishi Electric varmepumpe.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet/vaskerommet er av nyere ukjent alder.

Rommet har fliser på gulvet, fliser på vegger og slett malt himling. Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygd susterne (det er ikke synlig dreneringshull fra susterne). Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter, fra 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Innredningen er slitt og preget av alderen. Servanten er ikke limt fast i innredningen, har synlige skjevheter og skuffen tar i vasken ved åpning/lukking. Fallforhold er målt og tilfredsstillende ikke krav fra 1997 eller nyere.



Bildet viser dusjnise med dusjgarnityr på vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet/vaskerommet har fliser på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svartesopp i våtsone i dusj.

Det er registrert rørgjennomføringer i vegg som ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Rørgjennomføringer som ikke er tette, anbefales tettet.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



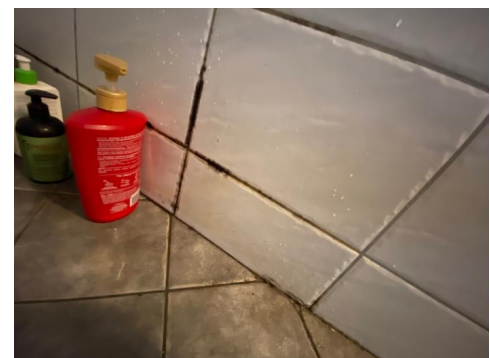
Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Bildet viser fuger i våtsone, i dusj.



Bildet viser gjennomføring i vegg som ikke er tett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Bad/vaskerom har fliser på gulvet med elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan fungere med avviket, men anbefales ikke. For å få TG 0 eller 1, må avviket utbedres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk, med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Konsekvens/tiltak

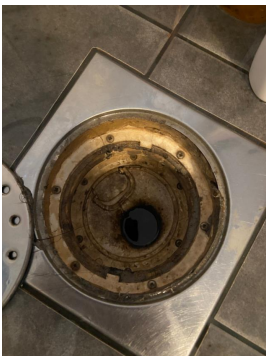
- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

For å få TG 0 eller 1, må dokumentasjon fremskaffes.



Bildet viser sluker på bad/vaskerom.



Bildet viser sluker på bad/vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygde sisterner (det er ikke synlig drenering fra sisterner). Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter, fra 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

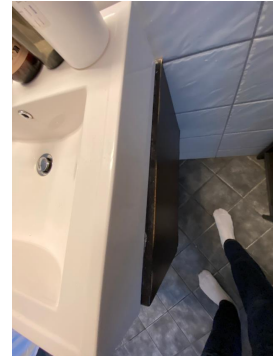
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Servanten er ikke limt fast i innredningen, har synlige skjevheter og skuffen tar i vasken ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer. Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner anbefales etablert.



Bildet viser løs servant.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er spalteventiler i vindu, klaffeventil i yttervegg og elektrisk vifte i dusjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Seksjonskjøkken med hvite glatte fronter, og takhøye overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag og 2 kummer. Fliser mellom benkeplater og overskap. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Det er montert en IKEA kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bruksmerker registret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevhet og slitasje på deler av sokkel under kjøkkeninnredningen.

Enkelte fronter med mye bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av enkelte fronter og sokler.

Fronter kan være tilgriset og mulig utbedres med vask.



Oversiktsbilde kjøkkenet.



Oversiktsbilde kjøkkenet.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra IKEA, med avtrekk ut. Ventilatoren bør rengjøres for å få bedre effekt.



Bildet viser IKEA ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, nyere ukjent alder på det som er synlig. Synlige stoppekraner i taket i boden, men vanskelig å komme til så disse er ikke funksjonsprøvd.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom klaffeventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank av typen Altech på ca. 200 liter, produsert i 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Bildet viser varmtvannstank på 200 liter, plassert på badet/vaskerommet.



Bildet viser merke og produksjonsår på varmtvannstanken.

! TG 3 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er elektriske anlegget ser ut til å være oppdatert i senere tid, ut fra det som er synlig i sikringsskapet. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sikringsskap plassert i gang. Hovedsikring på 40 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20 Amp. og 6 stk. 16 Amp., automatiske sikringer.

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.
Ukjent
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Vurdering er basert på manglende opplysninger/dokumentasjon og anleggets alder. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.**

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert. Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og hensyntar ingen utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

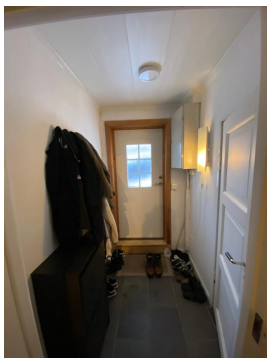
Tilstandsrapport



Bildet viser kursfortegnelse.



Bildet viser sikringskap med automatiske sikringer.



Bildet viser sikringskapet plassert i gang.



Bildet viser hull/kabelgjennomføring i sikringskapet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert 1 stk. brannmelder i gang utenfor 2 av soverommene, denne fungerer. 1 stk. brannmelder er fjernet fra kjøkken utenfor det andre soverommet. 1 stk. pulverapparat som er fra 2009, og er utgått på dato.

Feiing av skorstein gjennomført 21.06.2019.

Det har vært branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen 09.02.2021.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparatet er fra 2009, og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja 1 stk. brannmelder er fjernet fra et av soverommene.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent 1 stk. brannmelder er fjernet fra et av soverommene.

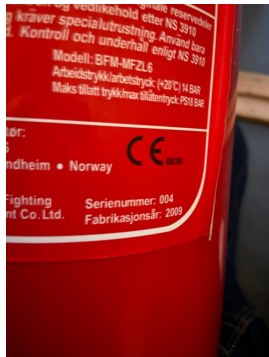
Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser pulverapparat, utgått på dato.

TG 3 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport



Bildet viser pulverapparat, utgått på dato.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, og takstmannen har ikke gjort geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre ukjent drenering. Synlig grunnmursplast med klemlist på utvendig side. Ingen dokumentasjon på materialer eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen pga. antatt alder, og det er stedvis registrert hull i grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Drenerende tiltak kan ikke utelukkes. Eventuell krypkjeller er ikke kontrollert.

Hull i grunnmursplast anbefales utbedret.

For å få TG 0 eller 1, må avviket utbedres.



Bildet viser deler av grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundament, ikke mulig å undersøke.

Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre riss og sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader med vedlikehold av mur og puss.

Lokal utbedring anbefales. Riss og sprekker som gjentatte ganger utsettes for fukt og frost kan ekspandere.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser utvendig mur.



Bildet viser utvendig mur.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er slakt skrånende, men flatt i overkant. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales i tidsrom med mye nedbør eller overflatevann.

Justering av terreng kan ikke utelukkes.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Bod, 3 Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nerbotnveien 11 ,9407 HARSTAD 81 m ² 1955 2 sov	23-11-2021	2 400 000	2 250 000		2 250 000	27 778

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

Felleskostnader, stipulert for denne seksjonen.	Kr.	2 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	8 000
Kommunale avgifter.	Kr.	22 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	87			87	
SUM	87				
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang , Bod , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom , Soverom 3, Kjøkken , Stue		

Kommentar

Ifølge seksjoneringstegninger er vindfang og bod definert som fellesareal. Disse opplysningene kom i etterkant av befaringen. I følge seksjoneringstegninger utgjør dette 4,5m² av det oppmålte arealet. Felles arealet er trukket fra det oppmålte arealet med 4,5 m², og er ikke medtatt i arealmålingen. Eier var ikke tilstede og det er derav begrenset kjennskap til forholdet rundt felles areal. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger seksjoneringstegninger som stemmer med dagens bruk. Takstmann hadde kun tilgang til leiligheten. Lovlighet av resterende etasjer er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom leilighet og felles areal/mellom bod og overliggende rom. Det foreligger ingen dokumentasjon for brannskille. Takstmann har begrenset tilgang på informasjon. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert takhøyde under 2,4 meter. Vindu i soverom mot vest har overliggende veranda og begrenset dagslysflate. Dokumentasjon for oppfyllelse av krav for dagslysflate er ikke fremlagt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg er det opplyst via seksjoneringstegninger at det er bod på ca 2m² i felles areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	318		1	985.8 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Nerbotnveien 11

Hjemmelshaver

Bah Oumar Sodo

Eierandel

85 / 283

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nerbotnveien i Harstad by.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter inkl. Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester.
Leiligheten ligger i underetasjen og har begrensede utsiktsforhold. Gode solforhold.

Adkomstvei

Felles avkjøring fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 170

Plannavn: Seljestad Syd

Ikrafttredelsesdato: 03.03.1976

Om tomten

Relativt flat tomt, opparbeidet med plen. Gruset innkjørsel og gårdsplass, felles tomt. Gode parkeringsforhold. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Eier var ikke tilstede på befaringen, og leietaker har ingen kjennskap til boligen. Takstmannen har derfor begrenset informasjon om boligen.

Bebyggelsen

Seksjonert boligbygg på 2,5 etasjer, med underetasje i tillegg, oppført i 1955. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremvist egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	25.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke	12.11.2024	Fremvist	Gjennomgått	79	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XC2625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 318, Seksjonsnr 1	Kommune:	5503	Harstad	
Adresse:		Grunnkrets:	311	Seljestad	
Veiadresse:	Nerbotnveien 11, gatenr 1392	Valgkrets:	17	Seljestad	
(fra bruksenhet)	9407 Harstad	Kirkesogn:	11020301	Harstad	
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8003	Harstad	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.02.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	85/283
Arealkilde:				Areal felles tomt:	985,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/318	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5503/57/318/0/1	0,0
			Mottaker	5503/57/318/0/2	0,0
			Mottaker	5503/57/318/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/318	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5503/57/318/0/1	0,0
			Mottaker	5503/57/318/0/2	0,0
			Mottaker	5503/57/318/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	31.01.2014	Etablert/Endret	5503/57/318	0,0
	Matrikkelført:	31.01.2014	Etablert/Endret	5503/57/318/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/57/318/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/57/318/0/3	0,0
Feilretting	Forretning:	31.01.2014	Etablert/Endret	5503/57/318	0,0
	Matrikkelført:	31.01.2014	Etablert/Endret	5503/57/318/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5503/57/318/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5503/57/318/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nerbotnveien 11	U0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	279,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	279,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1955
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	12661142			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		88,0		88,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02	1		80,0		80,0				
L01			31,0		31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Harstad kommune
Attraktiv hele livet

Harstad
kommune -
Hársttáid
suohkan

Utskriftsdato
: 29.10.2024

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

Telefon: 77 02 60 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 29.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 302,08 kr
Eiendomsskatt	5 035,16 kr
Renovasjon	4 346,28 kr
Vann	4 948,68 kr
Sum	19 632,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	84 kvm	29,00 kr	1/1	0 %	2 436,00 kr	2 233,00 kr
Avløpsgebyr	84 kvm	29,13 kr	1/1	0 %	2 446,50 kr	2 242,63 kr
Normal renovasjon	1 Stk	4 990,00 kr	1/1	0 %	4 990,00 kr	4 574,21 kr
Fradrag deling dunk	1 Stk	-468,75 kr	1/1	0 %	-468,75 kr	-429,69 kr
Abon Gebyr Vann	1 Stk	3 702,50 kr	1/1	0 %	3 702,50 kr	3 393,91 kr
Abon Gebyr Avløp	1 Stk	4 131,25 kr	1/1	0 %	4 131,25 kr	3 787,02 kr
Eiendomsskatt-bolig	1620400 Prom	3,30 kr	1/1	0 %	5 347,00 kr	4 901,71 kr
				Sum	22 584,50 kr	20 702,79 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 29.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	463085799	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12661142	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue		Konvertert	Morsø

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.02.2021	Branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i bolig.	21.06.2019	Feiing av skorstein.

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 463085799

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 29.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	5503 57/318		
Utskriftsdato	29.10.2024	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Harstad kommune

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

Telefon: 77026000

Utskriftsdato: 29.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Harstad kommune

Kommunenr.	5503	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	318	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	605						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2020-2030						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	03.09.2020						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/3795/Bestemmelser%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>241 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>320-1</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Flomfare</td></tr></table>	Delareal	241 m ²	KPHensynsonenavn	320-1	KPFare	Flomfare
Delareal	241 m ²						
KPHensynsonenavn	320-1						
KPFare	Flomfare						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>986 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>BA6</td></tr></table>	Delareal	986 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	Områdenavn	BA6
Delareal	986 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						
Områdenavn	BA6						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

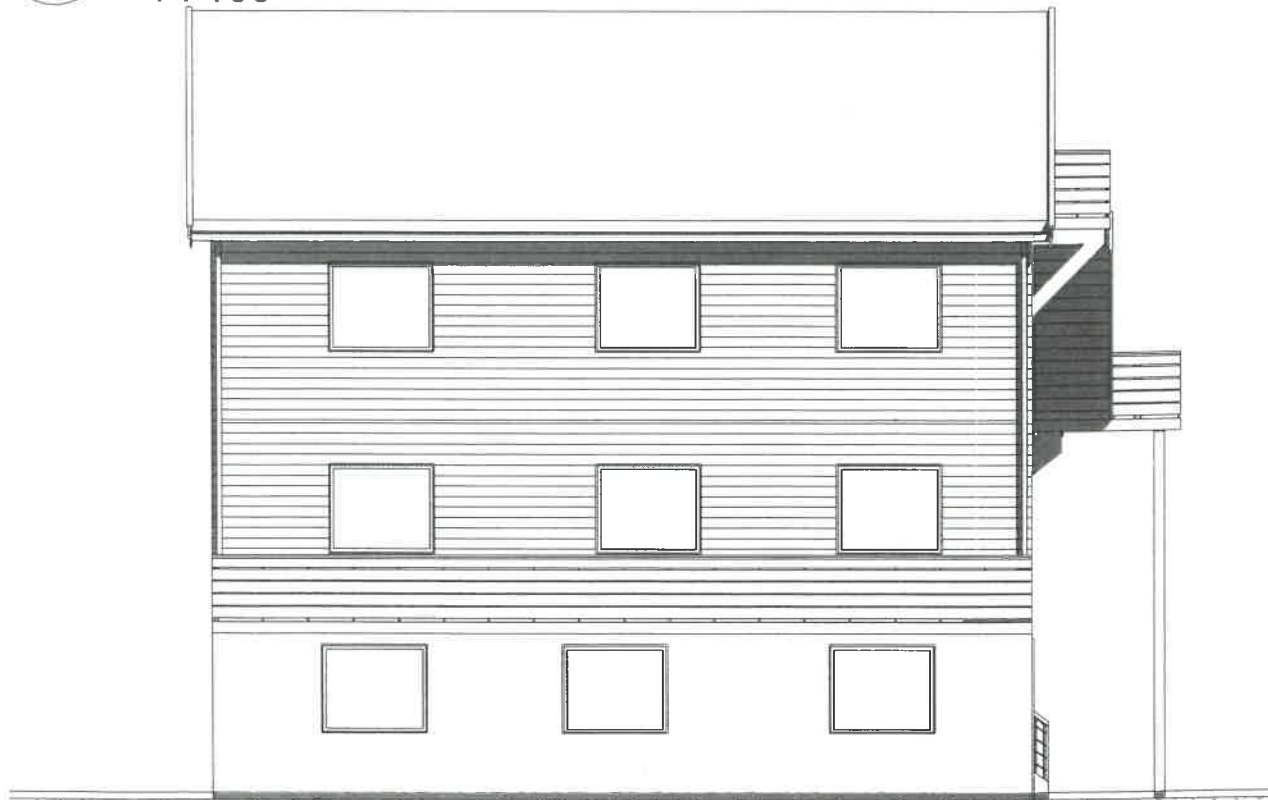
Id	170				
Navn	SELJESTAD SYD				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	03.03.1976				
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/204/170.pdf - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/205/170.tif 				
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>984 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	Delareal	984 m ²	Formål	Boliger
Delareal	984 m ²				
Formål	Boliger				
Id	451				
Navn	REGULERINGSPLAN GNR 57 BNR 803 SELJESTADVN. 91				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	22.03.2007				
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/5503/dokumenter/135/451.pdf 				
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	2 m ²				
Formål	Kjørevei				



1

Vest

1 : 100



2

Øst

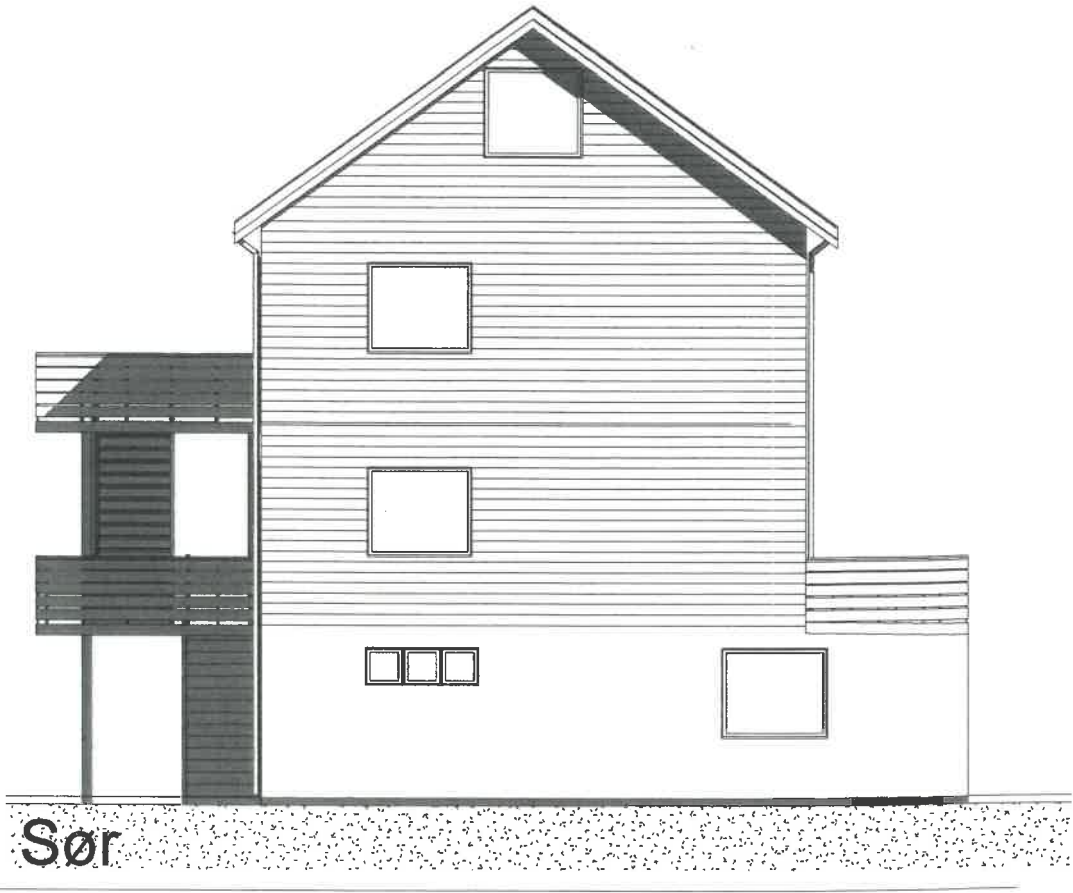
1 : 100

FRANZ JOHANNES

AR.

1917

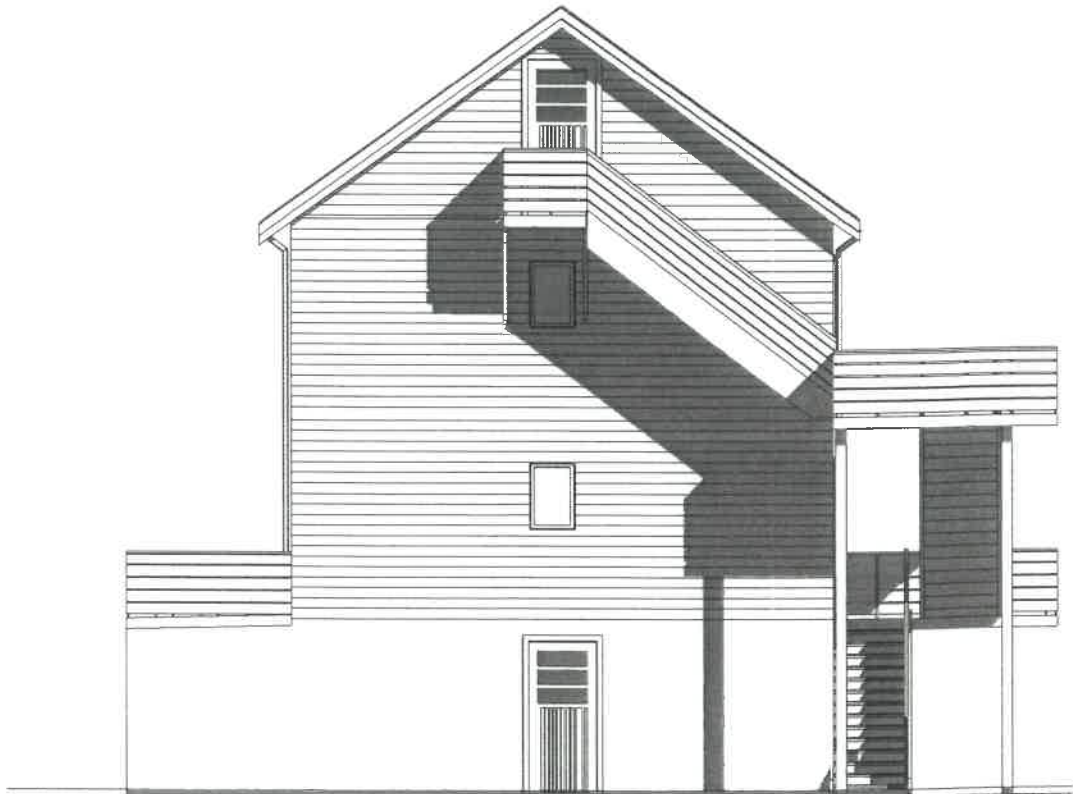
06 SEPT 1917



1

Sør

1 : 100

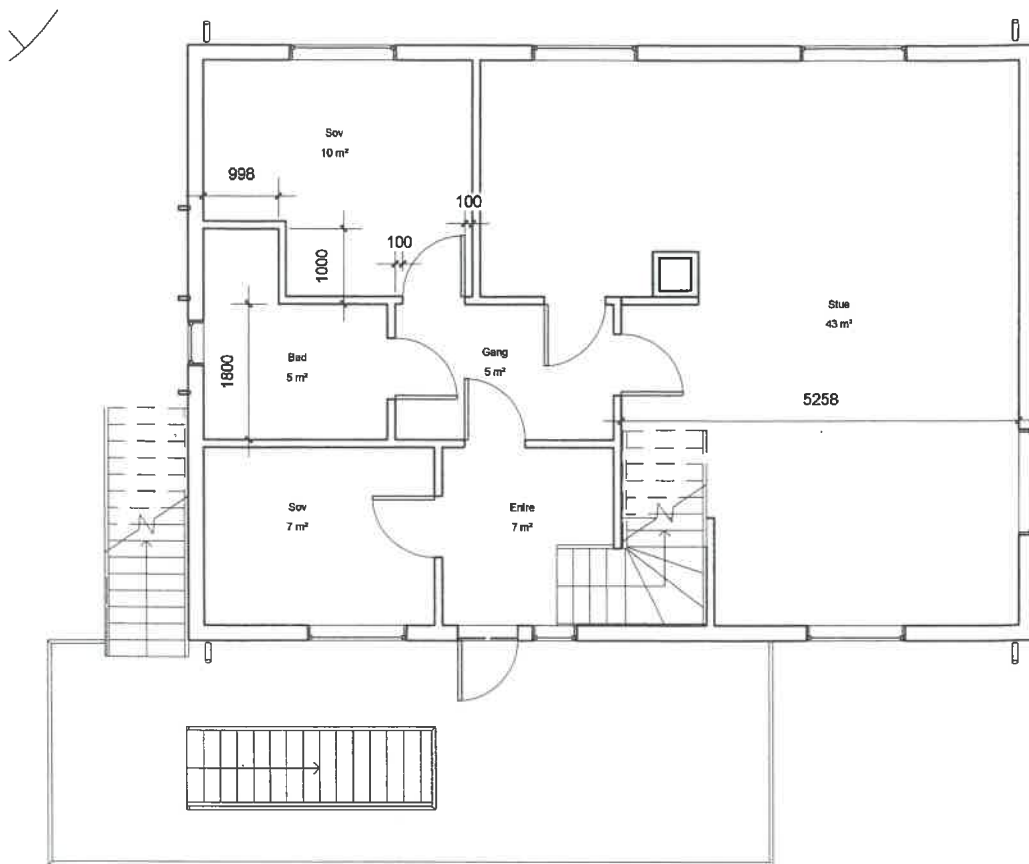


2

Nord

1 : 100

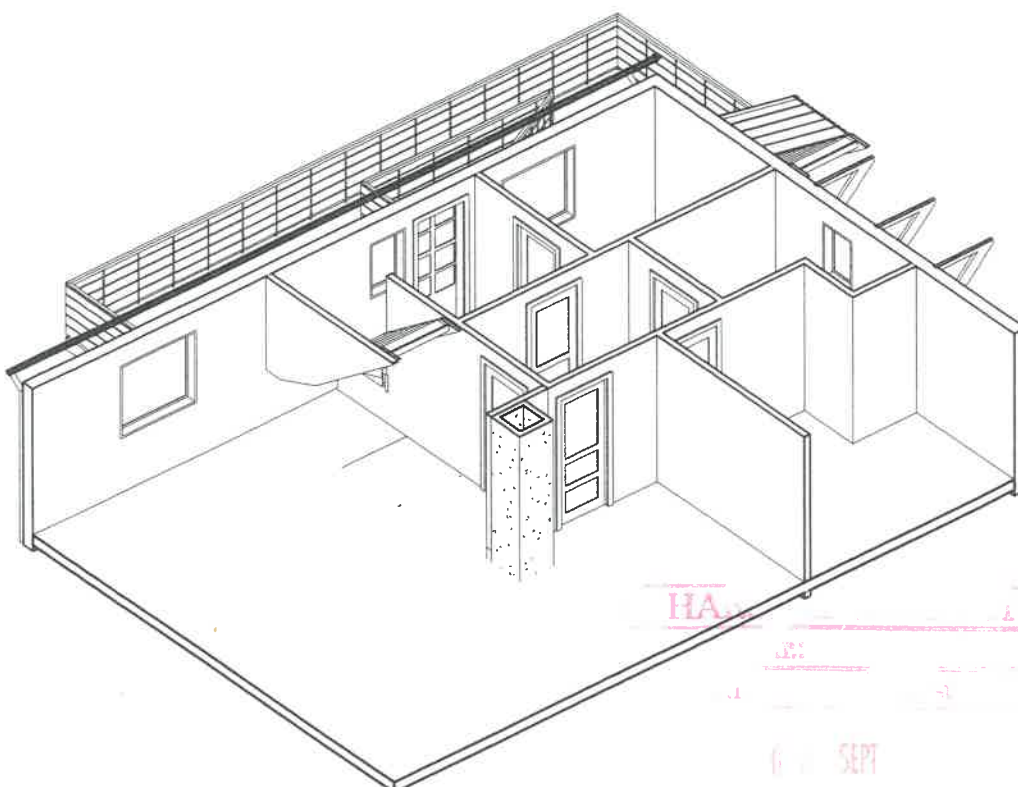
PLAN
1:100
0 0 SEPT



1

2.Etg

1 : 100



HA...
 6 SEPT

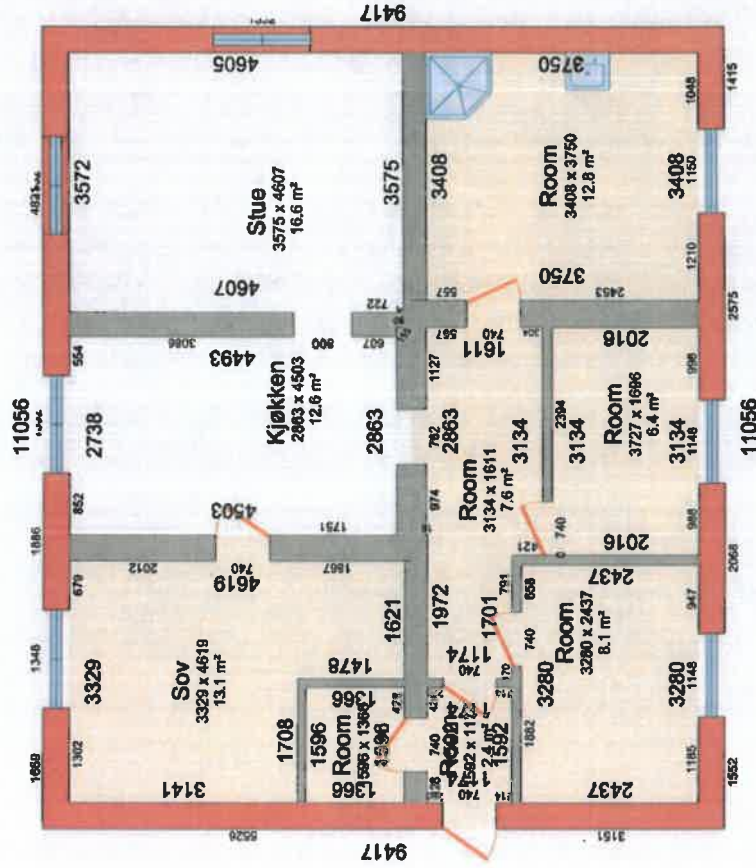
Pål Tomanssbolig
 2.etg
 A101

2

Løsning trapp

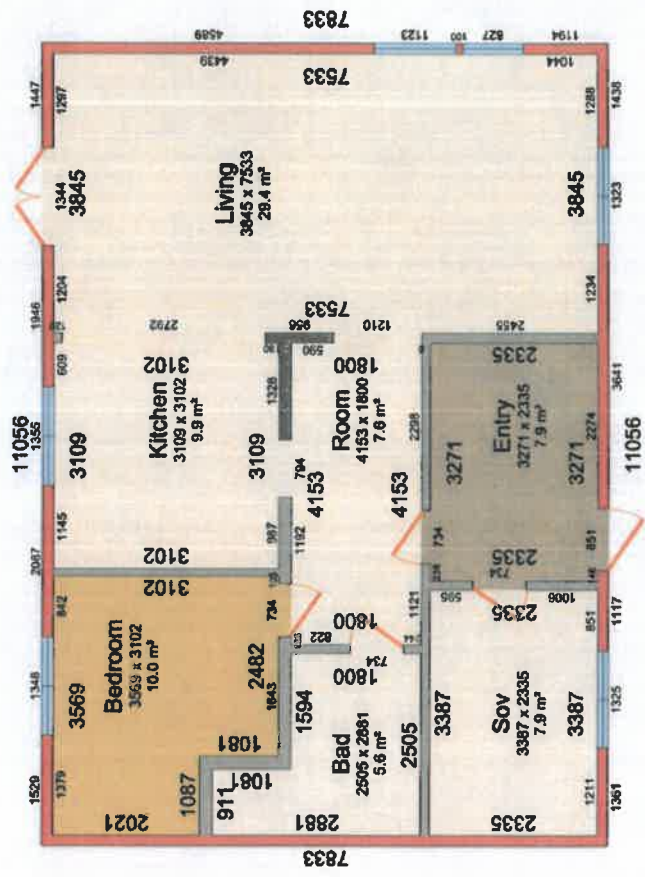
1 : 100
 09/01/07

HARSTAD KOMMUNE	
Saks-ID nr:	13/2175-2
Saksbeh. HPP	Enhet: A04
22 MAI 2013	
Ark.kode F:	52/318
Ark.kode S:	
Scanner	

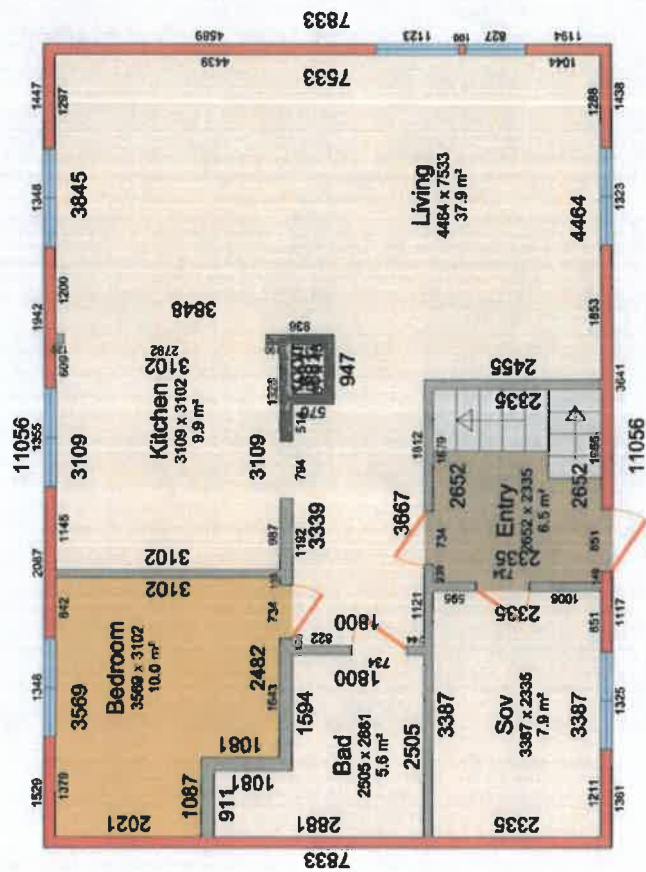


Nerbotnveien 11
Pål Skansen

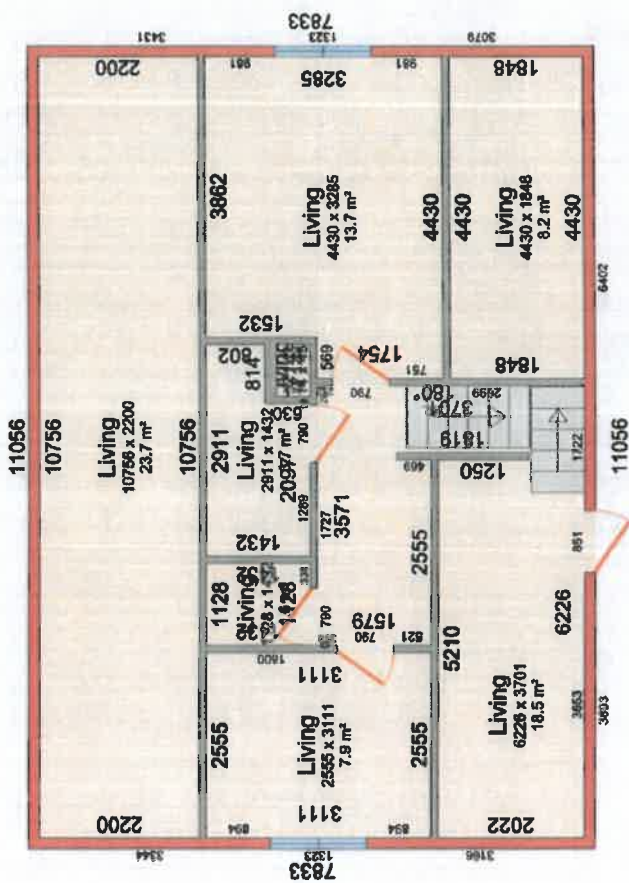
INNKOMMET
13 MAI 2013
HARSTAD KOMMUNE



Nerbotnveien 11
Pål Skansen



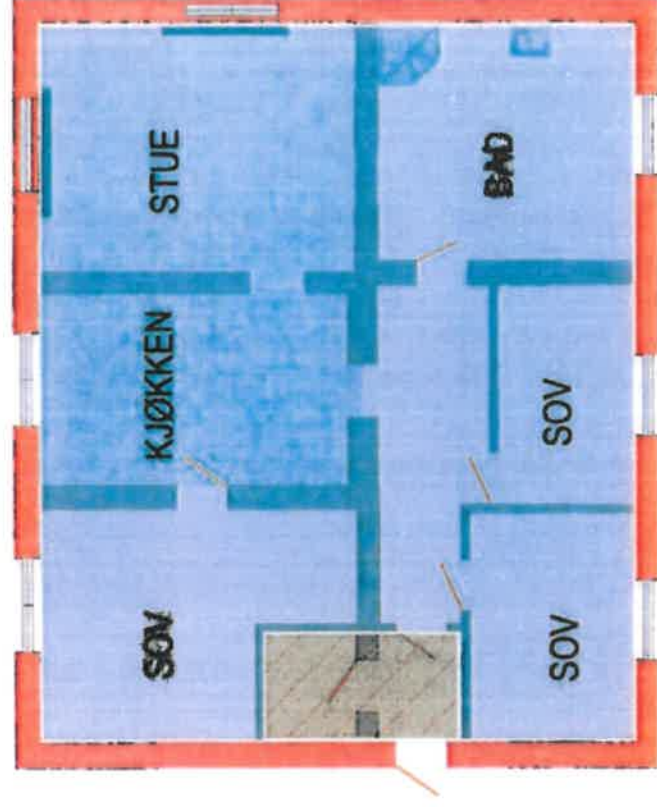
Nerbottnveien 11
Pål Skansen



Nerbotnveien 11
Pål Skansen

Seksjonering av Nerbotnveien 11

1.Etg Seksjon 1

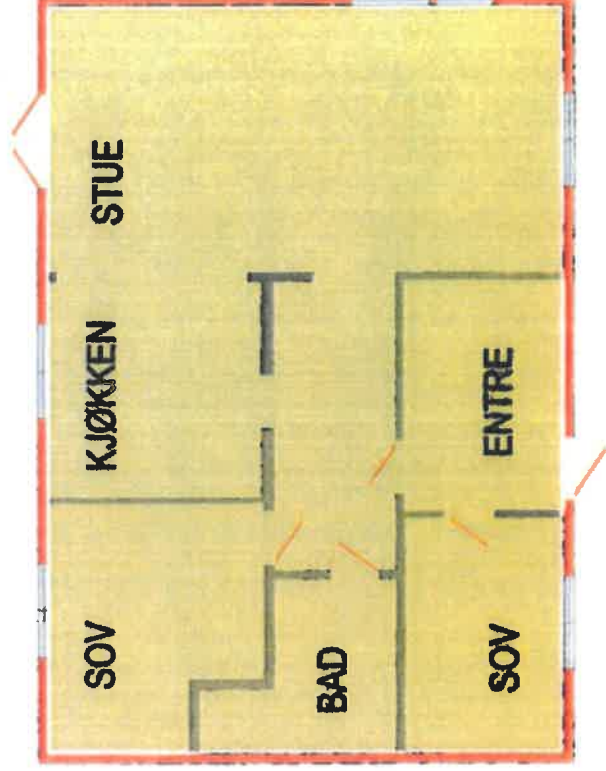


Fellesareal 4,5m²



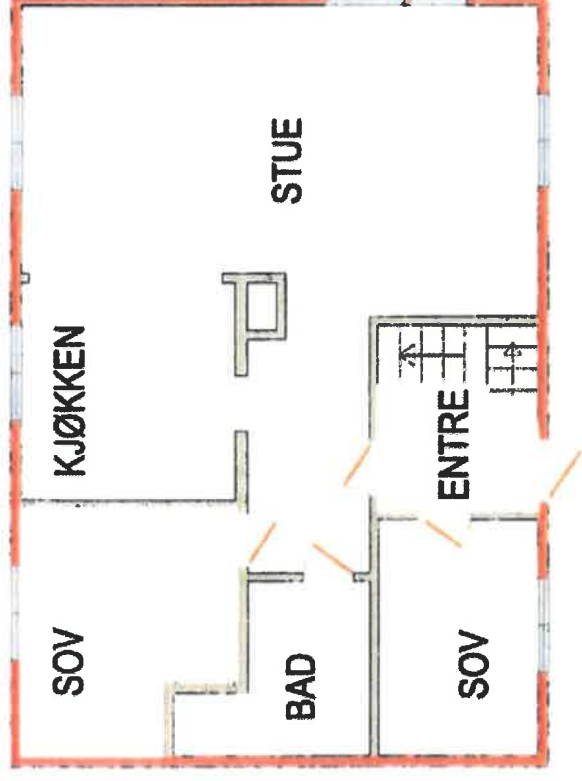
Seksjonering av Nerbotnveien 11

2.Etg Seksjon 2



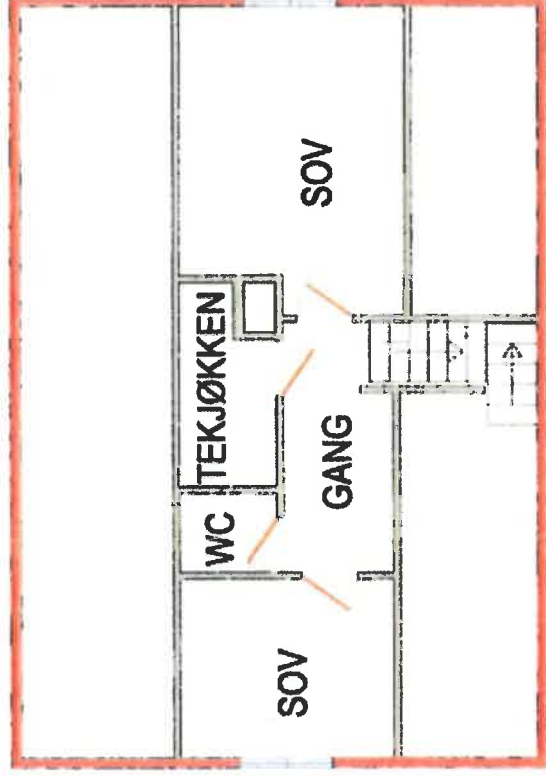
Seksjonering av Nerbotnveien 11

3.Etg Seksjon 3



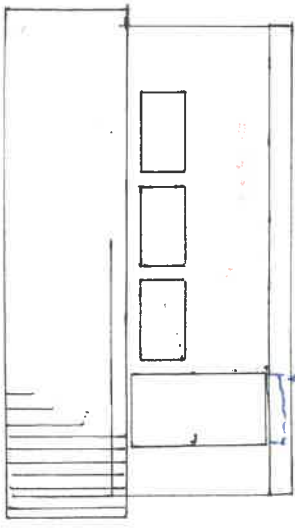
Seksjonering av Nerbotnveien 11

4.Etg loft Seksjon 3

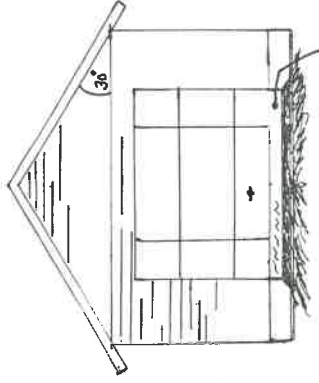


M 1:75

Ø

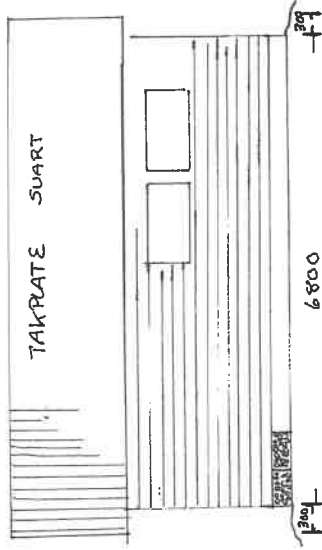


N

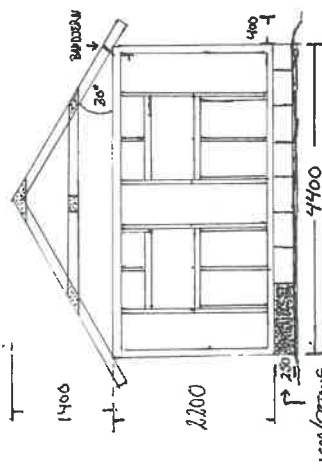


SLITE OG BESKITTelsesKANT
AV TYNN BLANK PLATE
PÅ VIPPEDORT

V



S



6800

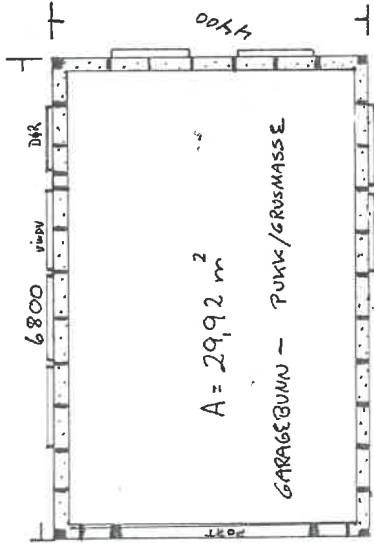
SKISSE AV STREKLESNING (2"x6")
OVERBLI DORSGRUT (1"x6")
BESTÅN 4"x4"
SKISSE AV STAVLESNING (2"x4")
DRAGER OVER PORT (4"x10")
LIGEBREDE UTVENDIG KLEDNING

Harstad Byggnadsrad
Sak: 261 Dato: 27.7.90
H. Hestoft og R. Hestoft

HARSTAD KOMMUNE
TEKNIKK AVDELING
- 3 JULI 1990
ARKIV NR. 140
SAKSBEH.

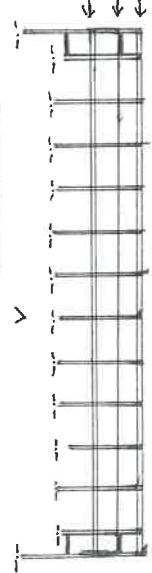
M 1:75

Ø



$A = 29,92 \text{ m}^2$
GARAGEBUNN - PUNK/GRUSMASSE

S



SPERRE - 2"x6" m/undergrutt, Avstand 60cm

GARAGE

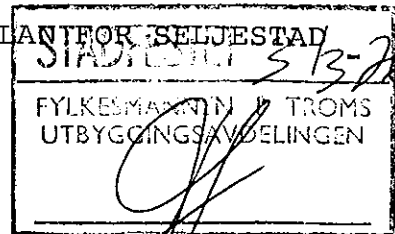
DAto: 270690

BYGGERE : JAKOB BOGSTRAND, HARSTAD

TEGNET AV : SVEIN BOGSTRAND, BURFJORD

BYGGEÅR : 1990

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SELJESTAD
SYD. SENEST REVIDERT 12.12.85.



§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

(Da planen er utarbeidet for et bebygget område en er interessert i å gi mulighet for gradvis videreutvikling med utskiftning av eksisterende bebyggelse etter hvert som det er hensiktsmessig, og de eksisterende bygninger som inngår i planen ikke spesielt fremhevet).

Etter bygningsloven er området regulert til:

- § 25.1 BYGGEOMRÅDER
 - Boliger
 - Forretning, kontor m.v.
 - Industri, engros
 - Offentlig bebyggelse
- § 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER
 - Gartneri
- § 25.3 TRAFIKKOMRÅDER
 - Veg med hovedformål kjøretrafikk
 - Veg med hovedformål gang- og sykkeltrafikk
- § 25.4 FRIOMRÅDER
 - Park - lekeplass
- § 25.6 SPESIALOMRÅDE
 - Fornminne bygdeborg
- § 26.1 FELLESAREALER
 - Felles grøntareal/lekeplass
 - Felles adkomst/parkering

§ 2

Fellesbestemmelser:

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser:

- . Nøyaktig plassering av bygninger med angivelse av boder, lager og garasje selv om disse ikke føres opp samtidig med den øvrige bebyggelse.
- . Plassering av tørkestativ og søppelbeholder

1851
Minn...

- Planering av tomt med cotehøyder foruten planlagt behandling og beplantning av tomten.

Bygningsrådet kan forlange at større sammenhengende områder skal gis en samlet vurdering ved de byggesaker hvor rådet finner dette nødvendig.

§ 3

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, skal mest mulig bevares. Beplantning over 1 m høyde, samt parkering tillates ikke i frisiktsonen for vegkryss.

§ 4

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemelding påse at bygning ikke reduserer brukbarheten av tilliggende områder sett ut fra de formål de er regulert til.

§ 5

Antall parkeringsplasser skal til enhver tid følge de gjeldende normer for Harstad kommune.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

Områder for boligbebyggelse

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og innredes til boliger og de for boligen nødvendige anlegg som garasjer, boder, fellesrom, tilfluktsrom m.v. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 9

Reguleringsplanen viser felles parkeringsplasser til bruk for eiendommer som ikke får direkte biladkomst ved planens gjennomføring, samt for gjesteparkering. Med bygningsrådets godkjennelse kan det oppføres garasjer på disse arealer.

§ 10

Områder for forretning, kontor m.v.

Bebyggelsen kan innredes til forretning, kontor og lignende mål.

Bygningsrådet kan gi tillatelse til boliger ov. 1. etasjes plan, og der det ligger spesielt godt til rette for det, bør bygningsrådet tilrå dette for å øke bosetningen i området.

§ 11

Bebyggelsen langs Seljestadvegens vestsida må ikke overstige 2 etasjer. Forøvrig tar bygningsrådet stilling til bebyggelsens høyde, innenfor rammen av bygningslovens § 72.

§ 12

Områder for industri-/engrosformål.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 13

Ved den videre utbygging av industriområdet øst for Borggata, skal bygningsrådet påse at tilgjengeligheten for eventuelle fremtidige utfyllingsarealer ikke hindres.

§ 14

Området ¹ Harstadbotn, søndre del, tenkes disponert av bedrifter som har begrenset behov for direkte publikumskontakt, så som engrosbedrifter o.l. Bygningsrådet skal her godkjenne størrelse og utforming i hver enkelt tilfelle.

§ 15

Områder for offentlig bebyggelse.

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

§ 16

På områdene er det ikke tillatt å bygge boliger. Bygningsrådet kan dog tillate innredning av boliger som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (Vaktmester o.l.)

§ 17

Områder for trafikkformål.

Trafikkområdene omfatter areal til følgende formål:

Offentlige veger (herunder veg med hovedformål kjøretrafikk og veg med hovedformål gang- og sykkeltrafikk), fortau, grønt-rabatter samt skjæringer, fyllinger, bruer og offentlige parkeringsplasser.

§ 18

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse. Der skoleplasser, daghjem, lekeplasser og parker vender ut mot hoved- og samleveg må disse sikres med fysisk hinder (gjerder).

§ 19

Bygningsrådet skal påse at fortau/gangveger anlegges samtidig med kjørevegene.

§ 20

Veger regulert til hovedformål gang- og sykkeltrafikk skal kunne benyttes som kjøreadkomst i den utstrekning dette er hensiktsmessig for å betjene eksisterende bebyggelse. Mellom kjørebane og gang/sykkebane i St. Olavsgate forutsettes fysisk skille (rekkverk).

§ 21

Friområder.

I friområder tillates ikke bygninger, innretninger eller bruk som er i strid med hovedformålet.

§ 22

På de angitte lekeplasser og ballfelter skal kommunen stå for opparbeidelse av formålstjenelige anlegg.

§ 23

Havnestyret skal godkjenne omfang, anlegg og bruk av småbåthavn.

§ 24

Tomt sør for Harstad Fiskerihavn er regulert til privat friområde. Området skal gis en parkmessig behandling med plen og beplantning. Det tillates oppført en slipp, ei flytebrygge og et båthus. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke brukt til lagring.
(§ 24 er i.h.t. sak 916/85, den 12.12.85).



HARSTAD KOMMUNE
Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: SELJESTAD SYD
Plannr: 170
Vedtatt: 03.03.76

Reguleringsendring St.Olavs gate 167, vedtatt 24.11.06, del.sak 06/653.

- 1.1 Tomt A kan bebygges med to vertikaldelte leiligheter hvor hver leilighets bebygde areal utgjør leilighetens eiendom og øvrige tomteareal er felles boareal for leilighetene og skal bl.a benyttes til lek (150m²) og parkering for 3 biler.
- 1.2 Lekearealet skal sikres med gjerde mot felles atkomst og offentlig veg.



HARSTAD KOMMUNE

Areal- og byggesakstjenesten

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Plannavn: Reguleringsplan for gnr 57/bnr 803, Seljestadveien 91.

Plannr: 451

Vedtatt: 22.03.2007

1. % BYA = 52 % for område B1
2. Overkant tak i B1 skal ikke overstige kote 19.00, unntatt eventuelle antenne-, ventilasjons- og heisanlegg o.l.
3. Avsatt areal til lek skal inngjerdes og utrustes med huske, sandkasse og lekeapparat. Lekeområdet skal være ferdigstilt når første brukstillatelse gis.
4. Tiltak for støybegrensning skal gjennomføres iht. rapport 3133-1 av juni 2006 fra Kilde Akustikk før innflytningstillatelse kan utstedes.
5. Byggets underetasje kan utnyttes til lager i tilknytning til eksisterende forretnings-/lagerbygg på 57/803.
6. Fortau langs egen eiendom og ny busslomme med tilhørende fortau, skal opparbeides og bekostes av utbygger. Arbeidene skal være ferdigstilt når første brukstillatelse til boligene gis.
7. Detaljert utomhusplan skal vedlegges søknad om byggetillatelse.



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-, Friluftformål 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	Ferdseil	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-STØYSSONE		30
3.7.3	KP-FARESONE		32
3.8	Hensynssone c		34
3.8.1	KP-ANGITTHENSYN		34
3.9	Hensynssone d		36
3.9.1	KP-BÅNDLEGGING		36
3.10	Hensynssone 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 søknadspåtliggende tiltak på bebyggelse oppført før 1945 skal endringsplaner sendes til Troms fylkeskommune, kulturretaten 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-spreddt 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) Ivaretagelse 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 overvannsdiskonering 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-spredd, 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 m ² BRA	9	8-10
Kontor	1000 m ² BRA	10	5-12
Industri / verksted	1000 m ² BRA	3	5-8
Lager / Engros	1000 m ² BRA	3	3-6
Restaurant / pub / kafé	1000 m ² BRA	5	3-6
Hotell/herberge	10 gjesterom	3	4-8
Småbåthavn	10 båt plasser	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 tribune plasser	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 byggetillatelse/ 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 byggetillatelse/ 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. Strøkslekeklass:
 - Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.
 - Størrelse: Minst 3000 m².
 - Avstand: Maks 500 meter fra bolig.

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

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

4. Lekeklass ved inngang:
 - Aldersgruppe: 2 – 6 år. Adkomst til lekeklass 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 lekeklass 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 forurensning, 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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 begrensning i gjeldende reguleringsplan når hver enkeltetablering (forretning) er over 1500 m ² 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	Hålgeneiset, 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.			
<ol style="list-style-type: none"> 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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	Gangsås-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			
<ol style="list-style-type: none"> 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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-, Friluftsmål og reindrift. 5100

Gjelder alle LNFR-områdene i hele kommunen
Bestemmelser
<ol style="list-style-type: none"> Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene. I LNFR gjelder et generelt forbud mot tiltak. 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

- Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr, 5 og 6.
- Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
- Maksimalt antall boliger innen område vist i tabellen over, tillates oppført uten krav om reguleringsplan.
- 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.)
- Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø avklares med hensynsone og punkt: Flom i vassdrag.
- 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-spredd.
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-spredd.
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			
<ol style="list-style-type: none"> 1. For disse arealene gjelder et generelt byggeforbud. 2. Flytebrygger/steinbrygger tillates ikke. 			
Retningslinjer			

3.6.2 Ferdse

6100

		Nåværende	Fremtidig
VFE1	Melvika	N	
VFE2	Stangnes	N	
VFE3	Bergsodden	N	
VFE4	Stornes	N	
VFE5	Grøtavær	N	
Bestemmelser			
<ol style="list-style-type: none"> 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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, Sturvann Nord	N	
VD3	Bjarkøy vannverk, Akkarnes	N	
VD4	Storhaugen Vannverk, Nattmålskaret	N	
VD5	Sturvann 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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	Steinberghuset - 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 området 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, Forrvatnet – 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 hensynssone 110 Og 120			
Forbud mot tiltak			
<ol style="list-style-type: none"> Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann. Etablering av ny aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare. Alle planer om tiltak i hensynssonen, skal forelegges vannverkseier til uttalelse. 			
Retningslinjer			
<ol style="list-style-type: none"> Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder 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			
<ol style="list-style-type: none"> I disse områdene tillates ikke tiltak som hindrer graving i forbindelse med vannledning. Sikringssone for hovedvannledninger 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. Sikringssone for vanntunneler 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 støyselastningen 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 begrensnings 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 kompensierende 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 begrenning 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	
<ol style="list-style-type: none"> 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	
<ol style="list-style-type: none"> 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 	

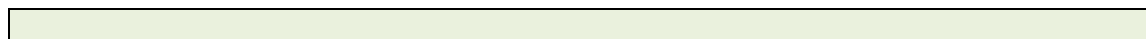


vurdering.

Sone for fare for flom	320-1
<p>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.</p>	
<p>Bestemmelser</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>Retningslinjer</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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
<p>For å ivareta</p> <p>Bebyggelse nært høyspenningsanlegg. NVE veileder</p> <p><i>Grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 µT. Befolkningen vil normalt ikke bli eksponert for slike verdier.</i></p> <p>200 µT er en grenseverdi som sikrer befolkningen mot alle vitenskapelig dokumenterte negative helseeffekter forårsaket av lavfrekvente magnetfelt, uavhengig av eksponeringstid.</p> <p>Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfeltnivå under 0,4 µT 10 meter fra nærmeste line.</p> <p>For en 66 kV ledning oppnås 0,4 µT 20 meter fra nærmeste line.</p> <p>For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30 meter fra nærmeste line.</p>	
<p>Bestemmelser</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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. <ol style="list-style-type: none"> 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 	
<p>Retningslinjer</p>	
<p>Med bygg menes boliger, skoler eller barnehager.</p>	





Sone for militær virksomhet	380
Stangnes og Trondenes 380-1	
Bestemmelser	
<ol style="list-style-type: none"> 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, grønstruktur, 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	
<p>Sone for landbrukets kjerneområder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 dyrkbar 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 	



<p>jord» følger definisjonen i kartsystemet «FKB Dyrkbar jord» fra NIBIO. (Dette samsvarer med samme definisjoner som benyttes i forbindelse med Jordlovens §9 og 12.)</p> <p>c) Tiltak som ikke har landbruk som formål, skal som hovedregel søkes lagt utenfor hensynssonen.</p> <p>d) Arealer som ligger innenfor hensynssone landbruk, men som tidligere er omdisponert til annet formål, omfattes ikke av disse retningslinjer.</p> <p>e) Det presiseres at områder i kommunen som ikke ligger innenfor hensynssone landbruk, fortsatt skal omfattes av gjeldende jord- og konsesjonslovgivning.</p>

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

Bevaring naturmiljø	560-1-8
Retningslinjer	
<p>For alle sonene:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>For sone 7 «Buffersone 50 meter rundt Vikevannet» og 8 «Vikevannet».</p> <p>c) Tiltak som kan endre tilstrømming, skape erosjon, eller uheldig tilførsel av næringsstoffer er ikke tillat i denne sonen.</p> <p>d) Vannkvalitet i Vikevannet skal ha et særskilt fokus i dispensasjons-, og delingssaker, og i plansaker.</p> <p>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.</p>	

Bevaring kulturmiljø	570-1-31
Retningslinjer	
<p>a) Sone med særlig hensyn til bevaring av viktige kulturmiljøer. Sonene markerer viktige områder der særtrekk anses som verdifullt og skal ivaretas.</p> <p>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.</p> <p>c) Det skal stilles krav om plassering og utforming, som ivaretar hensynet til kulturmiljø og kulturlandskap.</p> <p>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</p>	



- funn av automatisk freda kulturminner i disse områdene.
- e) Ved tillatelse til tiltak i disse områdene må det godtgjøres at kvalitetene i landskapet bevarer.
 - f) Kulturminner fra nyere tid som viser spor etter menneskelig aktivitet bør bevarer i størst mulig grad. Eks. på dette kan være: Steingjerder, fortøyningsfester, sjømerker, murer etter tidligere bebyggelse og kaianlegg, ærfuglhus, rydningsrøyser, åkerreiner, nausttuffer, støer, gammetuffer 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			
<ol style="list-style-type: none"> 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		
<p>1. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kommer ikke til anvendelse i disse områdene.</p>		
Retningslinjer		

4 UTBYGGINGSAVTALER

Bestemmelser
<p>Jf. Kommunestyrets vedtak PS 14/79, arkivsak 13/1569.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet. 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).



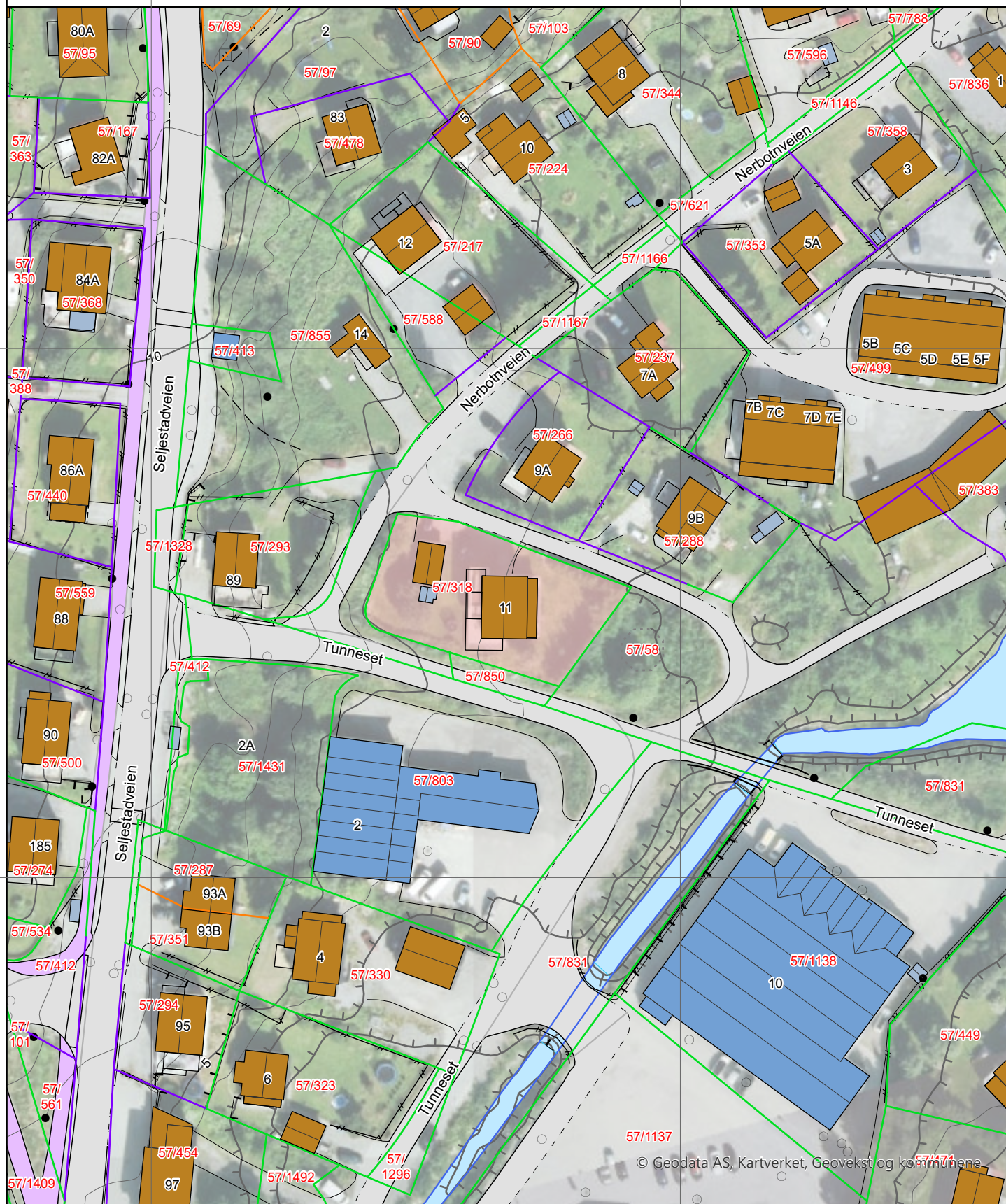
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/318/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2024



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

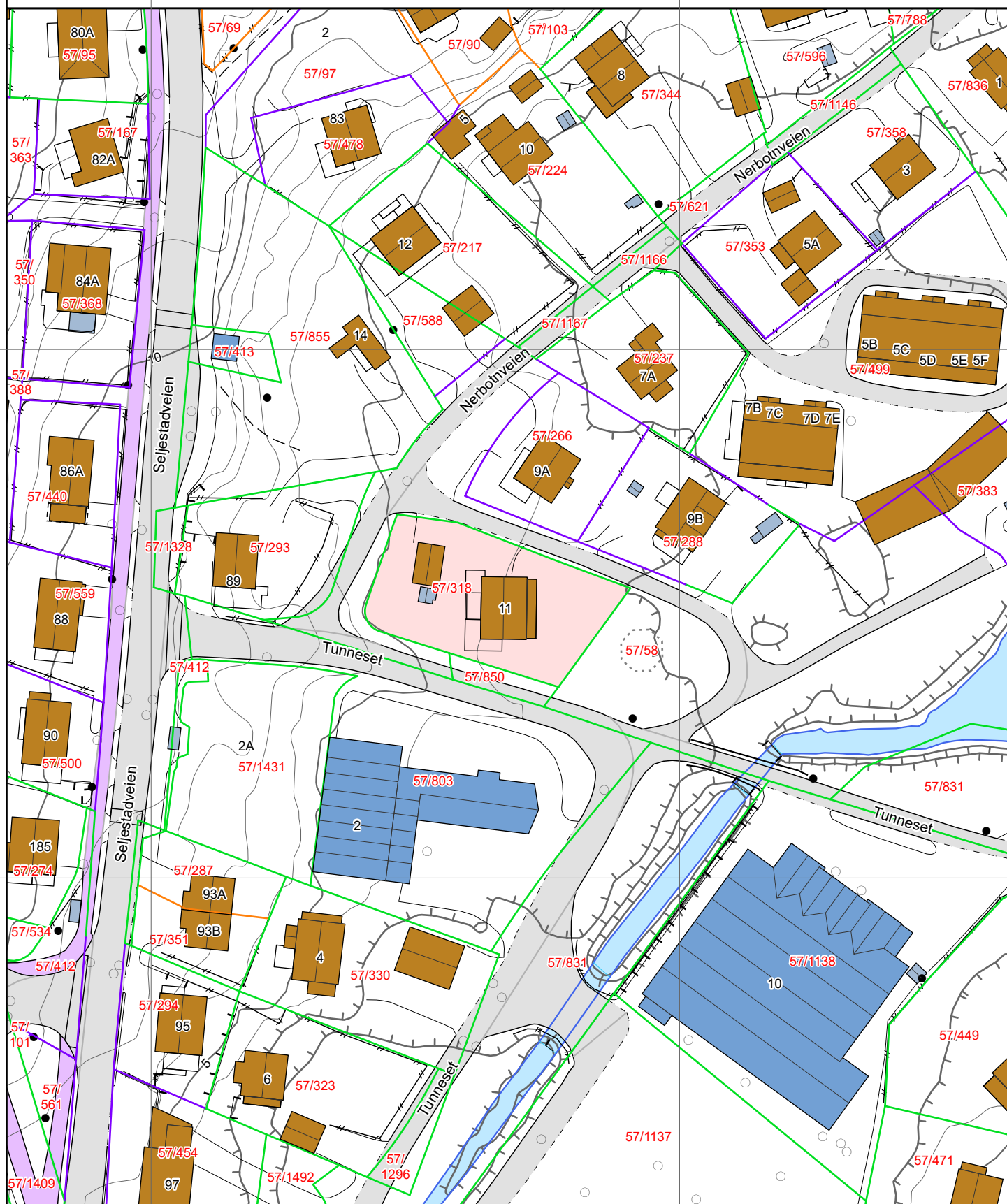
Kommune: 5503 Harstad
Eiendom: 5503/57/318/0/1

Eiendomsgrenser








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







Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2024









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



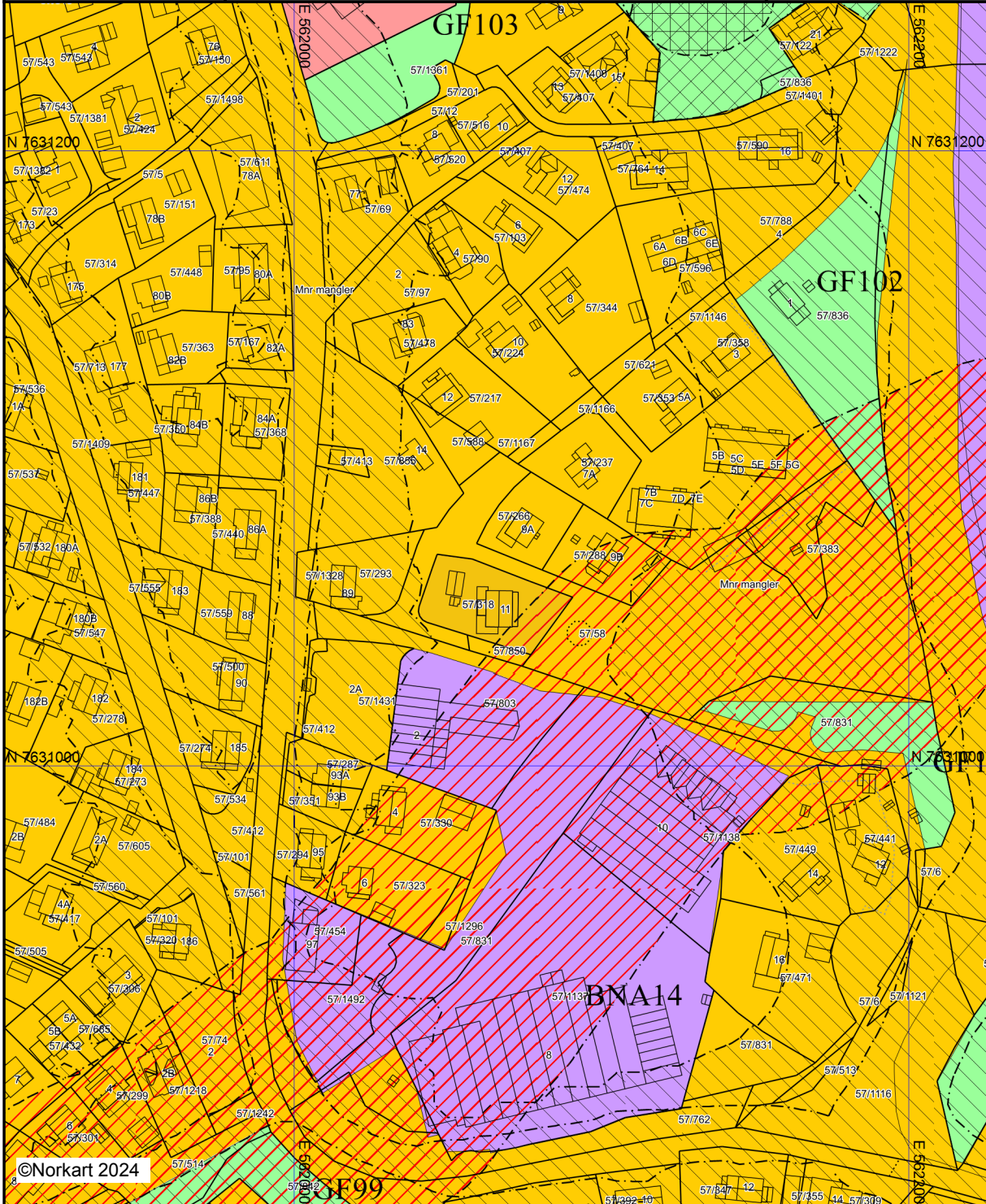
Harstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/318/0/1
Adresse: Nerbotnveien 11
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33

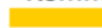

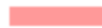




©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

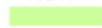
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende









Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthavn - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



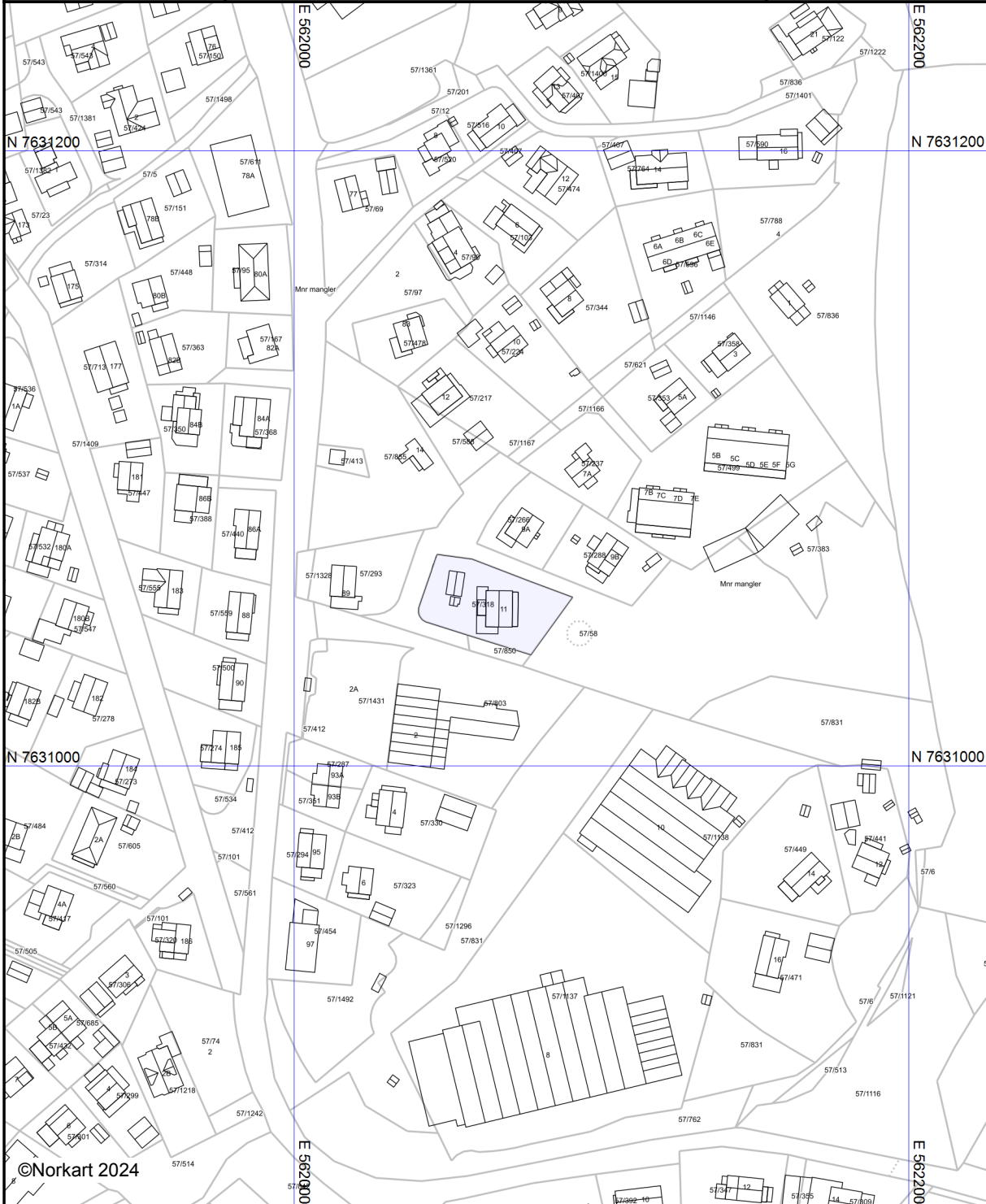
Harstad kommune

Kystplan

Eiendom: 57/318/0/1
Adresse: Nerbotnveien 11
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33

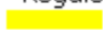













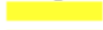
















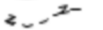










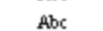


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	Abc	Påskrift plantilbehør
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Område for forretning		
	Område for industri/lager		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Bussholdeplass		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			
	Friområder		
	Park		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	Vann- og avløpsanlegg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Forretning/Industri		
	Annet kombinertformål		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Holdeplass/plattform		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Friområde		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL</i>			
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnyttning		
Abc	Påskrift bredde		



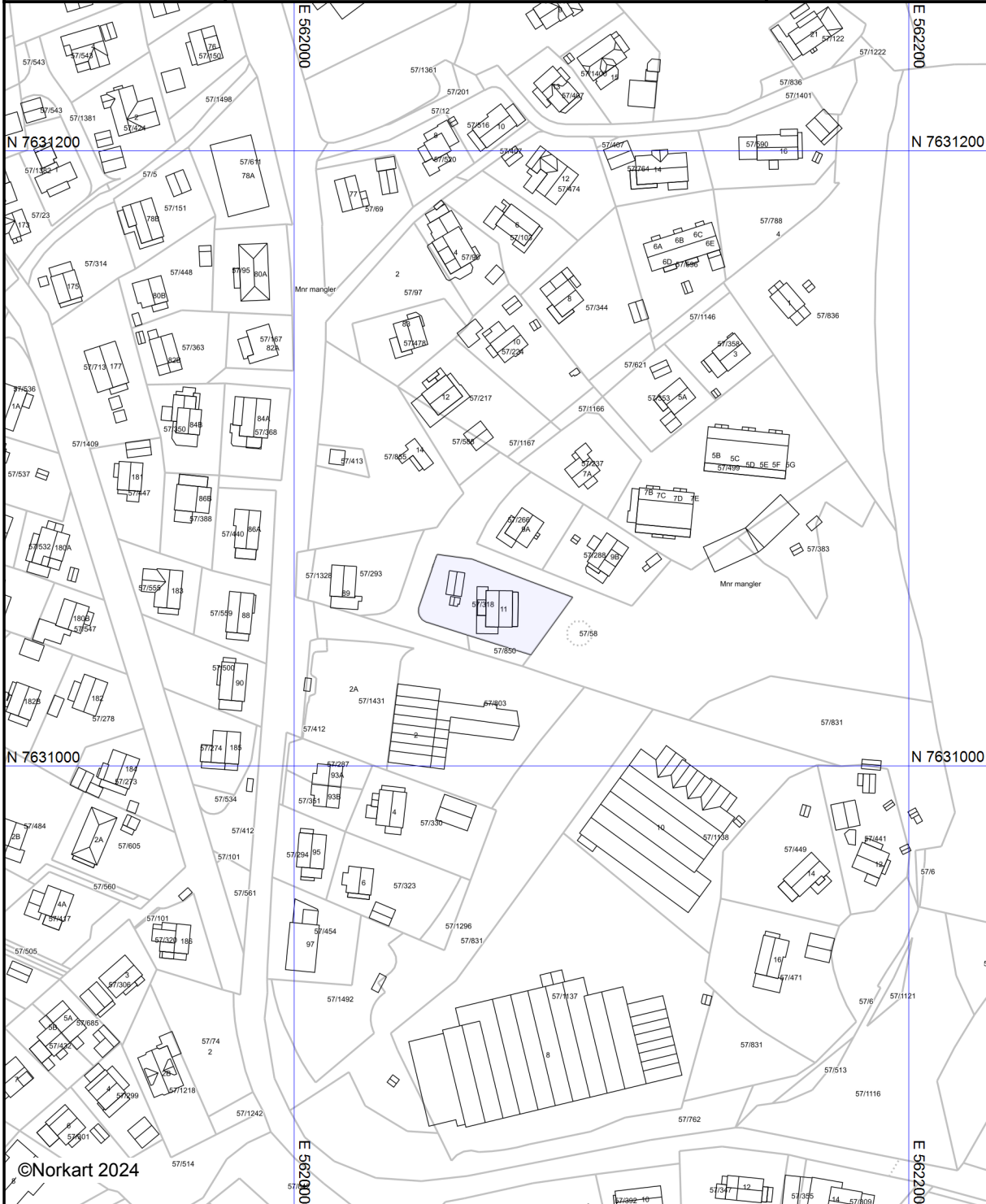
Harstad kommune

Sentrumsplan

Eiendom: 57/318/0/1
Adresse: Nerbotnveien 11
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2024

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

Kjøpetilbud

Tvangssalg

Saksansvarlig advokat: Stein Nilsen

Saksnummer: 7853

Eiendom: gnr. 57 bnr. 318 snr. 1 i Harstad kommune

Jeg/vi

Navn:	Navn:
Postadresse:	Postadresse:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Fødsels- og personnummer/org.nr:	Fødsels- og personnummer/org.nr:

gir herved bindende bud på eiendommen

Nerbotnveien 11, 9407 Harstad. Gnr. 57 bnr. 318 snr. 1 i Harstad kommune

1. Eiendommen kjøpes for kr _____
2. I tillegg til kjøpesummen betaler jeg/vi dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysningsgebyr og eventuelt konsesjonsgebyr.
3. Kjøpet vil bli finansiert slik:
 - 3.1. Lån kr _____
 - 3.2. Egenkapital kr _____
 - Til sammen kr _____
 - 3.3. For bekreftelse av finansiering:
Bankforbindelse:
Kontaktperson:
Kontaktpersonens telefon/e-post:
4. Jeg/vi har besikket eiendommen, og er oppmerksom på at salget er underlagt reglene om tvangssalg. Jeg/vi er kjent med at tvangsfullbyrdelsesloven har særlige regler om mangler i §§ 11-39 til 11-42, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder for salget.
5. Budet er bindende til og med _____ (dato, minst 6 uker)
Jeg ER – ER IKKE (stryk det som ikke passer) interessert i å høyne budet dersom det kommer høyere bud fra andre. Jeg vi aksepterer at medhjelper/tingretten kan forkaste et hvert bud.
6. Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
7. Jeg gir med dette fullmakt til medhjelper for tvangssalget til å begjære skjøte utstedt med meg/oss som kjøper og at skjøtet kan returneres til medhjelper etter rettens signatur, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33.

Sted:

Dato:

Budgiver(e)s signatur

Budgiver(e)s signatur og identitet må bekreftes. Det kan gjøres ved oppmøte på vårt kontor, elektronisk med bankID når bud sendes pr. e-post, eller budgiver kan postlegge budskjema med original signatur og bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud kan sendes pr. e-post, eposten må da, i tillegg til tilbudt kjøpesum, angi eiendommen som budet gjelder og budfrist (min. 6 uker).