Tilstandsrapport

Enebolig
Heiveien 19 A, 8402 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1040

Markedsverdi

6 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12981-1278 **Referansenummer:** UA7222

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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

Norsk takst

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

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

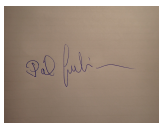
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel. Deler av boligen, blant annet bad i 1.etg samt bad/vaskerom og kjøkken i kjeller (utleiedel) ble pusset opp i 2019. Flere rom fikk nytt gulv og ble malt. Eldre deler fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men f.eks bad og vaskerom i kjeller står foran full oppussing.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Tak
A-tak, takstoler i tre. Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket. Hjemmelshaver er noe usikker, men sier at taktekke ble byttet mellom 2010 og 2013. Takrenner og nedløp ble trolig byttet samtidig.
Adkomst til kvist via luke med stige i gang. Undergurt (mot 1.etg) er isolert med 10-12 cm isolasjon.
På kontrollerte områder var det lagt diffusjonssperre (plast).

Yttervegg
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående kledning.

Vinduer og dører
I 1.etg er det 2-lags trevinduer av forskjellig årgang.
På soverom, kjøkken og i stue mot øst er det vinduer fra byggeår. I stue mot vest er vinduer fra 2019. På badet er det innvendig folie på vinduet, men dette er også av nyere årgang (trolig 2019).
Inngangsdør med små glassfelt (2018, satt inn 2019). Easy Access dørlås med kode.
Dør med glassfelt (2018, satt inn 2019) fra soverom til luftebalkong mot øst.
Dør med stort glassfelt (2018, satt inn 2019) og sidefelt fra stue til veranda mot sør.
I kjeller er det 2-lags trevinduer av forskjellig årgang, samt enkelte koblede vinduer. Koblede vinduer er hengslet i nedkant.
Koblede vinduer mot nord (bad og vaskerom). Vinduer på kjøkken og ene soverommet er fra byggeår, resterende vinduer er fra 2020.
Dør med smalt glassfelt fra VF til mark.

Annet utvendig
Veranda mot sør, adkomst fra stue og inngangsparti. Utført i betong (fortsettelse av innvendig gulv) med dekke av tre.
Luftebalkong mot øst, adkomst fra soverom. Dekke i betong (fortsettelse av innvendig dekke), rekkverk i tre. Rekkverket er feste med metallprofiler til dekket.
Platting i tre ved inngangsparti til kjeller.
Betongdekke foran inngang til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg
Gulv: Flis i nedre del av gangen og på bad, belegg i øvre del av gangen og ene soverommet, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom (forskjellig årgang, i hovedsak fra byggeår, i stua fra 2019).
Himling: Malte himlingsplater. I hovedsak fra byggeår, nyer i stue og bad (2019).
Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er i betong. Del mot sør ligger ca 43,5 cm lavere enn del mot nord.

Overflater kjeller
Gulv: Flis i bad/vaskerom, belegg i bad, vaskerom og en bod, malt betong i trapperom og 2 boder, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater i bad/vaskerom, våtromstapet på bad, malte plater (for det meste fra byggeår) i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater på bad/vaskerom og kjøkken, malt betong i resterende rom.
I kjeller er det støpt plate på mark. Del mot sør ligger ca 50 cm lavere enn del mot nord.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Pipe og ildsted
Pipe i lettklinker, trolig fra byggeår. Innvendig pusset og malt. Pusset og kledd inn med isolasjon på kvist.
ADURO vedovn i stua, glassplate under.
Sotluke i kjeller.

Innvendige trapper
Kort trapp i tre mellom nivåer i gang, 1.etg. Belegg i trinn, rekkverk i tre/metall.
Åpen trapp i tre mellom etasjene. Espalier i metall. Trinn bæres av metallbjelke under midten.
Rampe i betong mellom nivåene i kjeller.

Innvendige dører
I 1.etg er det MDF fyllingsdører, glassfelt i dør mellom gang/stue.
I kjeller er det slette finerte dører fra byggeår, samt flere MDF-dører i utleiedel.

Varme generelt
Gulvvarme på bad, nedre del av gang, stue og kjøkken i 1.etg.
Vedovn (Aduro) i stua, Toshiba varmepumpe i stua.
I kjeller er det gulvvarme på bad og bad/vaskerom.

Skap og reoler
Ca 1,1 m skyvedørsgarderobe i gang (tidligere VF). Speil i begge dørene. Innredd med hattehylle og heng. Montert 2019.
Til sammen ca 4,45 m fastmonterte (innbygde) klesskap på soverom, 1.etg.
Ca 1 m fastmontert klesskap på ene soverommet i kjeller, ca 2 m på soverom i utleiedel.
En del hyller (i hovedsak plassbygde) i boder.

Annet innvendig
På det ene soverommet er det montert en "infrarød badstue". Utvendig mål ca 1,03x1,18 m, innvendig ca 0,95x1,13 m. Det er ikke gjort noen videre vurdering av teknisk tilstand på badstuen.
Badstuen skal ifølge hjemmelshaver følge med på kjøpet.
Spotter i himling i stua.
Hjemmelshaver opplyser om at tidligere eier sier at det har vært mus på kvisten. På befaringen ble det observert noe muselort.
Takstingeniør er ikke i stand til å bedømme alder.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg
Rommet ble pusset opp i 2019 med bakgrunn i TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 2 cm generelt fall fra terskel til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over vask. Vegghengt toalett med "innbygd" cisterne. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert elektrisk håndkle-tørker.
Fuktstyrt vifte på vegg. Tilluft under dørblad.
Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørnet (inne i klesskap). Det var imidlertid ca 13 cm fra underkant av hull til dekke under. Det lot seg derfor ikke gjøre å utføre fuktmåling (nådde ikke ned med måleinstrument).

Bad/vaskerom kjeller (utleiedel)
Rommet ble pusset opp i 2019 med bakgrunn i TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har våtromsplater på vegg. Malte (evt folierte) himlingsplater i innvendig tak.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 1,5 cm fall fra dør til sluk.
Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med slette fronter. Ca 80 cm benk/vask med skuffer under. 80 cm skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over vasken. Toalett, opplegg for vaskemaskin, IFØ dusjkabinett.
Det er fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft under dørblad.
Det ble foretatt hulltaking fra trapperom. Stedet er ikke ideelt, men siden utleiedel er senket ca 50 cm i forhold til resten, var plassen beste mulighet.
Det ble ikke registrert unormale forhold.

Vaskerom kjeller
Ifølge hjemmelshaver er vaskerom i kjeller etter all sannsynlighet fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.
Det er malte plater på vegger og malt betong i himling. Belegg på gulvet.
Ingen oppvarming, annet enn restvarme fra VV-bereder.
Sluk i plast, belegget skal fungere som membran.
Innredning med ca 1 m benk i metall med utslagsvask, ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin. 2 stk overskap med skyvedører á 1 m.
Ventil på yttervegg samt i vegg mot bad.
Det ble foretatt hulltaking i vaskerommet, mot bad. Det ble valgt å gjøre det på denne måten, siden rommet uansett står foran en oppgradering.
Det ble ikke registrert unormale forhold.

Bad kjeller
Ifølge hjemmelshaver er bad i kjeller etter all sannsynlighet fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.
Det er våtromstapet på vegger og malt betong i himling. Belegg på gulv, Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast, belegget skal fungere som membran.
Rommet har enkel vask, toalett og dusjkabinett med plastvegger og forheng.
Ventil i yttervegg og i vegg mot vaskerom.
Hulltaking ble foretatt fra vaskerom, ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1.etg
Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 1,5 m oppvaskbenk med kum, utslagsvask og avrenning. Oppvaskmaskin under oppvaskbenk. Ca 5,45 m benk inkl ca 58 cm koketopp, stekeovn under benk. Plass for 1/2-høyt kjøleskap.
Ca 1,08 m ved vinduet er spiseplass, uten benkeskap.
Ca 5,6 m overskap (pluss 30 cm åpent hjørneskap) inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med utkast over tak.
Komfyrvakt.
Det er limt tynne plater over det meste av benken.

Kjøkken utleiedel
Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat.
Ca 1,6 m benk inkl ca 60 cm kum. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Ca 2,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Kitchen Board (tilsv) over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er i all hovedsak rør-i-rør system i boligen. Unntaket er vaskerom og bad i kjeller. Hovedstoppekran i bod ved vaskerom.
R-i-r skap i bod ved vaskerom. Drens skal lede evt lekkasjevann til bad/vaskerom i utleiedel.
Det er 2 stoppekraner i vaskerommet. Den ene i overgang kobber/r-i-r, som stenger vann fra r-i-r skap. Den andre er i vegg mot badet, som stenger vann til badet.
Synlige innvendige avløpsrør er i plast (av forskjellig type/farge).
Deler ble nok byttet ut i 2019, mens deler trolig er fra byggeår.
Stakepunkt i bod med r-i-r skap.
Det er fuktstyrt vifte på bad 1.etg og bad/vaskerom i utleiedel.
Avtrekksvifte på begge kjøkken.
Eldre ventilasjonsanlegg på kvisten. Dette er ifølge hjemmelshaver ikke i bruk. Anlegget sørget sannsynligvis tidligere for avtrekk fra kjøkken og bad i 1.etg, samt muligens også noe fra kjeller.
Utekran montert på vegg mot øst samt på utebod.
Ca 200 l VV-bereder montert i vaskerom.
Ca 200 l VV-bereder plassert i bad/vaskerom i utleiedel.
Greit utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap i trapperom i kjeller, auto.
I 2019 ble store deler av det elektriske anlegget byttet ut ifm oppussing, samt at det ble etablert enkelte nye kurser. Ny kurs til garasje i 2021.
Det er røykvarslere i hver etasje og et slokkeapparat plassert i trapper, kjeller.
Husbrannslange i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ifølge hjemmelshaver står boligen på fjell.
Alder, type og tilstand på drenering er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver ble det utført "mindre oppgraderinger i 2021, ifm asfaltering av gårdsplass og etablering av drenerings-renne. Dreneringen og alle taknedløp ble ifølge hjemmelshaver kontrollert samtidig.
Synlig grunnmursplast helt mot sør (vegg/bæring under veranda).
Grunnmur/yttervegg i kjeller er av betongstein. Utvendig pusset/malt. Del av mur mot øst (sørlig del) er ifølge hjemmelshaver av "betongelement med innstøpt dekorstein i front".
Svakt skrånende terreng fra vei mot boligen (fra nordvest mot sørøst). Relativt flatt de par siste meterne ved boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert drenerings-renne langs veranda. Denne var på befaringen dekket av snø og is.
Utvendige vann- og avløpsrør er ifølge hjemmelshaver i plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran i privat kum rett øst for boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	6 250 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kun mindre "justeringer" i 1.etg.
I kjeller er 2 boder gjort om til soverom. Ifølge hjemmelshaver ble det søkt om bruksendring for dette 13.03.2019.
I tillegg har en tredje bod og vaskerom "byttet plass". Vegg mellom disse 2 rommene er flyttet. Vegg med dør mot utleiedel er flyttet litt.
I 2022 ble det søkt om sammenføyning av bruksenheter (hoveddel og utleiedel). Ifm denne søknaden ble det lagt frem tegning der boder mot nordøst har fått betegnelsen soverom, samt at det vises at vaskerom og en bod har byttet plass.
Ferdigattest for sammenslåing av bruksenheter er fremvist.
Siden det i 2019 ble søkt om bruksendring fra bod til soverom, og det i tillatelse/ferdigattest ifm sammenslåing er henvist til tegning med soverom, må det derfor regnes som at tillatelse til bruksendring er gitt.
Utvendig er opprinnelig carport gjort om til utebod.

Bod

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

Boden var opprinnelig carport.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gitt dispensasjon mtp byggegrense (avstand fra vei).

Bod under veranda

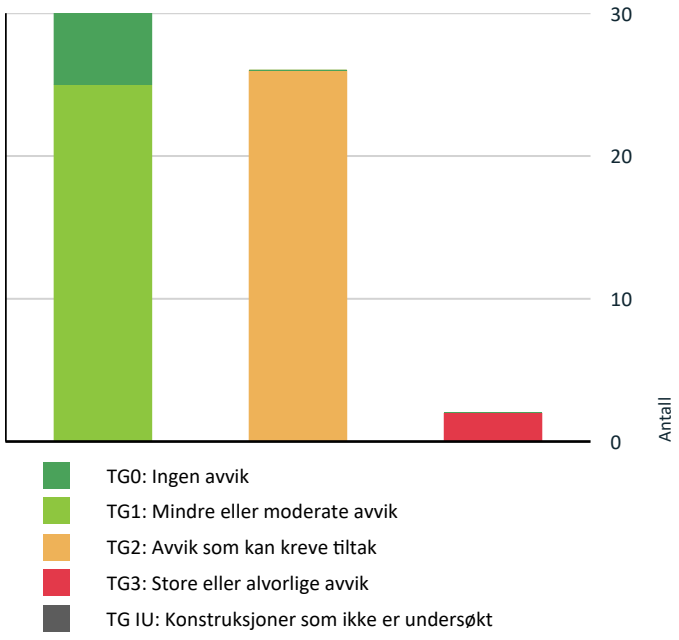
• Det foreligger ikke tegninger

Boden fremkommer ikke på de originale tegningene.

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

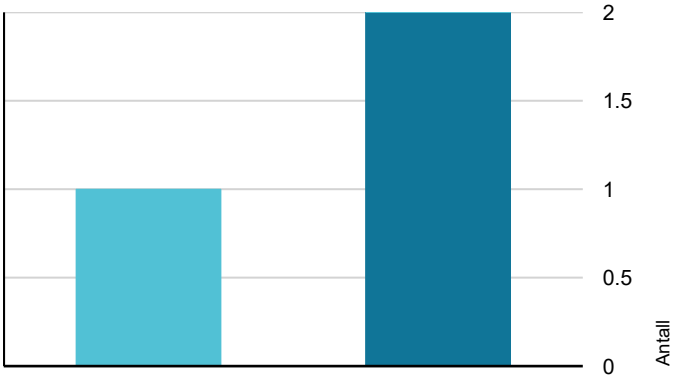
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Luftebalkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Rampe	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver. Deler av kjeller er leid ut.

Standard
Normal

Vedlikehold
I all hovedsak normal, selv om enkelte rom står foran en oppussing.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (ca årstall)
2019	Modernisering	Bad/vaskerom i utleiedel pusset opp fra grunnen
2019	Modernisering	Kjøkken i utleiedel pusset opp
2019	Modernisering	Nytt gulv i flere rom i utleiedel, flere rom også malt opp
2019	Modernisering	Nye gulv i alle rom i 1.etg
2019	Modernisering	Gulvvarme i stue, kjøkken og "nedre del" av gang
2019	Modernisering	Bad 1.etg pusset opp fra grunnen
2019	Modernisering	Store deler av det elektriske anlegget oppgradert
2019	Modernisering	En del nye vinduer og dører
2019	Modernisering	Bordkledning mot sør, samt rundt dører og vinduer som er byttet
2021	Modernisering	Veranda mot sør (del som er i tre)
2024	Modernisering	Varmepumpe montert i stua

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av metallplater, besiktiget fra taket. Pga glatt tak ble besiktigelse foretatt fra takstige samt møne.
Deler av taket var dekket av snø på befaringen.
Takvinkel er oppgitt til 15 grader, maling viser mellom 13 og 14 grader.
Hjemmelshaver er noe usikker, men sier at taktekke ble byttet mellom 2010 og 2013.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Ble ifølge hjemmelshaver byttet mellom 2010 og 2013.
Med unntak av nedløp fra utebod, er nedløp ført ned i bakken til drenering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfanger anbefales for alle takflater med glatt taktekke, uansett vinkel.
Beslag i overgang mellom tak (forskjellig høyde) er ikke utført korrekt.
Det er lagt utenpå kledning og over takplater. Beslaget burde vært lagt bak kledning og under taktekke.
Det kan se ut som begynnende råte i takkasse i overgang mellom tak.
Avslutning av vindskibeslag på "øverste" tak ved inngang er noe uvanlig.
Litt dårlig avslutning på beslag i kilrenne mot sørvest. Her var kun nederste del synlig pga snø.

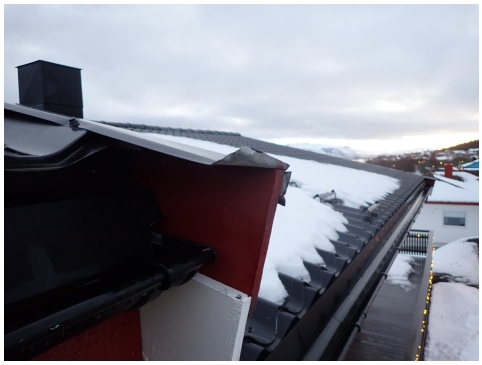
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfanger på hele taket.
Selv om beslag i overgang mellom tak ligger relativt beskyttet, bør en utbedring vurderes.
Ut fra det som ble observert på befaringen, bør samtlige beslag kontrolleres (og evt utbedres) når taket er snøfritt.



Feil utførelse av beslag, mulig begynnende råte i takkasse

Tilstandsrapport



Uvanlig utførelse av beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående kledning.
Kledning mot sør og deler rundt vindu/dører som er byttet er fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningsbord ved hjørne mot sørøst er "nesten" saget av i underkant av resterende kledning. Råte i nedre del av bordet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere musesperre.
Kledningsbord ved hjørne mot sørøst bør sages av jevnt med resterende kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-tak, takstoler i tre. Originalt undertak av asfaltplater, pålagt papp. Da taktekket ble byttet (mellom 2010 og 2013) ser det ut til å ha blitt lagt nytt undertak (Tyvek, Isola, tilsv). Dette er i hvert fall synlig på enkelte steder fra kvisten.
Adkomst til kvist via luke med stige i gang.
Undergurt (mot 1.etg) er isolert med 10-12 cm isolasjon.
På kontrollerte områder var det lagt diffusjonssperre (plast).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Litt treg lukkemekanisme på luka.
Det er lufting langs deler av raft, men ikke i røst. Stedvis er det ført opp asfaltplater helt opp til undertak.
Fuktmåling viser noe forhøyet fuktverdi, på kontrollerte områder 12-18 % RF. Størst utslag ved pipa og under luftelyr (liten flekk med "ny" fukt under luftelyr). Normalen for uttørket materiale bør ligge på rundt 8 %.
Utvendig utførelse av mønebeslag ved pipa, gjør at det kan drive inn vann her.
En god del fuktskjolder i asfaltplater. Dette stammer ifølge hjemmelshaver fra før taktekket ble byttet.
To asfaltplater er løse, og det er hull i den gamle pappen. Dette har trolig skjedd ifm legging av nytt taktekke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere lufting også i røst, samt eventuelt bedre lufting langs deler av raft.
Utførelsen av mønebeslag ved pipa bør ses på og eventuelt endres.



Fuktmåling under luftelyr



Fra kvisten

TG 2 Vinduer

I 1.etg er det 2-lags trevinduer av forskjellig årgang.
På soverom, kjøkken og i stue mot øst er det vinduer fra byggeår. I stue mot vest, samt på bad er vinduer fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe flassing på de eldste vinduene, en del maling på pakninger. Noe mindre oppsprekking i nedre hjørner av omramming på vinduer mot øst i stua.
Utvendig omramming på eldste vinduer er ikke utført korrekt.
Omramming på sidene er ført helt ned til beslag under vindu (bør være 4-5 mm åpning) og beslaget er tilnærmet horisontalt (bær være fall utover).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De eldste vinduene trenger noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



Eksempel på oppsprekking (stue mot øst)

TG 2 Vinduer kjeller

I kjeller er det 2-lags trevinduer av forskjellig årgang, samt enkelte koblede vinduer. Koblede vinduer er hengslet i nedkant.
Koblede vinduer mot nord (bad og vaskerom). Vinduer på kjøkken og ene soverommet er fra byggeår, resterende vinduer er fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe flassing på de eldste vinduene, mest på vindu på bad mot nord (koblet).
Vinduer på kjøkken og ene soverommet i utleiedel er "sideforskyvet" i karm slik at de ikke klemmer mot pakning. En del trekk på disse 2 vinduene.
Mindre glipp i utforing på soverom mot nordøst.
Ikke all utvendig tetting rundt nye vinduer er fagmessig utført.
Oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De eldste vinduene trenger vedlikehold. Bytting av enkelte vinduer (de eldste mot øst samt på bad) kan ikke utelukkes.
Utvendig tetting rundt vinduer bør gås over og utbedres ved behov.

TG 1 Dører

Inngangsdør med små glassfelt (2018, satt inn 2019). Easy Access dørlås med kode.
Ifølge hjemmelshaver kan det hende (ca 1 av 20 ganger) at koden ikke fungerer.
Dør med glassfelt (2018, satt inn 2019) fra soverom til luftebalkong mot øst.
Dør med stort glassfelt (2018, satt inn 2019) og sidefelt fra stue til veranda mot sør.

TG 1 Dører kjeller

Dør med smalt glassfelt fra VF til mark.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør, adkomst fra stue og inngangsparti. Utført i betong (fortsettelse av innvendig gulv) med dekke og rekkverk i tre.
Deler av veranda var dekket av snø på befaringen.

Det er kryperom under del mot vest, adkomst via luke mot sør.
Kryperommet ble ikke inspisert, da luka på befaringen satt fast.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er ca 90 cm, dagens krav er 100 cm.
Rekkverk mot vest heller utover ca på midten.
Det er relativt liten avstand (ca 2 cm) fra overkant dekke til dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverk heves til 100 cm.
Avstand mellom dekke og terskel er det lite å gjøre med.



Veranda mot sør



Rekkverk heller utover

TG 2 Luftebalkong

Luftebalkong mot øst, adkomst fra soverom.
Dekke i betong (fortsettelse av innvendig dekke), rekkverk i tre.
Rekkverket er feste med metallprofiler til dekket.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Høyden på rekkverket er ca 83 cm, dagens krav er 100 cm.
Åpning mellom dekke og rekkverk (horisontalt) er ca 7 cm, anbefalt maks åpning er 5 cm.
Rekkverket er relativt løst, innfesting begynner å løsne.
Mindre riss ved overgang til vegg. Dette kan imidlertid være kun ifm innstøping av beslag.
Noe flassing i dekket.
Hele konstruksjonen virker som en kuldebro og kan medføre innvendig kondensering.
I fremkant under dekket er deler av betongen ramlet av, trolig pga karbonatisering i betongen. På det meste er 3 armeringsjern synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 100 cm.
Siden innfestingen virker å være løs, bør hele konstruksjonen med innfesting uansett byttes ut.
Riss i overgang til vegg bør kontrolleres jevnlig.
Skader i forkant av konstruksjonen må utbedres.



Luftebalkong



Skader i underkant av dekket

TG 1 Platting

Platting i tre ved inngangsparti til kjeller.



Platting

TG 2 Andre utvendige forhold

Betongdekke foran inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

En del riss/sprekker i dekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker er trolig gamle, men bør følges med på.



Sprekkdannelse i dekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.etg
Gulv: Flis i nedre del av gangen og på bad, belegg i øvre del av gangen og ene soverommet, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater på bad, malte plater i resterende rom (forskjellig årgang, i hovedsak fra byggeår, i stua fra 2019).
Himling: Malte himlingsplater. I hovedsak fra byggeår, nyer i stue og bad (2019).

Noe flassing i maling ved takluke, gang.
Synlige, horisontale, plateskjøt i gang, ifm trappstikk.
På soverom mot nordvest er gulvlist mot nord dårlig festet, mot vest er list ikke festet. Noe manglende finish på laminat ved dør.
Nevnte avvik er for lite til å gi en generell TG2 på overflater.

Tilstandsrapport



Del av stua



Sotluke i kjeller

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det støpt plate på mark. Del mot sør ligger ca 50 cm lavere enn del mot nord.

TG 1 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er i betong. Del mot sør ligger ca 43,5 cm lavere enn del mot nord.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "usikker" aktsomhet mtp radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling kan utføres, men det vil være komplisert å få montert radonsperre.
Kostnad kun for måling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinker, trolig fra byggeår. Innvendig pusset og malt. Pusset og kledd inn med isolasjon på kvist.
ADURO vedovn i stua, glassplate under.
Sotluke i kjeller.
(Hjemmelshaver har etter befaring montert ubrennbar plate under sotluka).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe mindre sotvann fra sotluka.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av pipehatt vil kunne begrense mengden med fukt som kommer inn i pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater kjeller
Gulv: Flis i bad/vaskerom, belegg i bad, vaskerom og en bod, malt betong i trapperom og 2 boder, laminat i resterende rom.
Vegger: Våtromsplater i bad/vaskerom, våtromstapet på bad, malte plater (for det meste fra byggeår) i resterende rom.
Himling: Malte himlingsplater på bad/vaskerom og kjøkken, malt betong i resterende rom.

Det ble tatt hull i yttervegg i ene boden i utleiedel. Ingen unormale forhold ble påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktsøk på gulv viser noe forhøyet fuktverdi i flere rom.
Noe flassing i gulv i trapperom, samt vegger ved rampe.
Mindre riss i gulv i trapperom og bod ved vaskerom.
Laminat reiser seg i skjøt/begynnende fuktskader i VF. Denne type laminat er ikke ideell til områder med fuktbelastning.
Laminat reiser seg også noe i skjøt på kjøkken, men i mindre grad.
Deler av vegg i bod ved vaskerom er ikke kledd.
Mindre (eldre) fuktmerker i nedkant av veggplater i 1 bod, samt i nedkant av rampe.
Noe oppsprekking i hjørner (mellom veggplater).
Det er tatt hull i vegg under trappa, vegg mot bad.
Stedvis noe manglende finish.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminat i VF bør byttes og erstattes med f.eks et kraftig gulvbelegg.
Riss i gulv er trolig gamle, men bør følges med på. Det samme gjelder fuktverdier.
Resterende avvik er i hovedsak av en slik art at de kan tas ifm en fremtidig oppussing.

TG 2 Innvendige trapper

Kort trapp i tre mellom nivåer i gang, 1.etg. Belegg i trinn, rekkverk i tre/metall.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk i selve trappa er ca 80-83 cm høyt, mot trappstikket er rekkverket 84 cm.
Åpninger mellom rekkverksstaver er 20-21,5 cm.
Fri åpning mellom trinn er ca 11,5 cm på det meste.
Ujevn trinnhøyde, nederste trinn er 5 cm lavere enn det øverste.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav (90 cm) bør rekkverket byttes ut, eventuelt gjøres andre tiltak.
Siden denne delen kun er på 3 trinn, vil montering av håndlist på vegg trolig ikke være nødvendig.
Trinnhøyden er det trolig lite å gjøre noe med.



Trapp mellom nivåer i 1.etg

TG 2 Innvendige trapper - 2

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Espalier i metall. Trinn bæres av metallbjelke under midten.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk som sådan, men espalier (rekkverksstaver) i metall, åpning 20-21,5 cm.
Fri åpning mellom trinn er ca 14,5-15 cm.
Noe ujevn trinnhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Andre tiltak:

Både for å tilfredsstille forskriften, men også av sikkerhetshensyn, bør nytt rekkverk vurderes.



Trapp mellom etasjene

TG 2 Rampe

Rampe i betong mellom nivåene i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er relativt utfordrende å gå i rampen, spesielt nedover.
En del riss i betongen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Som et minimum bør det monteres håndløper, helst på begge sider av rampen. Det bør også vurderes et underlag som ikke er glatt.
Alternativt kan det etableres trapp, men dette vil være kostnads- og arbeidskrevende.



Rampe mellom nivåer i kjeller

TG 1 Innvendige dører

I 1.etg er det MDF fyllingsdører, glassfelt i dør mellom gang/stue.
Til soverommene er det kun dørblad som er byttet.
Åpent mellom stue og kjøkken.

Dør til soverom mot nordøst tar i karm.
Det mangler beslag i karm, soverom mot nordvest.
Ovennevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører kjeller

Tilstandsrapport

I del mot nord er det slette finerte dører fra byggeår. Det skal monteres nytt MDF dørblad mellom vaskerom og bod.
I utleiedel er det nyere MDF fyllingsdører samt 2 slette finerte dører.

Med unntak av dør til bad, er det kun dørblad som er byttet (MDF).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terskel/bred list under dør til bad er sprukket.
2-3 små, overfladiske merker på dørblad, soverom mot sørøst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre, lokale tiltak.

Andre innvendige forhold

Hjemmelshaver opplyser om at tidligere eier sier at det har vært mus på kvisten. På befaringen ble det observert noe muselort. Takstingeniør er ikke i stand til å bedømme alder.

På det ene soverommet er det montert en "infrarød badstue". Utvendig mål ca 1,03x1,18 m, innvendig ca 0,95x1,13 m. Det er ikke gjort noen videre vurdering av teknisk tilstand på badstuen. Badstuen skal ifølge hjemmelshaver følge med på kjøpet.

Spotter i himling i stua.

Ovennevnte punkter er kun opplysninger, det settes ingen TG på dette punktet.

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,1 m skyvedørsgarderobe i gang (tidligere VF). Speil i begge dørene. Innredd med hattehylle og heng. Montert 2019.
Til sammen ca 4,45 m fastmonterte (innbygde) klesskap på soverom, 1.etg.
Ca 1 m fastmontert klesskap på ene soverommet i kjeller, ca 2 m på soverom i utleiedel.
En del hyller (i hovedsak plassbygde) i boder.

TG 1 Varme generelt

Gulvvarme på bad, nedre del av gang, stue og kjøkken i 1.etg.
Vedovn (Aduro) i stua, Toshiba varmepumpe (2024) i stua.
I kjeller er det gulvvarme på bad og bad/vaskerom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp i 2019 med bakgrunn i TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

På befaringen var det enkelte avvik ifm fuging. Disse avvikene er ifølge hjemmelshaver rettet opp etter befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

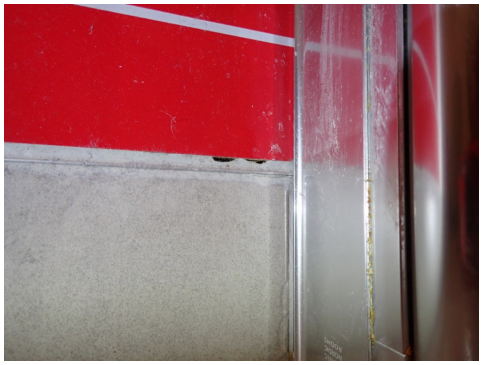
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe hul-lyd i sokkelflis.
Taklist glipper noe fra vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hul-lyd i sokkelflis bør følges med på. Dette er ikke nødvendigvis et alvorlig avvik, men kan være et tegn på mulig avvik.


Eksempel på manglende fuging mellom bunnlist og sokkelflis


Manglende fuging mellom veggplate og bunnlist

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 2 cm generelt fall fra terskel til sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Rommet har sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er synlig membran ved sluken, men det ser ikke ut til å være benyttet klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ved en eventuell skade vil forsikringsselskapet kunne holde tilbake deler av utbetalingen hvis rommet ikke er oppført iht forskriften.



Sluk 1.etg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 1,2 m benk med integrert vask, skuffer under. 1,2 m skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over vask. Vegghengt toalett med "innbygd" cisterne. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert elektrisk håndkle-tørker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bad 1.etg



Bad 1.etg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte på vegg. Tilluft under dørblad.
Det er montert en list (neopren, skumgummi, tilsv) under dørbladet. Denne begrenser tilluften og bør fjernes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak dusjhjørnet (inne i klesskap). Det var imidlertid ca 13 cm fra underkant av hull til dekke under. Det lot seg derfor ikke gjøre å utføre fuktmåling (nådde ikke ned med måleinstrument).
TG1 settes derfor med forbehold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet ble pusset opp i 2019 med bakgrunn i TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegg. Malte (evt folierte) himlingsplater i innvendig tak.

På befaringen var det enkelte avvik ifm fuging. Disse avvikene er ifølge hjemmelshaver rettet opp etter befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende/dårlig fuging

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 1,5 cm fall fra dør til sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast, smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er synlig membran ved sluken, men det ser ikke ut til å være benyttet klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ved en eventuell skade vil forsikringsselskapet kunne holde tilbake deler av utbetalingen hvis rommet ikke er oppført iht forskriften.



Sluk, bad/vaskerom kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter. Ca 80 cm benk/vask med skuffer under. 80 cm skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over vasken. Toalett, opplegg for vaskemaskin, IFØ dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende fuktskade samt merker etter feilsatt skrue i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer som sådan, men fronter vil måtte byttes ut etter en tid.



Bad/vaskerom kjeller



Begynnende fuktskade i fronter

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrt vifte på yttervegg. Tilluft under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra trapperom. Stedet er ikke ideelt, men siden utleiedel er senket ca 50 cm i forhold til resten, var plassen beste mulighet.
Det ble ikke registrert unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Ifølge hjemmelshaver er vaskerom i kjeller etter all sannsynlighet fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.
Det er malte plater på vegger og malt betong i himling. Belegg på gulvet.
Ingen oppvarming, annet enn restvarme fra VV-bereder.
Sluk i plast, belegget skal fungere som membran.
Innredning med ca 1 m benk i metall med utslagsvask, ca 60 cm skyllekar i metall, opplegg for vaskemaskin. 2 stk overskap med skyvedører á 1 m.
Ventil på yttervegg samt i vegg mot bad.

Vurdering av avvik:

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

Ifm montering av rør-i-rør, ble det skåret ut et større stykke av veggplate på yttervegg. Det er også et mindre stykke skåret ut på vegg mot bad, der stoppekran for bad er plassert.
Nedre del av plater (ca 5-7 cm) er "skjøtt på". Det er ikke kjent om dette er gjort opprinnelig (ifm legging av veggplater) eller nedre del har vært skåret vekk og ny del satt på.
Belegg er ikke klemt ved sluk, men skåret rundt og limt. Dette kan ha vært en normal utførelse byggeåret, men er ikke godkjent i dag.
Utettheter mellom belegg og avløp fra skyllekar.
Noe buling i belegg mellom dør til trapperom og dør til bod.
Relativt mye malingsrester i utslagsvask og skyllekar.
Ventilasjon etter dagens standard mangler.

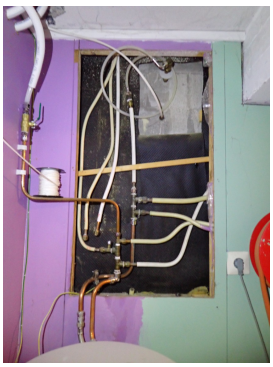
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Skåret ut deler av veggplater, yttervegg

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vaskerommet, mot bad. Det ble valgt å gjøre det på denne måten, siden rommet uansett står foran en oppgradering. Det ble ikke registrert unormale forhold.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Ifølge hjemmelshaver er bad i kjeller etter all sannsynlighet fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ut fra alder setter systemet automatisk TG3.
Det er våtromstapet på vegger og malt betong i himling. Belegg på gulv,
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er sluk i plast, belegget skal fungere som membran.
Rommet har enkel vask, toalett og dusjkabinett med plastvegger og forheng.
Toalett nytt 2019.
Ventil i yttervegg og i vegg mot vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Våtromstapet løsner flere plasser, stedvis mindre skader.
Belegg buler i hjørne mot sørvest. Belegg er ikke klemt ved sluk, men skåret rundt og limt. Dette kan ha vært en normal utførelse byggeåret, emn er ikke godkjent i dag.
Mekanisk avtrekk og dedikert tilluft mangler.
Irr på kobling ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra dagens standard virker både bad og vaskerom små og uhensiktsmessige. Det kan derfor vær fornuftig å vurdere en eventuell sammenslåing av disse til et moderne bad/vaskerom, hvis dette er praktisk gjennomførbart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt fra vaskerom, ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 1,5 m oppvaskbenk med kum, utslagsvask og avrenning. Oppvaskmaskin under oppvaskbenk. Ca 5,45 m benk inkl ca 58 cm koketopp, stekeovn under benk. Plass for 1/2-høyt kjøleskap.
Ca 1,08 m ved vinduet er spiseplass, uten benkeskap.
Ca 5,6 m overskap (pluss 30 cm åpent hjørneskap) inkl skap for avtrekksvifte.
Komfyrvakt.
Det er limt tynne plater over det meste av benken.

Begynnende åpning i fuge over oppvaskbenk.
Det er stedvis noe overfladisk slitasje på fronter, samt begynnende fuktskade i skap under vask.
Ovennevnte avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for innredningen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med utkast over tak.
Rør fra ventilator går til eldre ventilasjonsanlegg (ikke i bruk) på kvist og videre ut. Se også "Ventilasjon" under "Tekniske installasjoner".

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 1,6 m benk inkl ca 60 cm kum. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr, kjøleskap og fryseskap.
Ca 2,7 m overskap inkl skap for avtrekksvifte.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Kitchen Board (tilsv) over benk.

Ifølge hjemmelshaver kan hvitevarer følge med hvis ønskelig. Alder på kjøleskap og fryseskap er ikke kjent.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kjøkken utleiedel

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er i all hovedsak rør-i-rør system i boligen. Unntaket er vaskerom og bad i kjeller. Hovedstoppekran i bod ved vaskerom.
R-i-r skap i bod ved vaskerom. Drens skal lede evt lekkasjevann til bad/vaskerom i utleiedel.
Det er 2 stoppekraner i vaskerommet. Den ene i overgang kobber/r-i-r, som stenger vann fra r-i-r skap. Den andre er i vegg mot badet, som stenger vann til badet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Avvik på alder gjelder kun kobberrør (bad og vaskerom kjeller).
Stedvis irr på enkelte koblinger (kobberrør), f.eks i vaskerom og under vask på kjøkken i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det er anbefalt oppussing av bad og vaskerom i kjeller. I den forbindelse vil det være naturlig (og fornuftig) å skifte ut resten av kobber-rørene.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast (av forskjellig type/farge). Deler ble nok byttet ut i 2019, mens deler trolig er fra byggeår.
Stakepunkt i bod med r-i-r skap.

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

Avvik på alder gjelder de eldste avløpsrørene.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er fuktstyrt vifte på bad 1.etg og bad/vaskerom i utleiedel.
Avtrekksvifte på begge kjøkken.
Eldre ventilasjonsanlegg på kvisten. Dette er ifølge hjemmelshaver ikke i bruk. Anlegget sørget sannsynligvis tidligere for avtrekk fra kjøkken og bad i 1.etg, samt muligens også noe fra kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte rom har ingen form for ventilering.
Avtrekk fra kjøkken i 1.etg går opp til eldre ventilasjonsanlegg på kvisten og videre ut over tak. Dette medfører sannsynligvis en ekstra "motstand" for luft fra kjøkkenet.
Under ventilasjonsrør fra kjøkkenet (på kvisten) er det spor etter fukt, trolig kondensering i/på røret. Stedvis er det også fuktmerker i isolasjon under røret.
Utvendig ventil ved inngangsparti (trolig gammel ventil til bad/vaskerom) ligger helt nede ved bakken.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det gamle anlegget på loftet bør undersøkes av fagperson og fjernes hvis det ikke har noen misjon.
Ventilasjonsrør fra kjøkkenet bør også undersøkes, bytting av rør er sannsynlig.
Det er relativt langt fra kjøkkenet og opp til eksisterende luftelyr. På sikt kan det vurderes om det bør etableres en ny luftelyr på østsiden av mønet, nærmere kjøkkenet.
Hvis ventil nært bakken ikke er i bruk, bør den fjernes og hull i yttervegg tettes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran montert på vegg mot øst samt på utebod.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l VV-bereder montert i vaskerom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank for utleiedel

Ca 200 l VV-bereder plassert i bad/vaskerom i utleiedel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Greit utstyrt med stikk og kurser. Sikringsskap i trapperom i kjeller, automatsikringer.
I 2019 ble deler av det elektriske anlegget byttet ut ifm oppussing, samt at det ble etablert enkelte nye kurser. Deler i kjeller ble ikke byttet.
Ny kurs til garasje i 2021.

På kjøkkenet er det koblingsbokser for tidligere styring av lys mv. Ifølge elektriker er det ingen strømførende ledninger i koblingsboksene. Hele "koblingsskapet" er imidlertid åpent. Det bør vurderes om bokser/ledninger kan fjernes og det bør monteres et mer permanent deksel. Konferer med elektriker.

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.
   2019 Ifølge hjemmelshaver ble store deler av anlegget byttet ut i 2019.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført i perioden 2019-2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

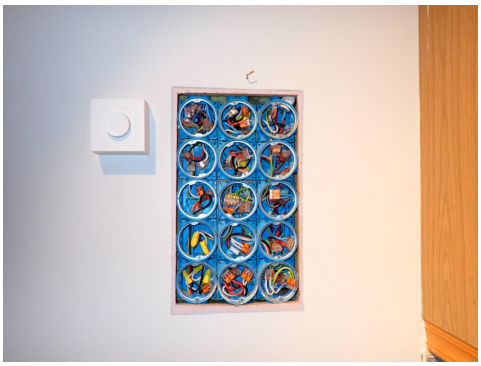
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Tidligere "kontrollpanel", alle ledninger er ifølge elektriker frakoblet (strømløse)

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 røykvarslere i hver etasje og flere slokkeapparat.
Husbrannslange i vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det bør vurderes å montere et ekstra slokkeapparat i utleiedel.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ny røykvarsler i utleiedel desember 2025.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge hjemmelshaver står boligen på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder, type og tilstand på drenering er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver ble det utført "mindre oppgraderinger" i 2021, ifm asfaltering av gårdsplass og etablering av drenerings-renne. Dreneringen og alle taknedløp ble ifølge hjemmelshaver kontrollert samtidig.
Synlig grunnmursplast helt mot sør (vegg/bæring under veranda).

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur/yttervegg i kjeller er av betongstein. Utvendig pusset/malt. Del av mur mot øst (sørlig del) er ifølge hjemmelshaver av "betongelement med innstøpt dekorstein i front".

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noe overfladisk flassing.
En del sprekkdannelser som i all hovedsak følger skjøt mellom betongstein. Relativt mye mot sør.
På vegg mot nord er det en horisontal sprekk (stedvis med vertikal "trapping") som går langs hele veggen.
Sprekk i overgang mot bod (tidligere carport/garasje).

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Fagperson bør konsulteres ifm utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng fra vei mot gårdsplass (fra nordvest mot sørøst). Relativt flatt de par siste meterne ved boligen.
Det er montert drenerings-renne langs det meste av veranda (vest). Denne var på befaringen dekket av snø og is.
Ifølge hjemmelshaver skal det ikke være noe problem med vann, selv om renna fryser.

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

Selv om fall ikke nødvendigvis er i henhold til TEK17 paragraf 13-11, er det noe fall fra boligen. Greit fall til renne ved veranda.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.



Terrenget skråner inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ifølge hjemmelshaver i plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran i privat kum rett øst for boligen.

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

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

TG 0 Oljetank

Ifølge hjemmelshaver ble oljetank fjernet av Arctic Waste i 2020.
Tankmåler står igjen i ene boden (utleiedel).

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse
Lager

Byggeår
1975

Kommentar

Standard
Enkel

Vedlikehold
Normalt

Beskrivelse
Utvendig bod (tidligere carport) bygd i forlengelsen av bolig mot vest. Satt som eget bygg av beregningsmessige årsaker.
Samme utvendige utforming som resten av boligen.
Adkomst via port i front.
Grusdekke. Ingen innvendig kledning, annet enn plater på del av vegg mot bolig. Type er ikke kjent, men dette kan være eternitt (asbestholdig).
Det er ikke montert undertak. Mindre fuktmerker i taklekter.
Taknedløp stopper et godt stykke opp på veggen; nedløpet burde vært tilknyttet drenerende system rundt boligen.

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



Utebod

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
2021

Standard
Normal

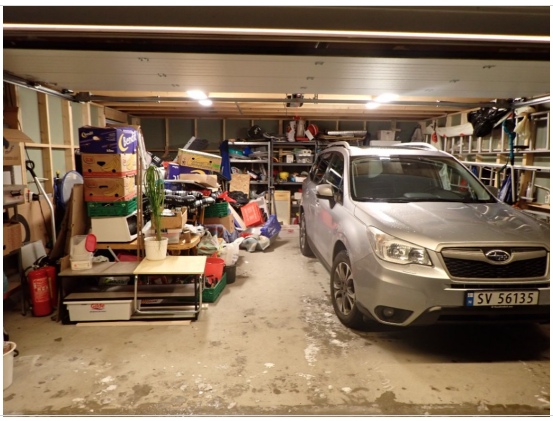
Vedlikehold
Normalt

Kommentar
Ifølge byggetegning

Beskrivelse
Stor, frittstående garasje (Igland, modell Fjære).
Støpt dekke. Yttervegger i tre, utvendig kledd med stående kledning.
A-tak, takstoler i tre, undertak av kryssfiner-plater. Taktekke av Decra (tilsv). Takrenner og nedløp i metall.
Stor leddport i front, dør på vegg mot øst. 2-lags vindu mot øst. Ifølge leveringsbeskrivelse er port og dør i stål (Lobas), vindu av PVC.
Eget sikringsskap. Ifølge opplysninger elektriker har gitt hjemmelshaver, skal det være nok kapasitet til å montere elbil-lader.

Drypplekkasje i skjøt på takrenne mot øst.

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



Garasje

Bod under veranda



Anvendelse
Lager

Byggeår
1975

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Enkel

Vedlikehold
Noe etterslep

Beskrivelse
Bod under veranda, ved inngang til utleiedel. Satt som eget bygg av beregningsmessige årsaker.
Inngangsdør i teak, med glassfelt. Innvendige vegger er av betongstein, unntatt mot øst der det er ubehandlede plater.
Gulv og himling i betong.
Boden var på befaringen fylt med innbo/diverse.
Boden egner seg best til lagring av ting som tåler fukt.

Mye flassing på vegger og i himling, fuktig miljø. Fuktmerker på utvendig panel (øst).
En del oppsprekking i del av yttervegg som var synlig.
En del slitasje i dør.

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



Oppsprekking i mur, mot sør

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: 2 Gang, 7 Soverom, 2 Bad, Stue, 2 Kjøkken, Vindfang, 3 Bod, Bad/vaskerom, Trapperom, Vaskerom

Andre bygg: Bod, Garasje, Bod under veranda
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

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	**6 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 250 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nattmålsveien 2 ,8402 SORTLAND			23-07-2025	6 600 000	**6 650 000**		6 650 000	**39 118**
	166 m²	1977	4 sov						
2	Heiveien 27A ,8402 SORTLAND			07-03-2024	7 700 000	**7 450 000**		7 450 000	**34 813**
	214 m²	1991	5 sov						
3	Solveien 2C ,8402 SORTLAND			12-08-2025	5 200 000	**4 930 000**		4 930 000	**31 006**
	150 m²	1982	4 sov						
4	Oppslåttveien 3A ,8402 SORTLAND			30-10-2025	5 300 000	**5 125 000**		5 125 000	**24 522**
	202 m²	1978	5 sov						
5	Slalåmveien 19 ,8402 SORTLAND			14-11-2024	3 790 000	**3 575 000**		3 575 000	**18 240**
	160 m²	1983	3 sov						
6	Aspåsveien 7B ,8402 SORTLAND			30-07-2025	3 800 000	**4 015 000**		4 015 000	**17 924**
	157 m²	1975	3 sov						
7	Slalåmveien 9 ,8402 SORTLAND			31-07-2024	3 990 000	**3 750 000**		3 750 000	**14 881**
	193 m²	1982	4 sov						

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

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Forsikring	Kr.		15 537
Eiendomsskatt	Kr.		4 789
Vann og avløp (2024)	Kr.		4 385
Feieavgift	Kr.		693
Renovasjon (190 l) vil endres ila 2026	Kr.		5 203
Normalt vedlikehold	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 450 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

Bod under veranda

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod under veranda	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 870 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

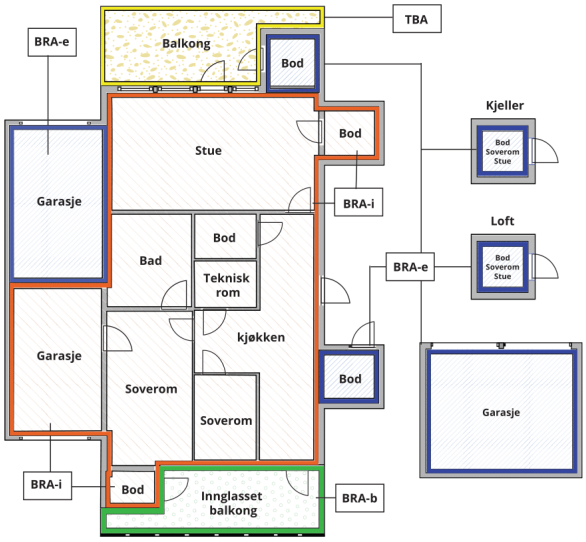
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	47
Kjeller	93			93	10
SUM	**191**				**57**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom/gang, vaskerom, bod 3, bad, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Terrasse- og balkongareal
For 1.etg er "gangvei" mot vest (ca 8 m2) regnet med i arealet.
For kjeller er overbygd areal ved kjellerinngang (ca 10 m2) ikke regnet med.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kun mindre "justeringer" i 1.etg.
I kjeller er 2 boder gjort om til soverom. Ifølge hjemmelshaver ble det søkt om bruksendring for dette 13.03.2019.
I tillegg har en tredje bod og vaskerom "byttet plass". Vegg mellom disse 2 rommene er flyttet. Vegg med dør mot utleiedel er flyttet litt.
I 2022 ble det søkt om sammenføyning av bruksenheter (hoveddel og utleiedel). Ifm denne søknaden ble det lagt frem tegning der boder mot nordøst har fått betegnelsen soverom, samt at det vises at vaskerom og en bod har byttet plass. Ferdigattest for sammenslåing av bruksenheter er fremvist. Siden det i 2019 ble søkt om bruksendring fra bod til soverom, og det i tillatelse/ferdigattest ifm sammenslåing er henvist til tegning med soverom, må det derfor regnes som at tillatelse til bruksendring er gitt.
Utvendig er opprinnelig carport gjort om til utebod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boden var opprinnelig carport.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gitt dispensasjon mtp byggegrense (avstand fra vei).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er under 5 år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod under veranda

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden fremkommer ikke på de originale tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

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)
Enebolig	175	16
Bod	0	19
Garasje	0	37
Bod under veranda	0	5

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Harald Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1040		0	1363.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heiveien 19 A

Hjemmelshaver
Ødegård Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet like vest for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Solåpen tomt. Tomten var dekket av snø på befaringen. Asfaltert innkjørsel og parkeringsareal (2021). Grøntareal mot nord, øst og sør. Svakt skrånende areal mellom vei og bolig, fra overkant av bolig mer skrånende terreng ned mot terrenget på østsiden av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til selve boligen er det en garasje på tomten. Omkringliggende bebyggelse er i all hovedsak eneboliger av tilsvarende karakter.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
884 052	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 000 000	2018	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	701930	Fullverdi	6 436 078	15 537

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	19.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	29.05.1974	Godkjent av Husbanken 03.07.1974	Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje	26.08.2021		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	
2	15.12.2025	Revidert etter nye opplysninger fra hjemmelshaver om yttervegg i kjeller.
3	16.12.2025	Endret kommentar mtp tegning fot garasje; tegning foreligger.
4	17.12.2025	Korrigering av rapport etter at megler skaffet tillatelse/ferdigattest for sammenføyning av bruksenheter.
5	19.12.2025	Endring av beskrivelse mtp fall ved bolig (Terrengforhold).

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UA7222

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



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 19.11.2025 12:48

Eiendomsdata verifisert: 19.11.2025 12:48

GÅRDSKART 1870-15/1040/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1040/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

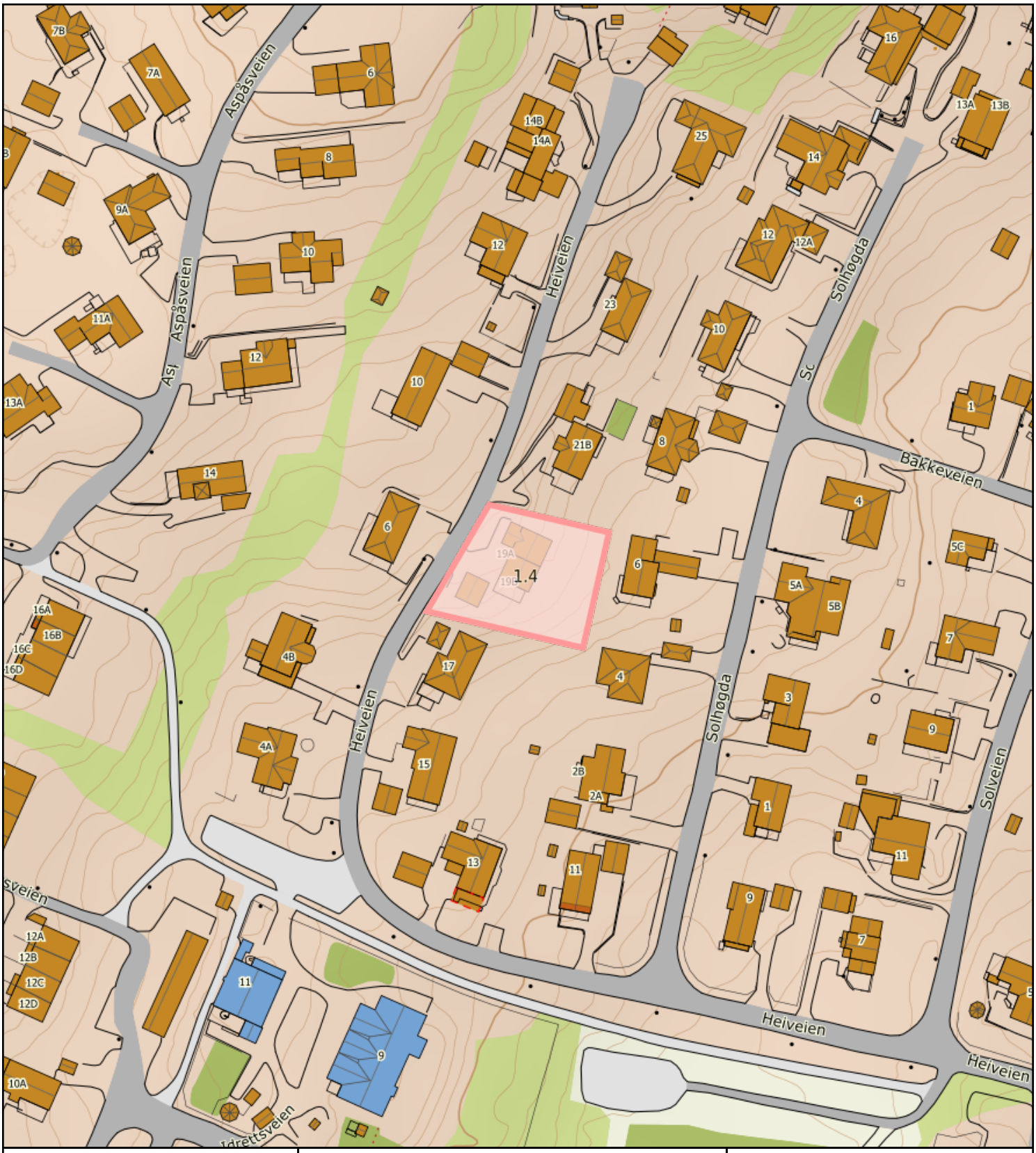
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.11.2025 12:49
Eiendomsdata verifisert: 19.11.2025 12:48

GÅRDSKART 1870-15/1040/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/1040/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m
Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.11.2025 12:49
Eiendomsdata verifisert: 19.11.2025 12:48

GÅRDSKART 1870-15/1040/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/1040/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.4	1.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.4	1.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Heiveien 19 A, 8402 SORTLAND

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heiveien 19 A	Heiveien 19 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2019-2025
Bodde i boligen fra byggeår 1975-1979. Familiens bolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ødegård, Harald

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

NilssonHaras utførte rørleggerarbeidet Nordteam utførte bygningsmmessige arbeider Elektroinstallasjon utførte det elektriske 2 bad totalrenovert. Dusj/WC i sokkel kun byttet WC

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NilssonHaras

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vindu i sokkel, samt altandør og ytterdør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordteam

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak skiftet ca 2012. Da jeg ikke eide boligen på tidspunkt, kjenner jeg ikke til firma som utførte arbeidene.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2015

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling utvendig ca 2015 Kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet, derfor UFAGLÆRT

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering sjekket, og funnet ok. Ble gjort tilpasninger for å ta inn avløp fra dreneringsrenne. Renna etablert mot vest, i forbindelse med asfaltering av gårdsplass

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Delvis nytt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer trolig fra før 2019, supplert i 2019 og 2021.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert hovedetasje unntatt soverom. Nye varmekabler i gulv, ny belysning (spotter i tak), nye utelys Oppgradert el i utleiedel sokkel

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert strøm til garasje. Montert sikringsskap i garasje. Stikkontakter og utelys.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elktroinstallasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablering av varmepumpe. Har faktura fra 2024 som dokumentasjon

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vesterålen Varmepumper

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere eier opplyste at det var hull i vannrør av kobber igjennom grunnmur utvendig

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenoverte 2 bad og kjøkken i sokkeletasje. Nye vv-beredere. Etablerte fordelerskap vv+kv. Byttet rør utfra fordelerskap.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NilssonHaras

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken forskriftsmessig tømt og sanert av Arctic Waste

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler i gulv i hovedetg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2019

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kjøkkenventilatorer

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon og Nordteam

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye avtrekksvifter bad i hovedetg og bad i utleiedel

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordteam og Elektroinstallasjon

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gammel kombiovn olje/ved, byttet ut med ny vedovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere eier opplyste at det var observert mus på kaldloft

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2019

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Opprinnelig var det 2 boder i sokkel. Disse har alltid vært brukt som soverom. Søknad om bruksendring godkjent i ettertid (2020?). Ingen arbeider utført, kun søknad

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Rekkverk på luftebalkong utenfor soverom med mangelfull innfesting

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95611168

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ødegård, Harald	**2025-12-08**

Identification

bankID Ødegård, Harald

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ødegård, Harald	08/12-2025 17:23:27	BANKID

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246267**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300968699**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **1040**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,26 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 429 kWh**

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HEIVEGEN 19	Beregnet areal	1363.4
Etablert dato	20.03.1974	Historisk oppgitt areal	1278
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.03.1974			15/879 (-1278), 15/1040 (1278)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7620838.67	516120	0	Ja	1363.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØDEGÅRD HARALD F290860*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HEIVEIEN 19A 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Heiveien 19 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Vegadresse: Heiveien 19 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190177696		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

2	190177696	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	18.03.2019
3	300968699		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	19.11.2021

1: Bygning 190177696: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190,7
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008
Endre bygningsdata	08.07.2021	08.07.2021
Endre bygningsdata	08.01.2022	08.01.2022
Endre bygningsdata	07.04.2022	07.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heiveien 19A	H0101	15/1040	190,7	8	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	111,1	0	111,1	0	0	0
U01	0	79,6	0	79,6	0	0	0

2: Bygningsendring 190177696-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 18.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.03.2019	13.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1040	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	17	0	17	0	0	0

3: Bygning 300968699: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 19.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	42,2
Vannforsyning		BTA Totalt	42,2
Avløp		Bebygd areal	42,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	19.11.2021	19.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1040	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39,6	39,6	0	42,2	42,2

Prt.koll

J. nr. 334.

L. nr.

side 1040

Sortland ..... kommune

Dagbok nr.1641 1974.
Vesterålen sorenskriverembete
A 104 - 941

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Vestmarka" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 879

Parsellen er gitt br. nr. 1040 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Heivegen ~~gate/vei~~ nr. 19
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 73 den 24/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av "Vestmarka" 15Ø879

Forretningen er forlangt av Sortland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Arnulf Olsen,

i nærvær av kartvitne Osvald Johnsen.

Bl. 540 a. 17 000. ANDVORD - 15183/72. –

Ved forretningen møtte: [1])

Selger og kjøper: 15/879: Sortland kommune, ass.ing. Olsen møtte.

Naboer: Samme.

Grensene er fastlagt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 19/9-1973.
Koordinatsystemet er NGO's koordinatsystem.

G R E N S E B E S K R I V E L S E.

Grensene måler i meter:

Mot NV:
Mot Heivegen, fra pkt.I, til pkt.II (R: ∞) 35,85 m

Mot NNØ:
Mot parsell av 15/879, jnr.335. Fra pkt.II til pkt.III 2,00 m
Vidre fra pkt.III til pkt.IV 33,10 m

Mot ØSØ:
Mot parsell av 15/879, fra pkt.IV til pkt.V 34,00 m

Mot SSV:
Mot parsell av 15/879, fra pkt.V til pkt.VI 44,00 m
Vidre fra pkt.VI til pkt.I 2,00 m

I pkt.ene III - IV - V og IV er nedrammet jernrør.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1377,7 m2.

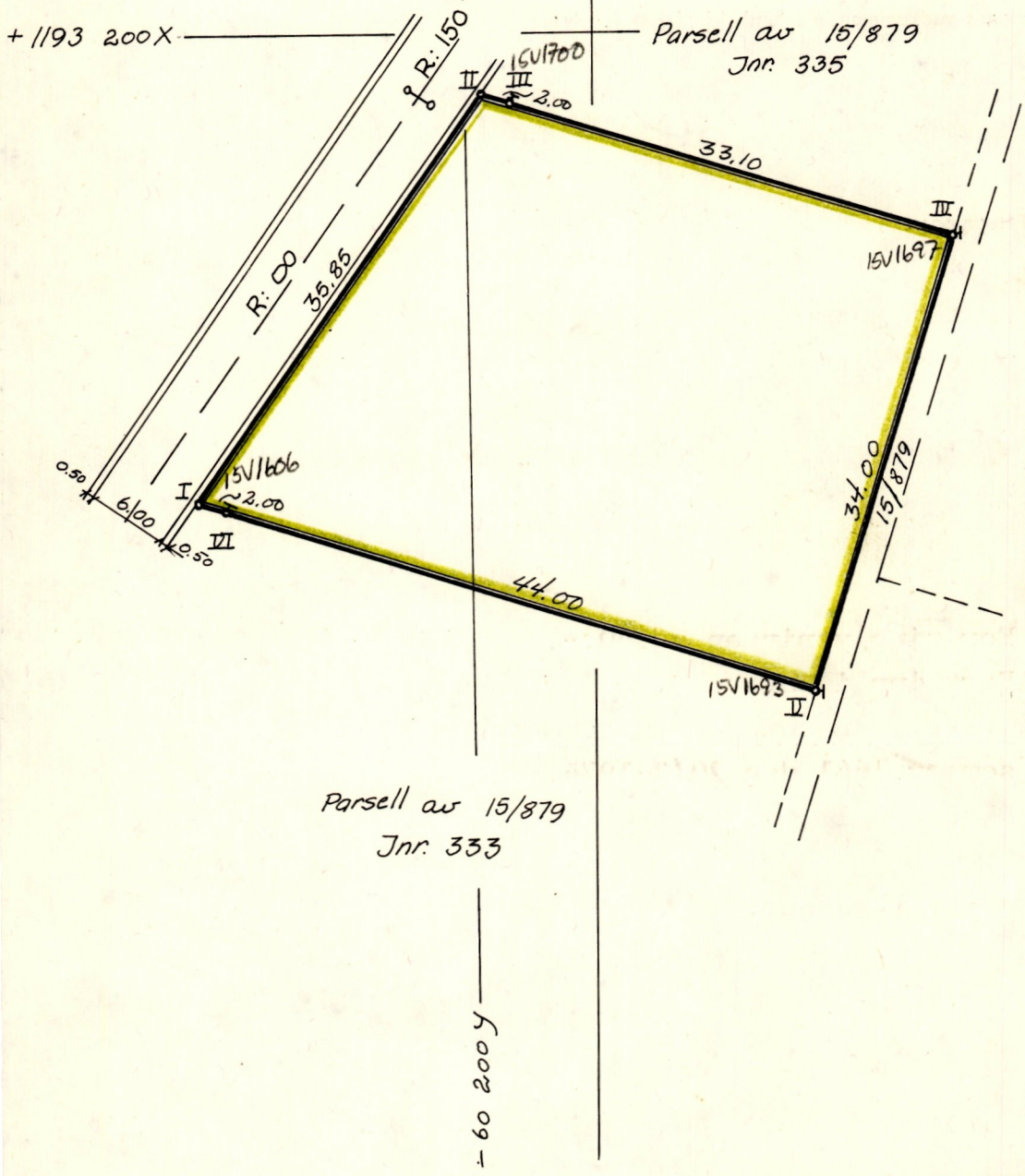
[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

Nye målinger med GPS foretatt i 2003 av Lars Nyvold. Se jnr.74- og 75/2003.

Koordinater	X	Y		for gnr.15 bnr.1040.	
15v1697	1193.161,20	-60.194,15	15V1606	1193.140,09	-60.246,74
15v1695	1193.137,05	-60.200,33	15V1700	1193.169.98	-60.228,13
15V1693	1193.128,37	-60.202,63			

II 1193 169.808 -60 228.160 15v788



MÅL: 1:500

AREAL: 1377,7 M²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,91 skm.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Heivegen 19

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet den 8/1-1974.

Oppm.sjef.

Påtegninger: [3])

Kartvitne

Ass.ing.

Fradelingen er godkjent i bygningsrådet den: 31.1.1974
sak: 28/74

For tinglysningen kr.40,-.
Ført inn i dagboken ved
Vesterålen sorenskriverembete
som nr.1641 den 20/3-1974.
Ført inn i grb. for Sortland, gnr.15/879 og 1040.

Rigmor Ræger.
dfm.
sign.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Stempel

Sortland kommune
bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted "Heivegen 19" gnr.15, bnr.1040.	Journalnr. 243/1974.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 28/6-74.
Bygningens art Boligbygg	Tegning nr. 1. Sit.plan.
Byggherre Ragnar Ødegård.	2. Plan, snitt og
Byggemelder Ragnar Ødegård.	fasader.
Ansvarshavende Ragnar Ødegård.	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Sortland, den 19/7-74.

bygningsjef.

Nr. 2252. Enerete Sem & Stenersen I Oslo 9.66.

Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	19.11.2021	Deres dato:
Saksbehandler:	Rita Brekken	
Direkte telefon:	76 10 91 27	Deres ref.:
ArkivsakID:	21/3833	
JpostID:	21/26968	

Harald Ødegård
Heiveien 19 A

8402 SORTLAND

GNR. 15, BNR. 1040 - BEKREFTELSESBREV, MELDING OM GARASJE UNNTATT SØKNADSPLIKT, HEIVEIEN 19

Viser til melding og kart mottatt 12.11.2021, vedrørende garasje som er unntatt fra søknadsplikt.

Takk for at du melder ifra om bygningen. Dette gjør det lettere for kommunen å matrikkelføre tiltaket og oppdatere kart- og matrikkeldata.

Garasjen vil blir matrikkelført og tegnet inn i kommunens kart.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saks nr. 21/3833.

Med hilsen

Rita Brekken
Byggesaksbehandler/rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert

Sortland kommune
TEKNISK OG SAMFUNNSUTVIKLING

Dato:	06.04.2022	Deres dato:
Saksbehandler:	Kamilla Iversen	
Direkte telefon:	76 10 91 15	Deres ref.:
ArkivsakID:	22/1383	
JpostID:	22/8289	

Harald Ødegård
Heiveien 19 A

8402 SORTLAND

Gnr. 15, bnr. 1040 - byggetillatelse for sammenføyning av bruksenheter, Heiveien 19A

Delegasjonssak	Delegasjon
208/22	Delegert administrasjon

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Heiveien 19A	15	1040		

Tiltakshaver:
Harald Ødegård
Heiveien 19 A
8402 SORTLAND

Tiltakets/ byggets art:
Sammenføyning av bruksenheter.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav g) og 20-4 bokstav e) gis det tillatelse til sammenføyning av bruksenheter.

Vilkår:
1. Tiltaket eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Tegningsdokumentasjon:
Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:
- Plantegning, mottatt 06.04.2022

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen, og tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Det er tiltakshavers ansvar å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven, med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder sammenføyning av bruksenheter i bolig på eiendommen gnr. 15 bnr. 1040, Heiveien 19A.

Tiltakshaver søker i etterkant om godkjenning for sammenføyning av bruksenheter etter etablering av intern dør, da historiske tegninger og byggetillatelse for boligen er gitt med separate enheter.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjennom reguleringsplan Vestmarka I, vedtatt 19.09.1973.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer imidlertid at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Nabovarsling:
Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

Visuell kvalitet:
Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:
Tiltakshaver/utbygger har ikke anledning til å brenne rester av bygningsmaterialer, emballasje mm. for å kvitte seg med det, på åpent bål eller i forbrenningsovn. Alt avfall skal leveres til godkjent mottak. Reint trevirke kan brennes i vedovn eller på grillinnretning, ev. spares til St.Hansbål, jf. lokal forskrift. Malte/grunnede bord, impregnert treverk, veggplater osv. er ikke reint trevirke.

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. I henhold til punkt 6 tilgodeses søker med et fratrekk i gebyrsatsen på grunn av komplett søknad. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Mottaker
5.2 Søknad uten ansvarsrett, pbl. § 20-4 bokstav e)	3 400,-	Harald Ødegård
6 Fratrekk i gebyr for komplett søknad	-1 000,-	Harald Ødegård

Tilsyn:
Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. pbl. § 25-2.

Myndighet:
Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

Klagerett:
Denne avgjørelsen et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av statsforvalteren, påhviler tiltakshaver.

Med hilsen

Kato Lund
Enhetsleder Plan og Forvaltning

Kamilla Iversen
Fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Heivegen 19"		15	104	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygningsarbeidet	Boligbygg	26/6- 1974	dato 18/7- 1974 sak 243/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	Heivegen 19, 8400 Sortland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	--- " ---	--- " ---

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	--- " ---	--- " ---

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Gjenstående arbeider: Delvis puss utvendig grunnmur.

Dette arbeid må være fullført innen 13/10 - 1976

Sortland den 13/10 - 1975

Osvald Johnsen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Sortland kommune
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Jp.ID: 22/8407

Tiltakshaver:
Harald Ødegård
Heiveien 19 A
8402 SORTLAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Seksjonsnr.:
Heiveien 19A	15	1040		

Tiltakstype:
Sammenføyning av bruksenheter.

Dato søknad om tiltak:	Dato igangsettingstillatelse gitt:	Dato søknad om ferdigattest:
06.04.2022	07.04.2022	07.04.2022

Vedtaksdato:	Delegert saksnr.:
07.04.2022	218/22

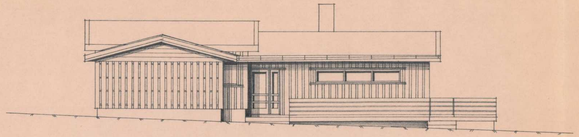
Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:
Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

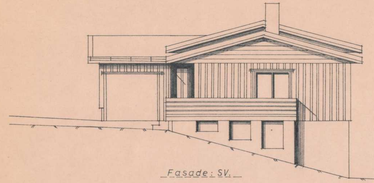
Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn hva tillatelsen forutsetter. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsetter således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Sted:	Dato:	Underskrift:
Sortland	07.04.2022	Kamilla Iversen *Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.*

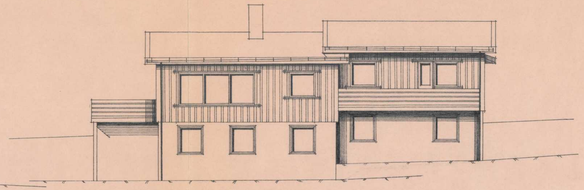
Klagerett:
Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.



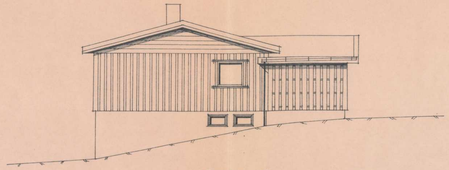
Fasade: NV.



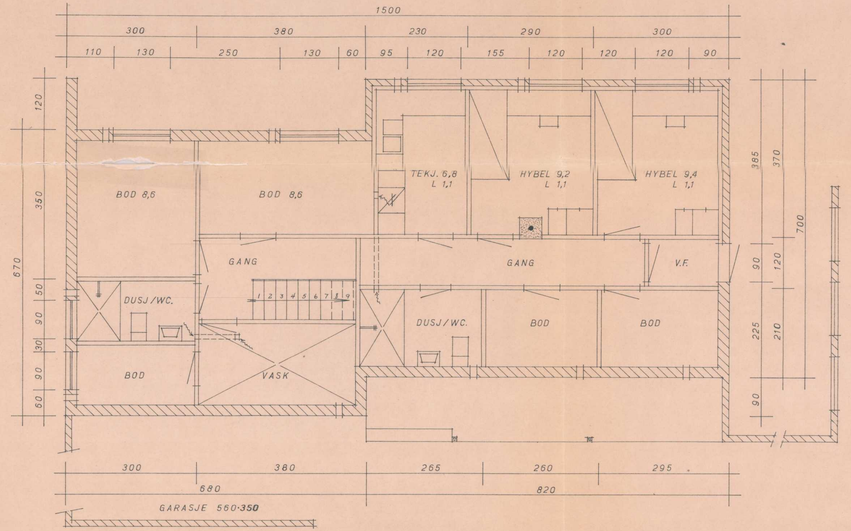
Fasade: SV.



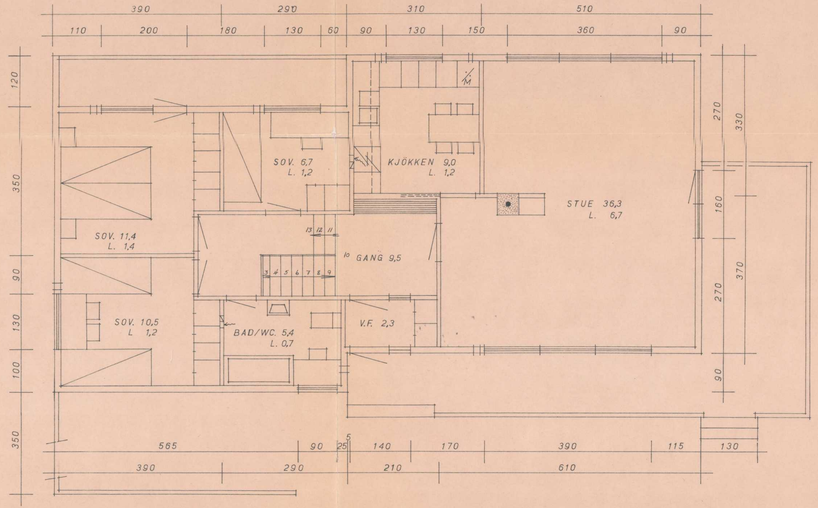
Fasade: SØ.



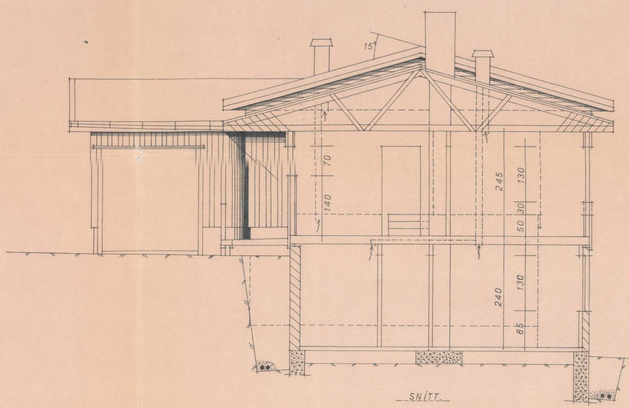
Fasade: NØ.



Sokkeletg.



1.etg.



SNITT.

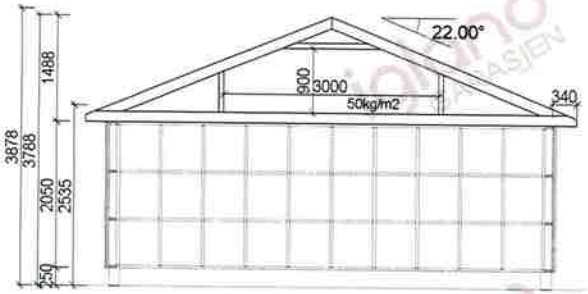
Behandlet og godkjent i møte i Sortland byggingsråd 18 juli 1974
Se fogerig utskrift sak 74/74
Sortland byggingsråd
Sortland, 22-7-74
Elin Madsen

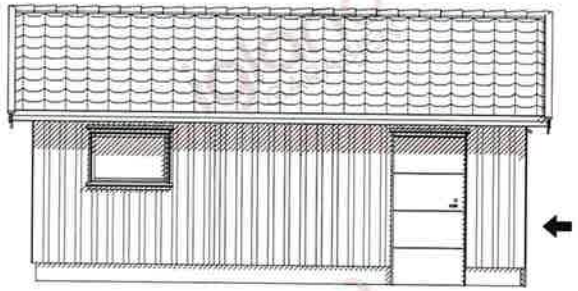
BOLIG m/2 HYBLER.
for
RAGNAR ØDEGÅRD, S.LAND

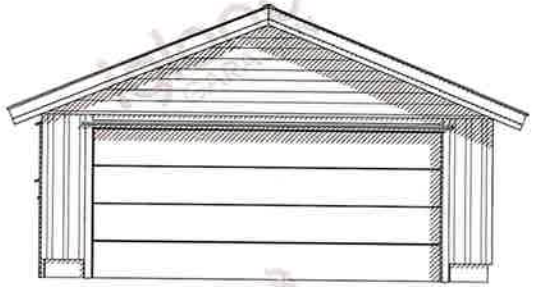
M -	1:100	Tegn.	29.5.74.
	1:50	Korr.	

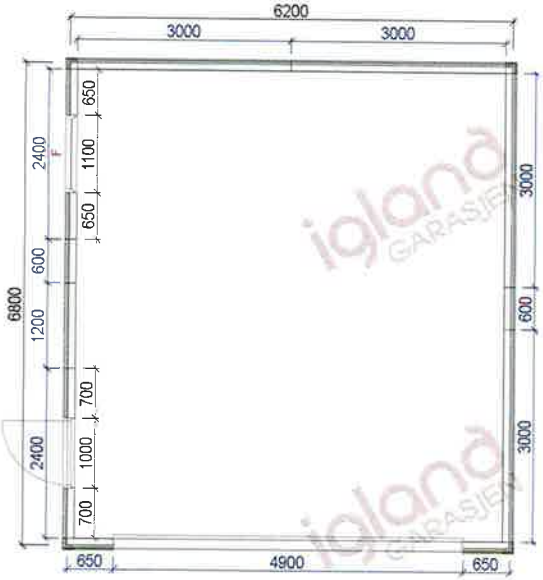
PLAN, SNITT og FASADER.

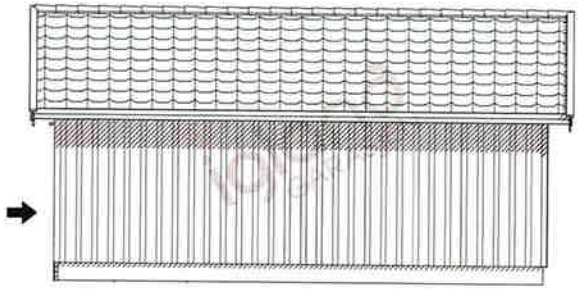
RAGNAR ØDEGÅRD
Arkt. MNAL
SORTLAND

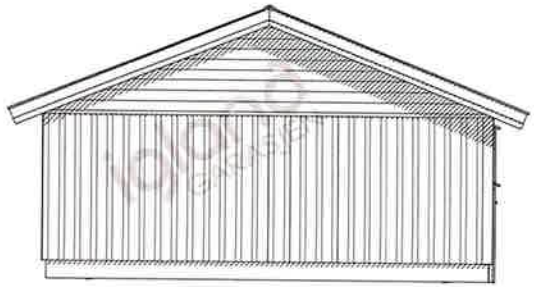








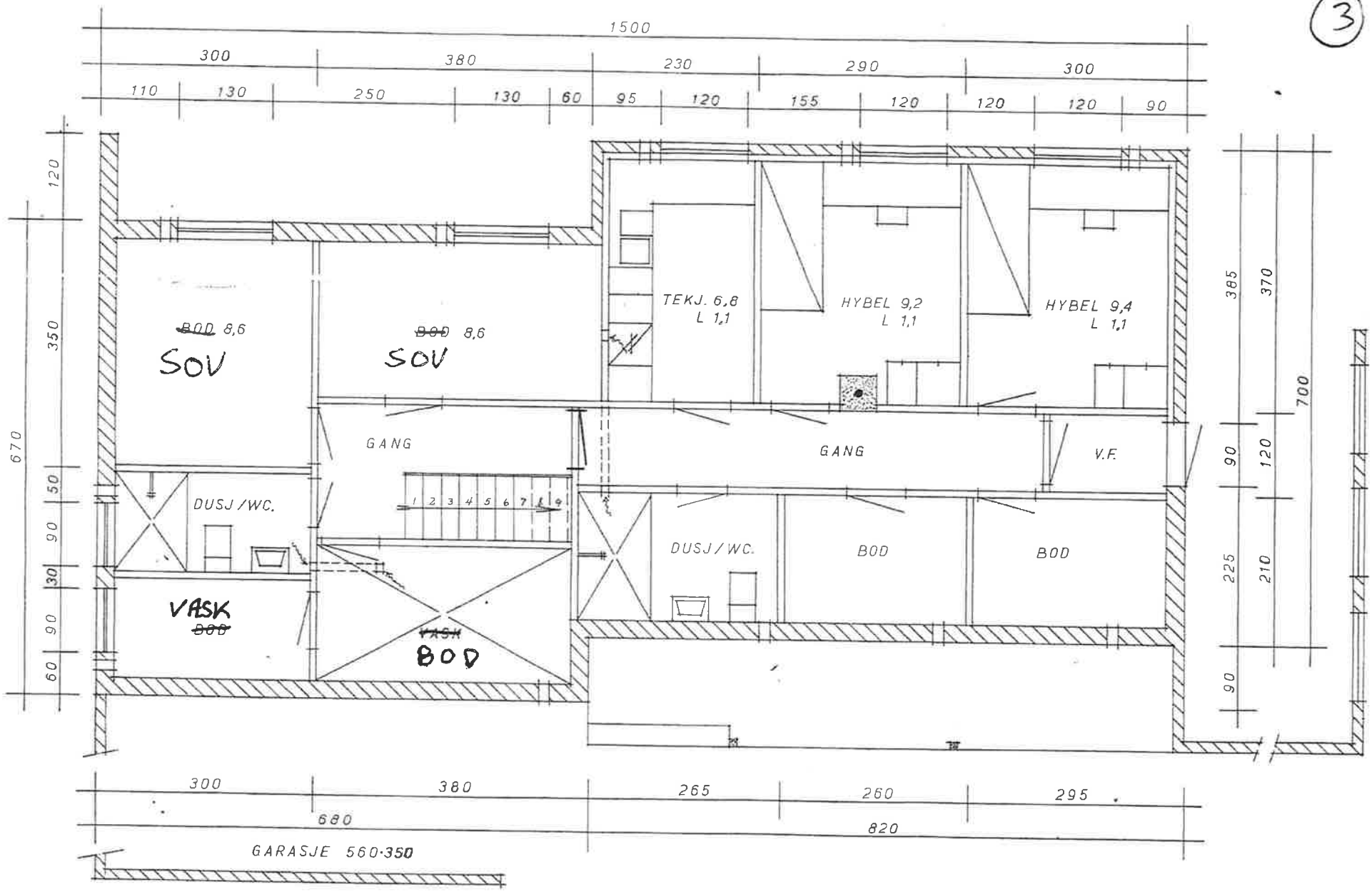




igland GARASJEN		Tiltakshaver: Harald Ødegård		
		Kundenr: 853915		Konstr/tegnet: meb
BYA= 42.2	BRA= 39.6	Ordrenr/tilbudsnr: 148493	Takvinkel: 22°	Dato: 26.08.2021
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 14841512	
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no



3

Sokkeletg.

Etter

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Heivegen 19"		15	1040	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygningsarbeidet	Boligbygg	26/6- 1974	dato 18/7- 1974 sak 243/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	Heivegen 19, 8400 Sortland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	Heivegen 19, 8400 Sortland	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ragnar Ödegård	---------- " ----------	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.

Innflytting/brukstillatelse er utstedt 13/10 - 1975.

Sortland den 25/1 - 1977

Oswald Johnsen

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1040
Adresse: Heiveien 19A
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Inngår i salg av Heiveien 19

Hageredskap

- **Husqvarna robotklipper 310 (2021) med ladestasjon og hus (ny pris ca 20 000)**
- **Gressklippere og gresstrimmere**
- **Div (spader, løvriver, trillebår etc)**

Garasje

- **4 reoler (står på gulv)**
- **Div stiger**
- **Snørydding (brett, spader, koster)**

Utebod (opprinnelig carport

- **Ved (til ovn og bålpanne)**
- **2 vedkurver**
- **Opptenningsmateriell**

Hagemøbler/utstyr

- **4 cafebord med stoler**
- **Bålpanne med stativ og trekk**
- **Store fliser (til bruk under bålpanne på veranda)**
- **Stor parasoll**
- **Vindskydd (demontert. Innfesting i husvegg og verandadekke montert)**
- **Div blomsterkrukker (lagret utvendig)**

Bod i sokkel

- **Smal høy hylle på gulv**
- **Lav hyllereol**
- **Veggmontert oppbevaringsboks m/skuffer**
- **Div oppheng**

Utebod under veranda

- **Lagret div hageredskap/utstyr**
- **Vanningsutstyr**
- **Reol/hyller av tre på 2 vegger**
- **Presenninger**
- **Nett til å ha over bærtre**
- **Div (da boden er overfylt, er ikke oversikten komplett. Tror en del som ikke er nevnt her er «godt brukt»)**

Utleiedel

- **Kjøleskap**
- **Liten fryseboks**
- **Micro**
- **Komfyr**
- **Reoler**

Div

- **Flere brannslukkere**
- **Reol under trapp**
- **Har mange bøtter med maling (rester etter oppussinger). Planlegger levering til Reno-Vest, men ny eier kan overta alle om ønskelig.**

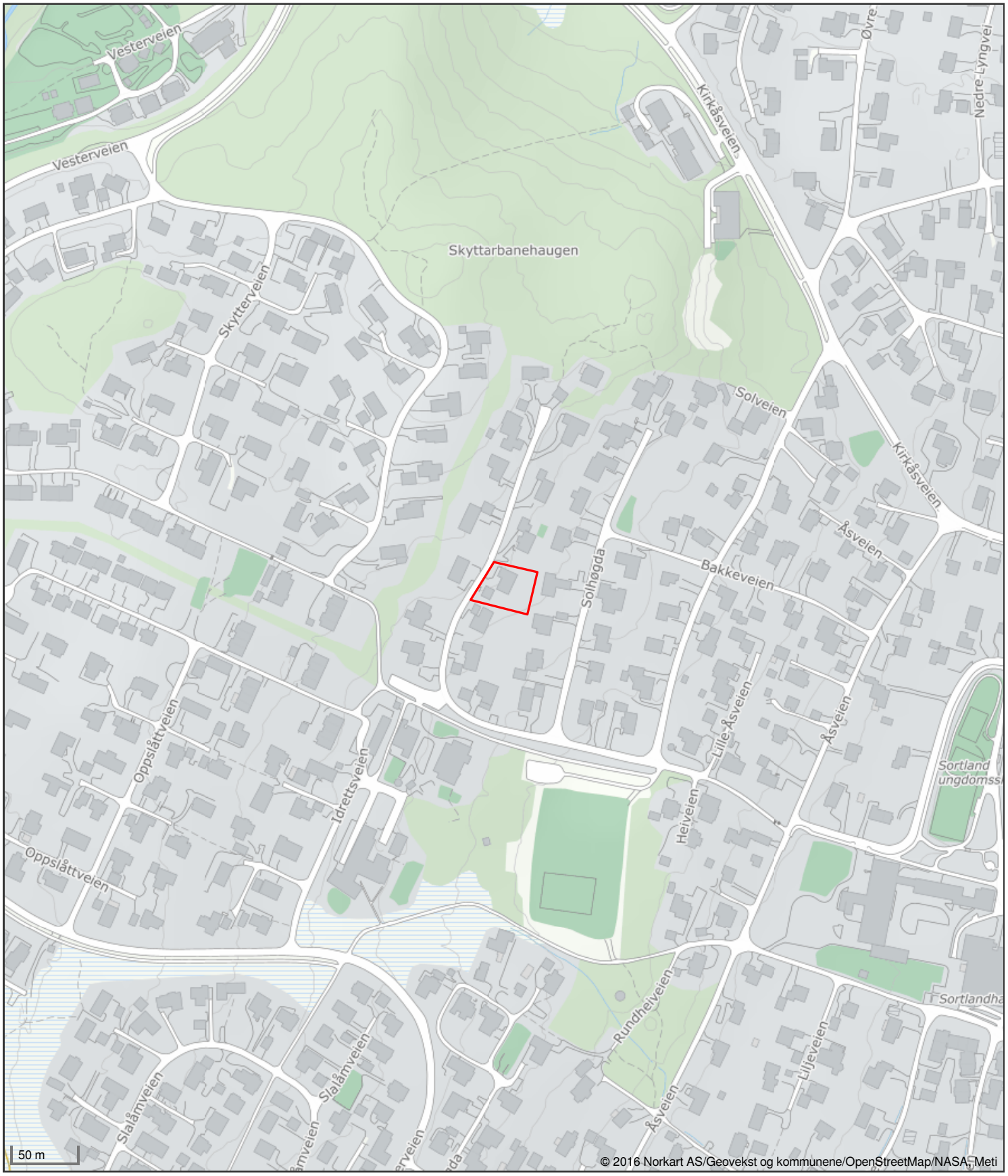
<u>KOMPENSASJON</u>

Boligen/eiendommen ovetas som den er inkl utstyr/materiell som er nevnt over.

Ny eier besørger selv vask av boligen som kompensasjon.

Utskriftsdato: 18.11.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1040//



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.

Sortland kommune
Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	1040	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heiveien 19A, 8402 SORTLAND								

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	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 363 m^2 **KPHensynsonenavn** 1973012 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 363 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973012
Navn	Vestmarka I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/135/Regbestemmelser%20%20Vestmarka%201.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 357 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Nytt arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0	1)	E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010								
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27		838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0		FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0	1)	999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
Friområde	3040								
Park	3050								
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0	1)	669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204 204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skytefelt/øvingsområde	4020								
Forlegning/leir	4030								
Kombinerte militære formål	4800	1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0	1)	999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210								
Spredt fritidsbebyggelse	5220								
Spredt næringsbebyggelse	5230								

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0	1)	66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone **(Arealst 1 og 2)**	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpDetaljeringGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense **KpBåndleggingGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertniv 1	Lengde (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Mellomrom (mm) Vertniv 1	Mellomrom (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE		Tykkelse (mm)											
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5					
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9					
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45					
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25					
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7					
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20				1	0,4	0,7					
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0.25	0,35	0,4					
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0.5	0,35	0,5	0.5					
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3						
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4					
Sporveg	1152	0,20	0,6		1.0	0,3		0,5					
Taubane [1]	1155	0,20											
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0.4	0.4	0.7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3		0.8			0.5						
Småbåtled	1162	0,2		0,5			0.4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1						
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE													
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2.0		RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0						
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1163	0,35		5,0			2,0		RGB 0-153-0				
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE													
Vann	1165	0,1		2,0			1.0						
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5						
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5						
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0			0,5						

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol	SOSI-kode	Nåværende Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTMARKA I, SORTLAND KOMMUNE.

Felles bestemmelser.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Ved byggemeldinger skal innsendes kotert situasjonskart i målestokk 1:500 som viser hus og garasjeplassering, vordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Der forholdene er enkle kan situasjonskart i målestokk 1:1000 utarbeides.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må fis en tiltalende form og behandling.

§ 5

Gjerdems høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Fra de enkelte boligfelter skal anlegges offentlige gangveier frem til fellesanleggene (forretning, barneinstitusjoner og friområde).
Disse veier er forbeholdt gående, og tillates kun benyttet av biler ved vedlikehold.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

§ 8

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

Områder for frittliggende boliger.

§ 9

I områdene kan oppføres boliger i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m.
Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Takvinkelen skal være fra 20 - 25°.
Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette, såfremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 4 hus.

Områder for rekke- og kjedehus.

§ 10

I områdene kan oppføres rekkehus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. (Med utnyttelsesgrad forståes bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalvei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal).

§ 11

De enkelte byggs plassering i hvert felt, kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan skal utarbeides for hvert felt.

§ 12

Garasjer og biloppstillingsplasser skal samles ved boligveienes snuplasser.
Det skal være en garasje pr. bolig og en biloppstillingsplass for hverannen bolig.

§ 13

Områder for forretning og offentlig bebyggelse.
For bebyggelsen på disse områder gjelder bestemmelsene i § 9 så langt de passer.

Parkeringsplass skal opparbeides der det er vist på planen.

Stadfestet den 19/9 - 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

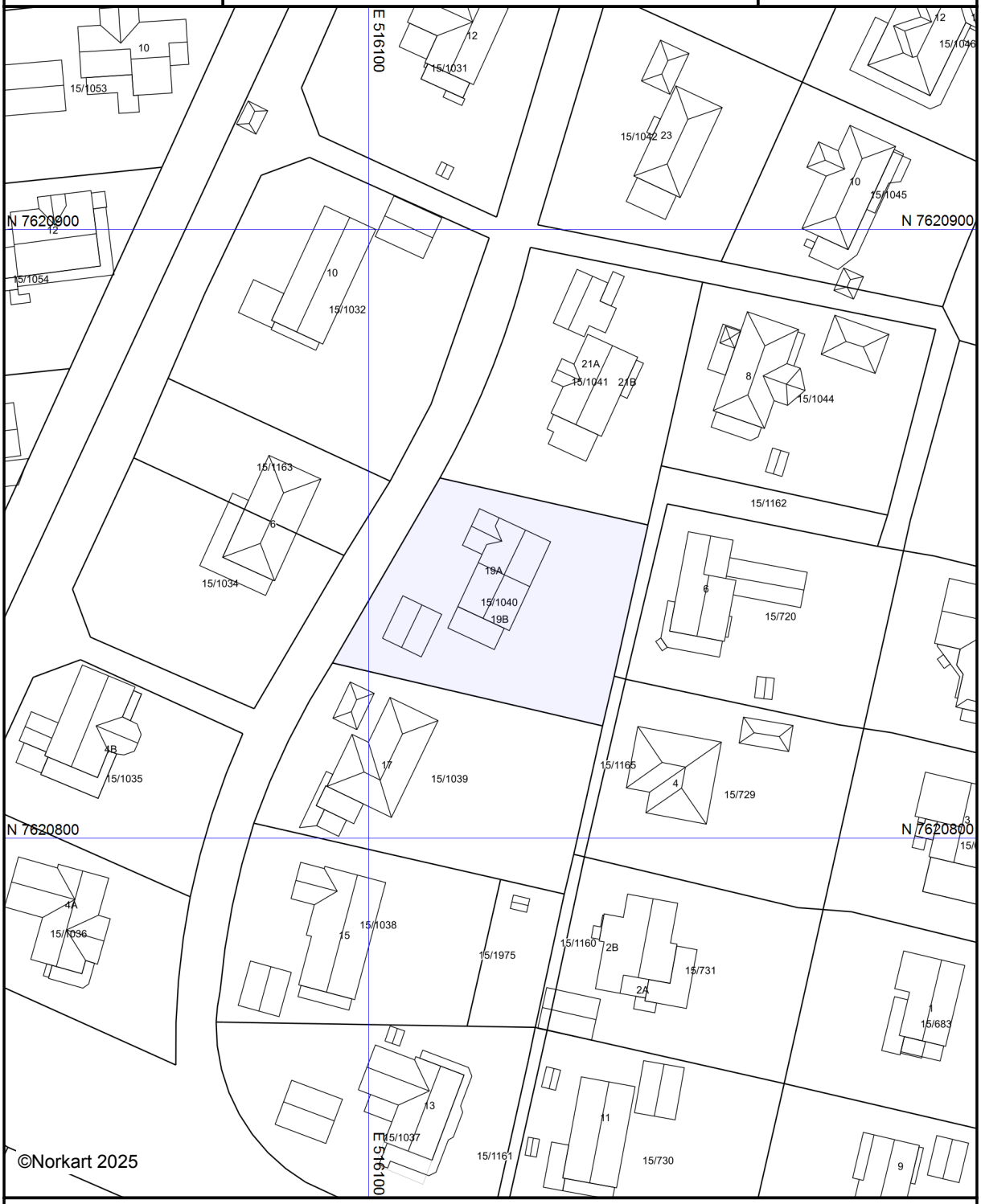
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1040
Adresse: Heiveien 19A
Utskriftsdato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

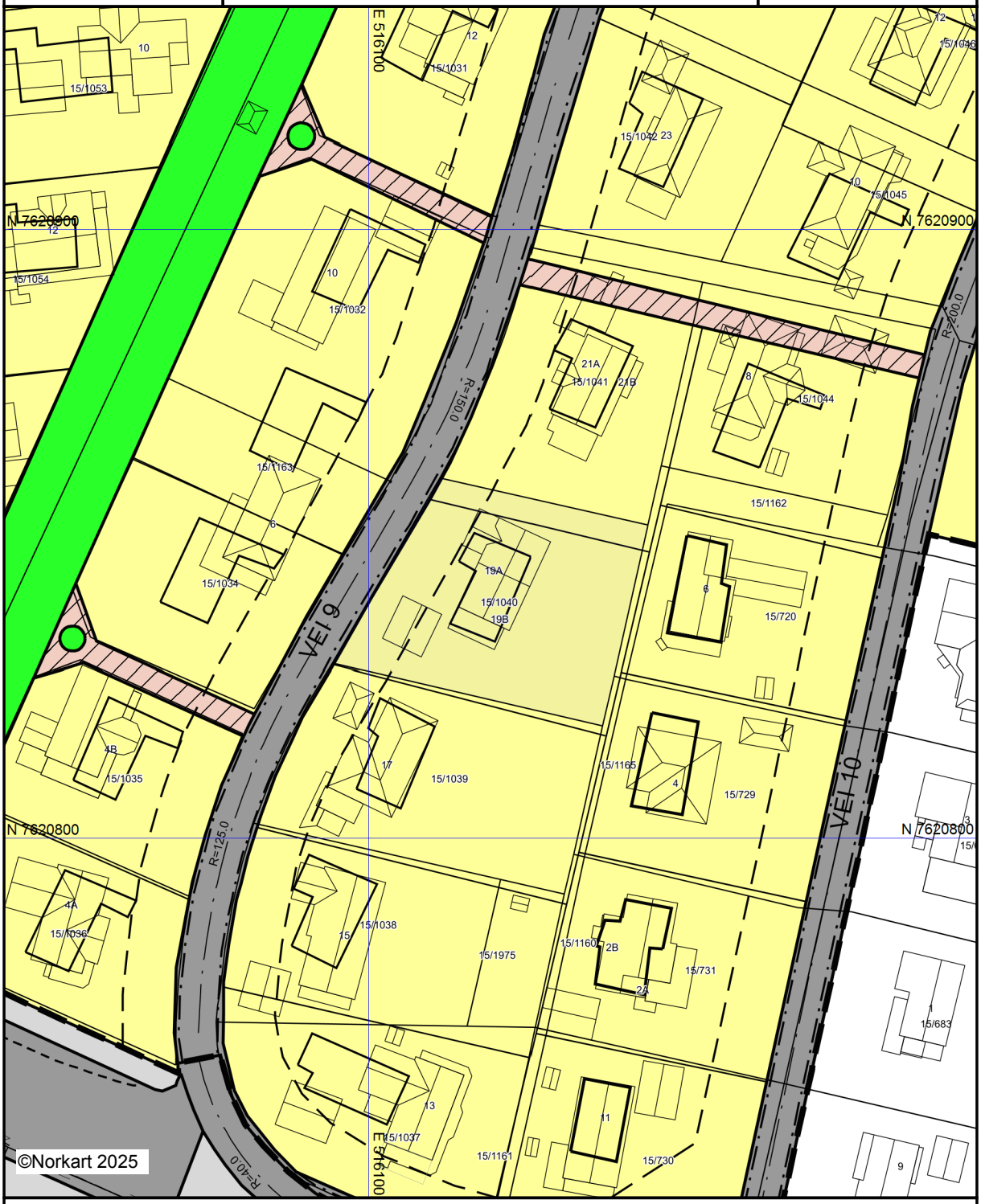
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1040
Adresse: Heiveien 19A
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Fellesområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00122490	16.12.2025	75250211

Ident
1979/5850/78

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
21 AUG 79 05850
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

BYGGING AV GARSJE PÅ GNR. 15 BNR. 1039
HEIVEIEN 17

Eier av gnr. 15 bnr. 1040 har ved tinglyst erklæring tillatt bygging av garasje på nabotomt bnr. 1039 inntil 3 m fra nabogrense.

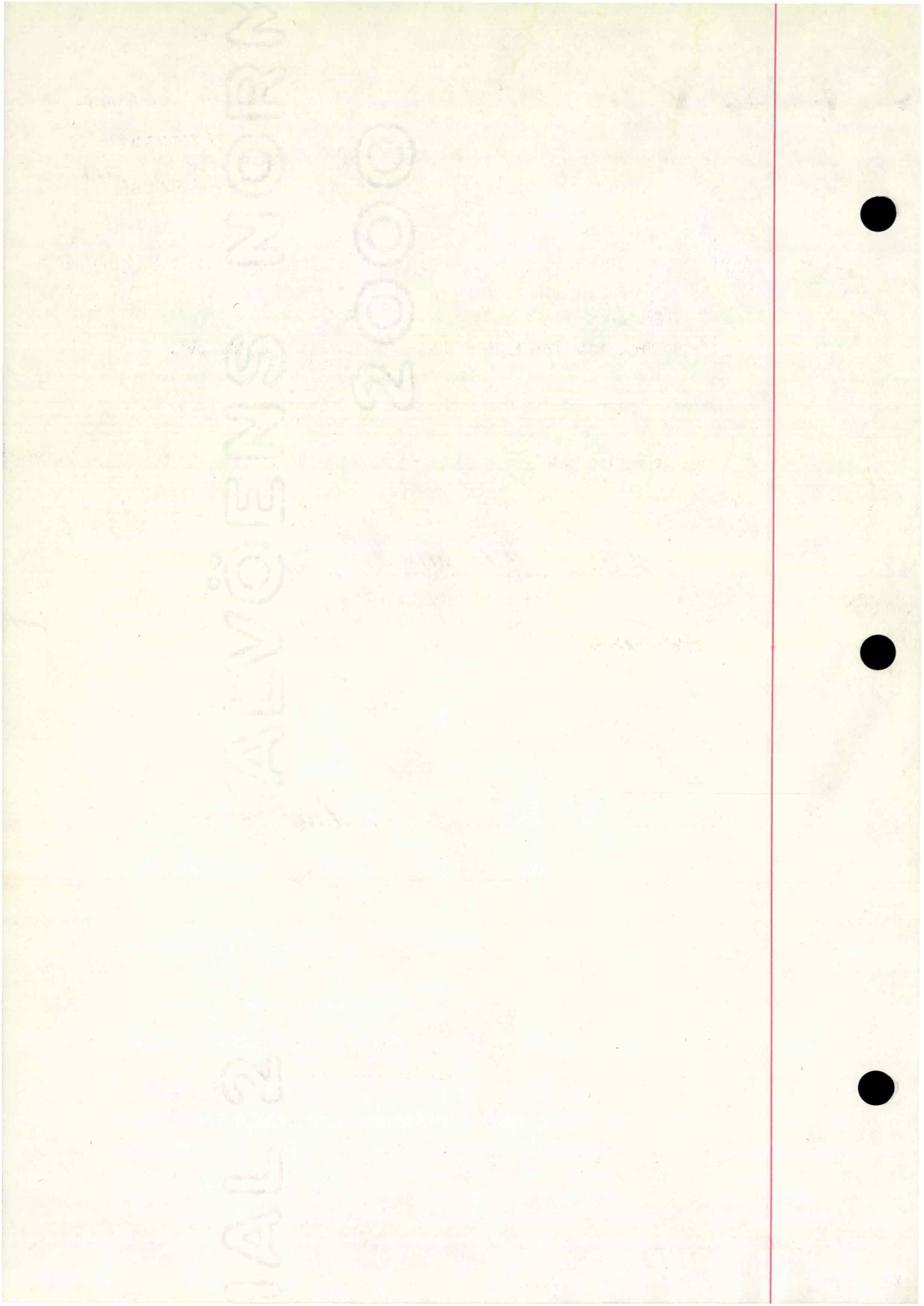
Eier av bnr. 1040 forplikter seg med dette til å trekke evt. bebyggelse på sin tomt tilbake fra grensen slik at min. avstand mellom bygningene blir 8 m som kravet er i bygningslovens § 70.

Denne erklæring tinglyses som hefte på bnr. 1040.

Fagnar Idegård
.....
eier av bnr. 1040

Vi bekrefter at overstående er undertegnet i vårt nærvær.

....Bengt Hanse.....



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00122489	16.12.2025	75250211

Ident
1979/3420/78

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
23.MAI79 03420
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

ERKLÆRING

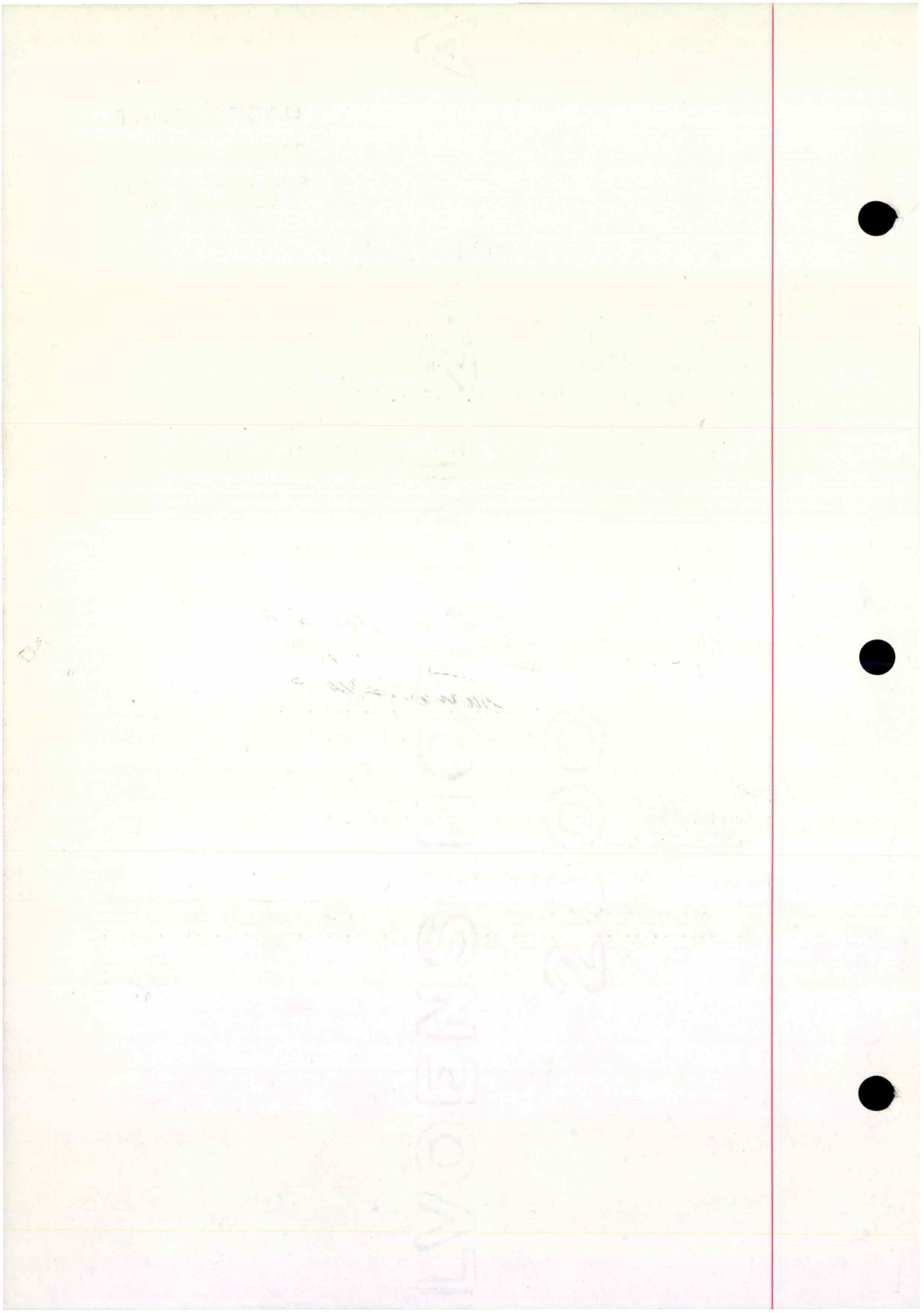
Med henvisning til § 70 i bygningsloven samt § 18.4 i Reguleringsvedtektene for Sortland, gir undertegnede
Ragnar Ødegård som eier av grn. 15 bnr. 1040
i Sortland, herved samtykke til at det på nabotomt gnr. 15 bnr. 1039
i Sortland, oppføres garasje uten branngavl inntil 3 m fra nabogrense.

Sortland, den 22.05.1979

Ragnar Ødegård
.....
eier av gnr. 15 bnr. 1040

Ovenforstående er undertegnet i vårt nærvær.
Utsteder er over 21 år.

1. ..... 2. .....



Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7619855,18	516985,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			92,31	Ikke hjelpelinje		10	
2	7619886,01	516898,16	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20	
			45,10	Ikke hjelpelinje			
3	7619901,08	516855,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			25,49	Ikke hjelpelinje		Ingen nøyaktighet	
4	7619909,60	516831,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			7,68	Ikke hjelpelinje		13	
5	7619917,19	516832,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,05	Ikke hjelpelinje			
6	7619911,49	516848,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			59,95	Ikke hjelpelinje			
7	7619891,46	516905,41	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	
			27,11	Ikke hjelpelinje			
8	7619882,41	516930,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			59,09	Ikke hjelpelinje			
9	7619862,67	516986,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

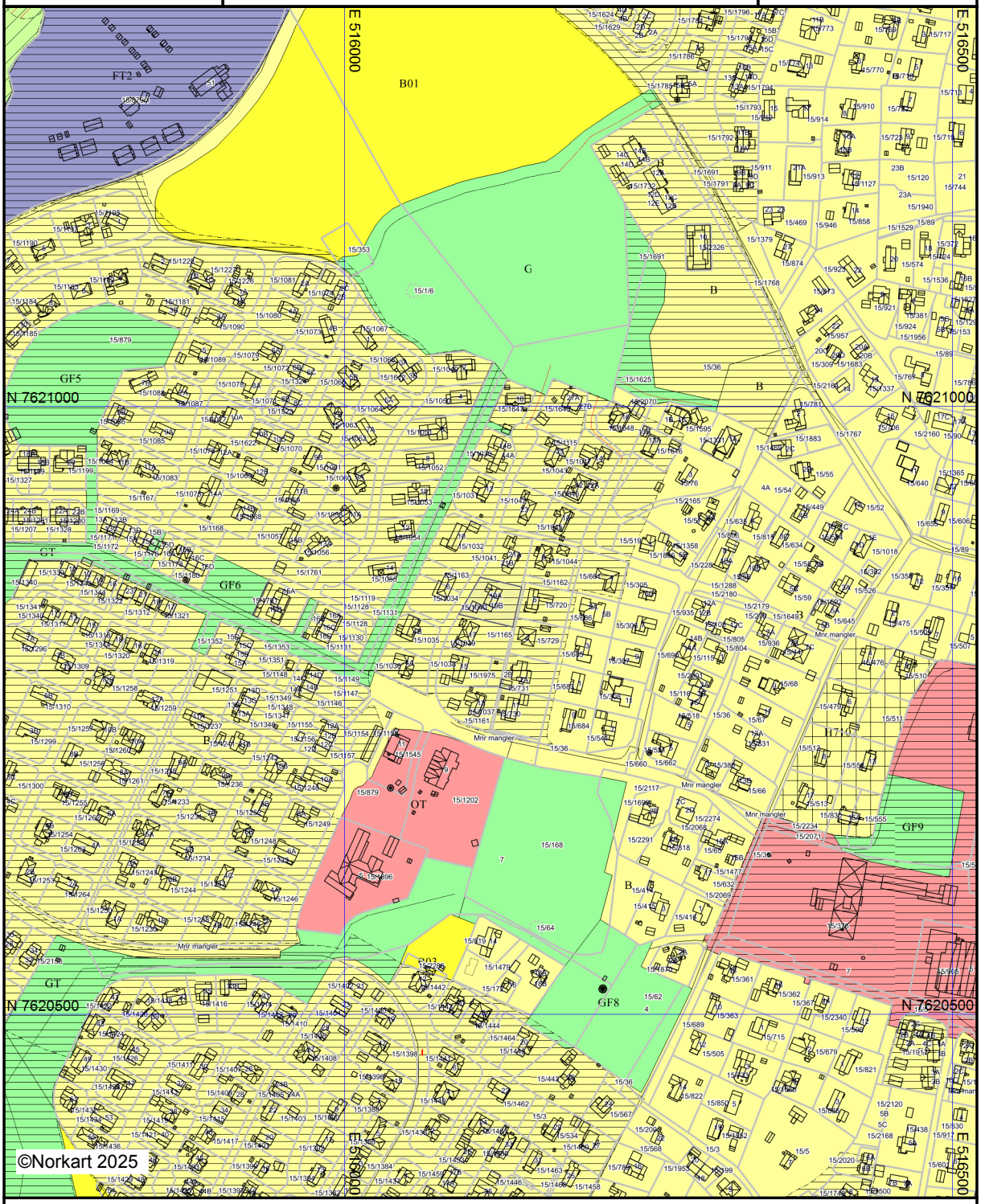
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1040
Adresse: Heiveien 19A
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

blåbyen

ARENA









Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

Nr.	*Revisjon*	*Dato*
01	Oppdateringer etter 1.gangsbehandling i Sortland formannskap 20.02.14	10.04.14
02	Presisering av benevnelser på nærings- og forretningsområdene	28.04.14
03	Endringer etter merknadsbehandling	13.04.15
04	Endringer som følge av behandling i Sortland formannskap 23.04.2015 sak 054/15	29.04.15
05	Endring som følge av merknadsbehandling	17.08.15

Vedlegg:

1. Reguleringsplaner som skal oppheves
2. Retningslinjer for lekeareal
3. Retningslinjer for sjøfronten
4. Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen

Innhold

1 Generelle bestemmelser 6
1.1 Plankrav 6
1.1.1 Generelt plankrav 6
1.1.2 Unntak fra plankrav 6
1.2 Planer som oppheves 7
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves 7
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde 7
1.3 Krav til nye reguleringsplaner 7
1.3.1 Byutvikling 7
1.3.2 Barn og unges interesser 7
1.3.3 Byggeskikk og estetikk 8
1.3.4 Folkehelse 8
1.3.5 Friluftsliv 8
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning 8
1.3.7 Matjord 8
1.3.8 Risiko og sårbarhet 8
1.3.9 Sosial infrastruktur 9
1.3.10 Teknisk infrastruktur 9
1.3.11 Trafikkforhold 10
1.3.12 Universell utforming 10
1.3.13 Verneverdier 11
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner 11
1.3.15 Byggegrense mot sjø 11
2 Bebyggelse og anlegg 12
2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav 12
2.1.1 Rekkefølgekrav 12
2.1.2 Krav til parkering 13
2.1.3 Frikjøp parkering 14
2.2 Boligbebyggelse 15
2.2.1 Plankrav 15
2.2.2 Lekeareal 15
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder 15
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. 16
2.2.5 Arealkrav, boligtomter 16
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal 17
2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering 17
2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom 17
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde 17
2.3 Sentrumsformål 20
2.3.1 Generelle bestemmelser 20
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum 21
2.3.3 Høyder i sentrum 21
2.3.4 Akser – siktlinjer 22

2.3.5 Grønne sentrumsgater ... 23
2.3.6 Parker og plasser ... 23
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum ... 24
2.3.8 Parkering ... 24
2.3.9 Støy i sentrumsområdene ... 25
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen ... 25
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen ... 25
2.3.12 Lysplan for sentrum ... 26
2.4 Sjøfronten ... 26
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. ... 26
2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring ... 27
2.4.3 De ulike områdene langs sundet ... 27
2.4.4 Havnepromenaden ... 28
2.5 Offentlig og privat tjenesteyting ... 29
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner ... 29
2.5.2 OT- Sortland kirke ... 29
2.6 Grav- og urnelunder ... 29
2.6.1 Eksisterende gravplasser ... 29
2.7 Fritids- og turistformål ... 30
2.7.1 Turistanlegg ... 30
2.8 Råstoffutvinning ... 30
2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak ... 30
2.9 Nærings- og forretningsområder ... 31
2.9.1 Plankrav ... 31
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde ... 31
2.10 Kombinerte områder ... 34
2.10.1 Generelle bestemmelser: ... 34
2.10.2 Definisjoner: ... 35
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene: ... 36
Idrettsanlegg ... 42
2.10.4 I01 Skianlegg ... 42
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark ... 42
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 43
3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm ... 43
3.1.1 Generelt ... 43
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler ... 43
3.1.3 Master ... 43
3.2 Veg, vann og avløp ... 44
3.2.1 Generelt ... 44
3.2.2 Samferdselsanlegg ... 44
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger ... 44
3.2.4 Ladestasjoner ... 44
3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene ... 44
3.2.6 Infomasjonsområder ... 45

4 Grønnstruktur 46
4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker 46
4.1.1 Grøntstrukturen 46
4.1.2 Generelle kriterier 47
4.1.3 Lekeareal 48
4.2 Turløyper, skileikanlegg mm 49
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen 49
4.3 Sortlandsmarka 50
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer 50
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene 50
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder 50
5 Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) 51
5.1 Generelt om LNF/LNFR 51
5.1.1 LNF og LNFR 51
5.1.2 Landbruk pluss 51
5.1.3 Næringstilknytta bebyggelse 51
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR 51
6 Sjø, vassdrag og strandsone 52
6.1 Områder i og langs vassdrag 52
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag 52
6.2 Områder i og langs sjø 52
6.2.1 Småbåthavn 52
6.2.2 Naturlig fjære 53
7 Hensynssoner 54
7.1 Sikrings-, støy- og faresoner 54
7.1.1 Fareområder 54
7.1.2 Forurenset grunn 54
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene 54
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 54
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 55
7.1.6 Rødskolen i Skolekvartalet 56
7.2 Sone for båndlegging 56
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 56

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2026 skal være en arealplan som beskriver den utvikling en ønsker innenfor planområdets bebyggelse, landskap og infrastruktur, samt gi rammer for byutviklingen fremover. Planen vil følgelig avsette arealer og bestemme den overordnede bruken av disse innenfor den angitte planavgrensningen.

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.1.1 Generelt plankrav Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2. Jf pbl § 11-9, pkt 1.	**Generelt plankrav i pbl** Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bla være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.
1.1.2 Unntak fra plankrav Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt: a) Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. b) Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. c) Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 d) Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. f) Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre	**Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting** <u>Generelt</u> Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan. <u>Fare og støy</u> Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres. <u>Kulturminner</u> Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.): - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
grunnforhold som kan medføre fare. Dette gjelder både for bygg og anlegg. Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er gitt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål. Jf pbl §§ 11-9, pkt 1 og 11-10	aktsomhet i forhold til skredfare, dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser.

1.2 Planer som oppheves

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves Reguleringsplaner som skal oppheves er listet opp i vedlegg nr. 1.	
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde Øvrige reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot denne planen. Jf pbl §§ 11-8, pkt f) og 11-9, pkt 5	

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.1 Byutvikling Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.2 Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Retningslinjer for lekeareal skal følges. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	utarbeidet Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; *Grønnstruktur*.
1.3.3 Byggeskikk og estetikk Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8	
1.3.4 Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.	
1.3.5 Friluftsliv Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdisetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder. Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.7 Matjord Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.	
1.3.8 Risiko og sårbarhet a) **Havnivåstigning/stormflo** Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje. På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.	**ROS-analyse** Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) **Sikkerhet i grunn og skredfare** Ved Planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes. c) **Marin grense:** Detaljer omkring marin grense skal synliggjøres i bygg- og reguleringssaker, der utbygging ligger under marin grense skal stabilitet utredes spesielt opp mot dette tema. d) **Støy og forurensning** Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv, eventuelle magnetfelt fra kraftledninger og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Støyskjerming mot Vesterålsgata skal ha en urban utforming. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en *støyfaglig utredning* som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på regulerings-plannivå. Plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt
1.3.9 Sosial infrastruktur Nødvendig sosial infrastruktur skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	**Sosial infrastruktur** Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester /-institusjoner med mer
1.3.10 Teknisk infrastruktur a) Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav). b) Kraftledninger Statnett: Det er gitt et klausulert byggeforbudsbelte på 32 meter bredde. Det kreves skriftlig tillatelse fra Statnett ved terrengendringer og etablering av veier etc. i byggeforbudsbeltet. c) Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.	**Teknisk infrastruktur:** Med dette menes bla. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp, overvann, framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning, avfallshåndtering, med mer.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
d) De til enhver tid gjeldende kommunale normer skal legges til grunn for dimensjonering av vei, vann og avløp. Inntil kommunale normer er vedtatt gjelder Vegnormal 017.	
1.3.11 Trafikkforhold a) Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. b) I nye planer skal det bla sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs riks- og fylkesveinettet. c) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen	
1.3.12 Universell utforming a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper. b) I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt i grøntstrukturen . Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 8.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.13 Verneverdier Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	**Vern av arealer** Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven.
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor planområdet, jf. Kulturminnelovens § 3, 1.ledd: *"Ingen må, uten at det er tillatt etter lovens § 8, sette gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiske fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje."* Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: *"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte, tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."* Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland Fylkeskommune.	
1.3.15 Byggegrense mot sjø Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.	

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.1.1 Rekkefølgekrav Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende: a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt. c) Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før: • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuellt d) Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet: • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstillt. e) Fare- og riskiovurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

2.1.2 Krav til parkering

a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det at dekkes på nærliggende areal/parkeringshus.

b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:

Type bebyggelse	Parkering i Sentrum	Parkering utenfor sentrum
1-2 roms leiligheter	0,5	1
3-4 roms leiligheter	1	1
Sentrumsnære leilighetsbygg	1	
Småhus, eneboliger, 2, 3 og 4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk:	1	1,5

Småhusbebyggelse

Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger.

Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmennyttige formål:		Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen.
Formål	**Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m^2 BRA**	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m2 BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m2 BRA	
Kino, teater og andre forsamlingshus	0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.	
Møte- og konferanserom	10 p-plasser pr 100 m^2	
Hoteller og restauranter	0,2 p-plasser pr rom + ansatte	
Idrettsanlegg	0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte	
Barnehager	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass	
Skoler	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år	
Helseinstitusjon	0,7 p-plass pr sengeplass	
		Parkering til ansatte Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt. **Sambruk av parkeringsplasser** Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser.

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	

f) Sykkelparkering:

Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang.

Antall plasser skal beregnes ut i fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes

20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.

2.1.3 Frikjøp parkering

a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus

b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.

Satser for frikjøp

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.1 Plankrav a) **Nye boligområder i planen** Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3, b) **Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse** 1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet. 2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet. 3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger. 4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er tagnet i kartet Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5	**Sosial boligpolitikk** I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.
2.2.2 Lekeareal a) Sortland kommunes "Retningslinjer for Lekeareal " gjelder for all ny boligbebyggelse.	For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1. b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 *Unntak fra plankrav*. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til	**Fortetting** <u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget. 7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.	
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet: a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.	
2.2.5 Arealkrav, boligtomter a) Eneboligtomter maks. 1000m2. b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m2. c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomta vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer. Jf pbl § 11-9, pkt 5	**Tomtestørrelse** Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:	Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.

Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet

2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering

a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2
b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.
c) Avstand til adkomstveg:
Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:
- For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan
- Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.

2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.

b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5

Lettere næringsvirksomhet
I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. (ikke handel)

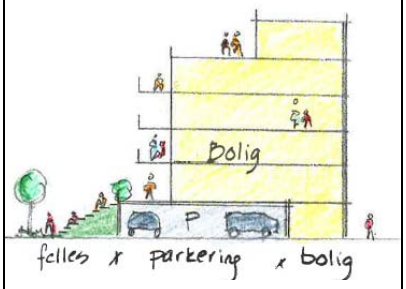
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde

Gjelder for alle boligområdene:
- I organisering og plassering av bebyggelsen skal

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
eksisterende landskapstrekk ivaretas og bebyggelsen skal organiseres på en slik måte at det oppnås best mulige klimatiske forhold på uteoppholdsarealene. Fjernvirkning av bebyggelsen skal dokumenteres. • Ved utbygging skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
B01 Skytterhaugen a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.	
B02 Jordet øst for Rødekors a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området. b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.	
B03 Fortetting v/Grusbanen a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
B04 – B05 Lamarka nord a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området. b) Fagerlundveien skal ha fortau. c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet. d) Det tillates ikke eneboliger i B04. e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05) f) Det skal etableres felles sti gjennom området g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
B06 Boliger sør for Bjørklundveien a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien **b)** Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
B07 – B09 Boliger langs lysløypa a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa. b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område. c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien	
B20: a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes. b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering. c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20. d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert. e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum.	
Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien:Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.1 Generelle bestemmelser a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum. c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen. d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum. e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger: • Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone. • Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres. f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet. g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning. h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port. i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm. j) Søppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.	For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata. I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitessone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.  Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden. b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom. c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen. d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.	
2.3.3 Høyder i sentrum Dokumentasjonskrav: 1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600. 2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse. 3. Fjernvirkning <u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u> **Sjøfronten**: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u> 1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten. 3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord 4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider. 5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.	Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille <u>Beskrivelse av delområdene:</u> 1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. 2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene. 3. <u>Kvartalsstrukturen</u>: historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom. For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt. Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet: 4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt 6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. **Kvartalsstrukturen**; 4 etasjer med en tilbaketrukker 5. etasje Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen: 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrukken 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging. 2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk. 3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.	Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.
2.3.4 Akser – siktlinjer a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder. • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy	Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående. Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplanting. Beplanting skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) **Generelt:** • Parker og plasser skal ikke bebygges. • Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. • Varelevering kan tillates. • Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. b) **Offentlige parker:** • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. • Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. • Alle parker og plasser skal ha grønne element. c) **Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:** 1. Minnelunden 2. Kulturtorget 3. Georg Ellingsens plass 4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården 5. Plass ved Strandgata nr 18. 6. Torget 7. Kv. 13- gangakse 8. Paviljongparken	Definisjon: Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) **Plass ved Håndtverkeren- tilleggsbestemmelser.** Uterommet v/Håndtverkeren er tilknyttet selve bygget slik det fremstår i dag og bygg og uterom må sees i sammenheng. Dersom det vurderes å endre hele bebyggelsesstrukturen for denne delen av kvartalet, kan også utbygging av uterommet vurderes. Det forutsettes at kravene som stilles til utforming av bygg i kvartalsstrukturen blir ivaretatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) Kvartalslekeplasser i sentrum. Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom: 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 b) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal for private boliger, skal de opparbeides ihht retningslinjene for lekeareal. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av lekearealet skal være skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen. c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen. e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.	Offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være fler funksjonelle og ha en urban utforming slik at de er attraktive for alle brukergrupper. De skal ikke ensidig oppfattes som lekeareal med tradisjonelle lekestativ. Lekeskulpturer og Parkour kan være eksempel på slike lekeelement.
2.3.8 Parkering a) Tidsbegrenset parkering: Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) HC- parkering: Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.	"Åpne" parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.9 Støy i sentrumsområdene I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår: a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt. b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivaretatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.	Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges. b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u> 1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. 2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. 3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak. 4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde.	
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.	Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u> 1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten. 2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur. 3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse. 4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges	- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet. - Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.
2.3.12 Lysplan for sentrum Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende utrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.: 1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssettig av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.	

2.4 Sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. a) <u>Regulering og dokumentasjon</u> Alle nye utfyllingsområder mot sundet skal reguleres og det skal godkjennes en uteromsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende områder på hver side. Gjelder for strekningen fra Havneterminalen til Sørhamna b) <u>Ferdigstillelse av sjøfronten</u> Sjøfronten i alle nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig	Se gjeldende retningslinjer for sjøfronten.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse. c) Prinsipplan for sjøfronten Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsipplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. **2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring** a) Plastret fyllingsfront Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) Kaifront - Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen. - Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fendring. c) Pir - En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling - Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren. - Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender. d) Nedtrapping til sjøen Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) Sitteplasser - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) Bakenforliggende områder skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsipplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bålplass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. Nedtrapping: - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.
2.4.3 De ulike områdene langs sundet a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsipplaner. b) Sentrum: - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.	Se retningslinjer og prinsipplan for sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet	
2.4.4 Havnepromenaden Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra. 1. Havnepromenade skal være sammenhengende. 2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle 3. Havnepromenaden skal skiltes 4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet. 5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden. 6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m. 7. Havnepromanaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.	Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske utrykk Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen. Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte. Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer). a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting b) O02, Utvidelse Lamarktunet c) O03: Barnehage d) O04: Utvidelse av Lamarka skole e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06 Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3	
2.5.2 OT- Sortland kirke a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrslagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.6.1 Eksisterende gravplasser <u>GU1-GU4</u> a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplanting skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes.	Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.

b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m^2 for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m. c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk. d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven	

2.7 Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.7.1 Turistanlegg **FT-1 Sjøhussenteret** a) Fylling i sjø og etablering av molo skal reguleres. Det nye anlegget skal utformes helhetlig og ivaretar kvalitetene i eksisterende turistanlegg **FT 2 Sortland camping** a) Ved utvidelse og endring av anlegget, skal dette sees i sammenheng med utvikling av fremtidig skiarena ved Skibua. b) Felles bruk av atkomst og tjenester som parkeringsareal, garderobeanlegg ol skal vurderes.	**Definisjon** Som fritids- og turistformål inngår blant annet reiselivsanlegg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Område for overnatting, restaurant, teltplasser, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler.

2.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser videreføres	

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.9.1 Plankrav **Generelle bestemmelser** 1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan 2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. 3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m2. To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. 4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålsgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålsgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålsgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålsgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde **N01 – N02 Vesterålen næringspark** • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • Avbøtende tiltak mot friområdene: Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. **N01:** • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjåen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.	
N04 – Sør for Prestelva • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø. • Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp • Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø • Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. • Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. • Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien. • Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene. • Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk. • Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet. • Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
F20 Nord for bruhodet på Strand a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet. b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan c) Det tillates forretningsareal med bruksarel på maks 2000m2. d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
e) Næringstiltak skal ikke ligge nærmere sjøen enn 20 m fra flomålet. Strandlinja skal ikke berøres av tiltaket f) Det skal opparbeides felles adkomst for eksisterende handelsområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien). g) Området F20 kal innkludere parkeringsplass og informasjon for kyststien fra Strand til Kringelneset	

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



Næringsbygg------Jordvoll-----Buffersone (25-100m)---Elv----------Buffersone

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.1 Generelle bestemmelser: Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder**.** <u>For storhandel gjelder følgende:</u> a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m2 – 3000m2. (Det tillates ikke forretninger under 1500m2) b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen. c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251) d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av det totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46) e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden. f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse. g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafikksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
trafikk. **2.10.2 Definisjoner:** **Offentlig privat tjenesteyting (OT)** Formålet offentlig omfatter arealer og bygninger for forskjellig former for privat eller offentlig tjenesteyting (som barnehage, institusjon, helsehus). **Næring (N):** Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. **Forretning (F):** Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsakelig *til private sluttbrukere.* **Detaljhandel:** (definisjon fra Fylkesplan for Nordland) Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. **Plasskrevende varer:** (def. Sortland kommune) Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, engrosvarer, møbler og elektro. **Kjøpesenter:** (def. Fylkesplan for Nordland) Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.	

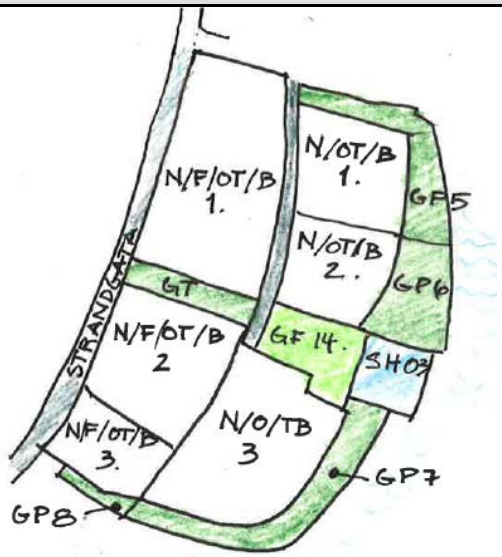
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m2. c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m2. c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting. d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde. e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene. f) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 1 før området er regulert.	
N/F 2 Nord for Selneselva • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: o Varegruppe: plasskrevende varer. o Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m2. o Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m2. o To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. • Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen. • Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp • Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative næring- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m2. 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m2 5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m2 6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m2. 7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.	
N/F 4 Sør for Sortlandsbrua. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m2.	
N/F 5 Vest for Kystvakta a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe og størrelse: a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m2. b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m2 2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer	
N/F 6 Vest for Sortland Havn a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m2.	
N/F 7 Kvartal 1 a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m2. 3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m2. c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata.	
N/F 8 Nord for Sørhamna a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m2. 3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m2 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m2 c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres. d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad.	
N/F 9 Strandskogjordet a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse: 1. Plasskrevende varer og storhandel. 2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m2. Av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer d) Atkomst skal legges fra Steiroveien e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m2. a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området. b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.	
Natsteinsøyra **Generelle bestemmelser** • Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter. • Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger • Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje. • Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående. • Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte. • Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.	
N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2. Av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringplan-arbeidet. d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området. e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål. f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten. **N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del** a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2, av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut. d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området. e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
	
N/F 20 Strand sentrum a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: dagligvare. 2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m2	

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 I01 Skianlegg a) Område I01 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark a) Område I 02 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for I02 og GF 13. c) I 02, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor I 02, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.1.1 Generelt **Byggeskikk og estetikk** Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.	Tillatelse til etablering av trafoer og andre bygg kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 Trafoer: Plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplan-prosesser. Skal integreres i bebyggelsen	
3.1.3 Master Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til èn enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6	**Samordning av mastebehov** For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.1 Generelt Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes . Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2	
3.2.2 Samferdselsanlegg <u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u> Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper: 1. Riks og fylkesveger 2. Kommunale veger a) Hovedveger b) Samleveger c) Lokalveger d) Sentrumsgater Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.	Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur. b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan. Jf pbl § 11-9, pkt 1	
3.2.4 Ladestasjoner Det skal etableres ladeannlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene Oversikt over parkeringsplasser i forbindelse med utfartsområdene(eksisterende og nye) framgår av temakart for grønt..	**Parkeringsplasser til utfartsområder:** Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av frilufts relatert virksomhet. Langtidsparkering tillates ikke.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass. b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes: - Muningssletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til informasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Informasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på informasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Informasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil. d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.	Informasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

4.1.1 Grøntstrukturen

a) Friområder- GF

Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.

- Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.
- I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende.

Følgende Friområder er avsatt i planen:

<table>
<tr><td>GF 1</td><td>Selneselva</td><td>Rekreasjon, viktig forbindelse til marka</td></tr>
<tr><td>GF 2</td><td>Øvre Selnes</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 3</td><td>Røslyngveien nærmiljøanlegg.</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 4</td><td>Skytterhaugen</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 5</td><td>Nattmålsveien friområde</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 6</td><td>Oppslåttveien nærmiljøanlegg</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 7</td><td>Grusbanen</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 8</td><td>Skoleparken- naturpark</td><td>Opparbeidet m/lavo, akeb. mm</td></tr>
<tr><td>GF 9</td><td>Skolekvartalet,</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 10</td><td>Frydenlundparken vest</td><td>Sentralt lekefelt og ballbaner</td></tr>
<tr><td>GF 11</td><td>Rundheia</td><td>Ski- og akebakke.</td></tr>
<tr><td>GF 12</td><td>Bjørklundparken</td><td>Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 13</td><td>Lamarka Nord- nytt lekefelt</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 14</td><td>Natsteinsøyra – nytt lekefelt</td><td>Sentralt lekefelt og park</td></tr>
<tr><td>GF 15</td><td>Lamarka Skole</td><td>Skoleplass og sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 16</td><td>Skjellbakken</td><td>Naturområde,ski, ake m/lys</td></tr>
<tr><td>GF 20</td><td>Strand skole</td><td>Skoleplass. Sentralt lekefelt.</td></tr>
<tr><td>GF 21</td><td>Strand barnehage</td><td></td></tr>
<tr><td>GF 22</td><td>Mayabergveien 1</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 23</td><td>Mayabergveien 2</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 24</td><td>Ski- og akebakke</td><td>Naturområde,ski- og akebakke</td></tr>
</table>

B) **Parker- GP**

- Er opparbeidede parker og torg

</td><td>Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

- Parker kan være i offentlig eller privat eie.
- Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet.
- Varelevering kan tillates over torg.

Følgende parker og torg er avsatt i planen:

GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø

C) Turdrag- GT

Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.

Følgende nye turdrag er avsatt i planen:

GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor

d) Naturområde- GN

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.

</td><td></td></tr>
<tr><td>

4.1.2 Generelle kriterier

a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.

b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.

c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.

e) Følge områder skal være universelt utformet:
- Lysløypa fra Skibua til Prestelva
- Selnesstien

</td><td>Plan for utforming og opparbeidelse
Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</td></tr>
</table>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.	
4.1.3 Lekeareal a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass. b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Arealene skal ha trafikksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene. • Sandlekeplass: Min 100 m2, maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • Kvartalslekefelt: Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • Sentralt lekefelt: Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslyngveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken	De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
GF9: Skolekvartalet GF 10: Frydenlundparken sammen med idrettsparken GF 12: Bjørklundparken GF 13: Lamarka Nord sammen med Sortland idrettspark GF 14: Nattsteinsøyra GF 15: Lamarka skole GF 20: Strand skole GF 22/23/24: Mayabergvn. og ski/akebakke	

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype: 1. Fra Skibua til Grusbanen 2. Fra Rundheia til Skoleparken 3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole. 4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole - Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2. - Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes. - Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.	Se temakart grønt.

4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger: 1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket 2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka 3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia 4. Torget- Skoleparken- Rundheia 5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua 6. Selneselva – lysløypa (Munningssletta sør)	Jf. Temakart Grønt
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene Gapahuker, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.	
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder <u>GF1 Selnesstien.</u> - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes. <u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u> - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka. - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet. <u>GF 8 Skoleparken</u>. - Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området. - Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.	Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)

5.1 Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
5.1.1 LNF og LNFR Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering. I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som *kjerneområder i landbruket*. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.	**Definisjon** LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.
5.1.2 Landbruk pluss I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Det tillates dog ikke åpning av masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk innenfor Byplanområdet. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.	Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
5.1.3 Næringstilknytta bebyggelse Det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift. Slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun. Nye driftsbygninger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet	
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervbebyggelse i ordinære LNF(R)-områder skal en skjønnsmessig vurdering legges til grunn i det enkelte tilfellet. Hovedhus skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i området i forhold til takform og høyde, mens garasjer og uthus skal underordne seg eksisterende bebyggelse i størrelse, form, takform, samt materialbruk.	

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag **Selneselva og Prestelva:** a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone. b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant. c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjåen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. **Mindre elver og bekkedrag:** a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. **Tiltak etter vannressursloven:** a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon. Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.	

6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.2.1 Småbåthavn **a) Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn:** SH01, SH02, SH03, og SH20 Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Plankrav til den enkelte småbåthavn: • SH01: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • SH02: er avsatt til gjestehavn. • SH03: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • SH20 Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. o SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. o Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. o Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstillt før SH20 kan tas i bruk.	
6.2.2 Naturlig fjære 1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. 2. All endring av eksisterende fjære krever regulering.	

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.1 Fareområder **a) Tankanlegg:** - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hansynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt	**Generelt om fareområder** For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet, **Snøskred** Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.
7.1.2 Forurenset grunn	Forurenset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.

Sone med særlig hensyn

til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 a-f)

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premiss for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.	Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende: • I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. • Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten	Kjerneområde landbruk Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.	langsiktig vern i arealforvaltningen.
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende: Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk. Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares. Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes. <u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u> Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet. Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen: - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafen - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Rødskolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes	Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Parkveien se pkt 2.2.5 - Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra	
7.1.6 Rødskolen i Skolekvartalet • Rødskolen gis lokalt vern. • Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. • Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødskolen igjen ha status som lokalt vernet bygning.	

7.2 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden	

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

Planens navn	Plan-id	Vedtatt	Merknader
Kvartal begr. Kjøpmannsgt., Rådhusgt., Torggata, Strandgt	1870_1973_ 11	09.08.1973	
Vestmarka Industriområde	1870_1977_ 15	22.12.1977	
Vestmarka Industriområde	1870_1978_ 17	28.08.1978	
Friareal Strandskog	1870_1964_ 21	17.11.1964	
Havneplan Nord – endring 007	1870_1980_ 51	12.06.1980	
Kv. Nordlysvegen, Markvegen, Brekkavegen, Vesterålsgt. endring av 007	1870_1980_ 52	08.07.1980	
Kvartal 10 – ”1-kv.” – Sortland sentrum – endring av 007	1870_1981_ 53	25.03.1981	
Kvartal 3, 4 og 7 ”Reinsneskvartalet”, Sortland sentrum endring av 007	1870_1981_ 55	29.09.1981	
Kvartal 2 – NNS, 5 og del av Kvartal 6,endring av 007 og 005	1870_1984_ 66	08.02.1984	
Kvartal 7, P6 og del av Kvartal 6	1870_1987_ 70	01.10.1987	
Kvartal 14 – Sortland sentrum	1870_1990_ 78	16.06.1990	
Oml. Av Brekkavegens nedre del – endr. Av 052 og 058	1870_1987_ 86	09.04.1987	
Kvartal 19	1870_1988_ 88	24.03.1988	
V2 – ”Steinbruddet” – Sortland tettsted	1870_1989_ 95	02.03.1989	
Kvartal 12, Sortland sentrum	1870_1991_ 101	18.04.1991	
Natsteinsøyra	1870-2002-183		

Heiveien 19A

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sortland videregående Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	9 min
Skibsgården Senter	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

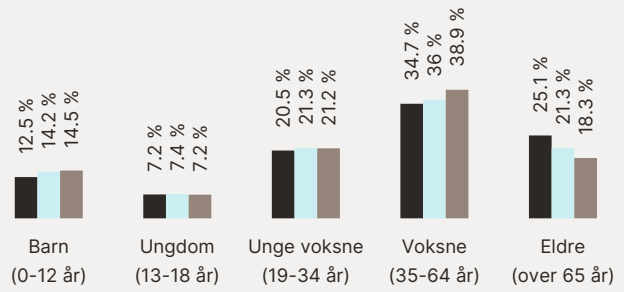
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	5 min 0.5 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Sortland	13 min
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

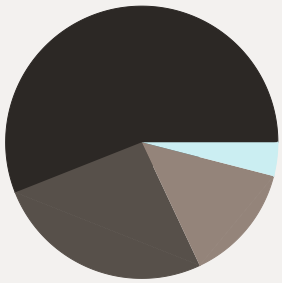
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Vestmarka ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.5 km
Family Sports Club Sortland	12 min
Feel24 Rådhusgata	12 min

Boligmasse

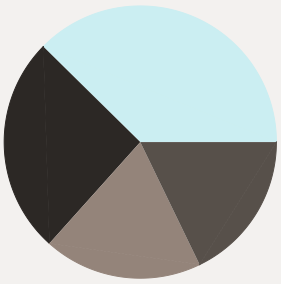


- 56% enebolig
- 4% rekkehus
- 14% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	14 min
Apotek 1 Sortland	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

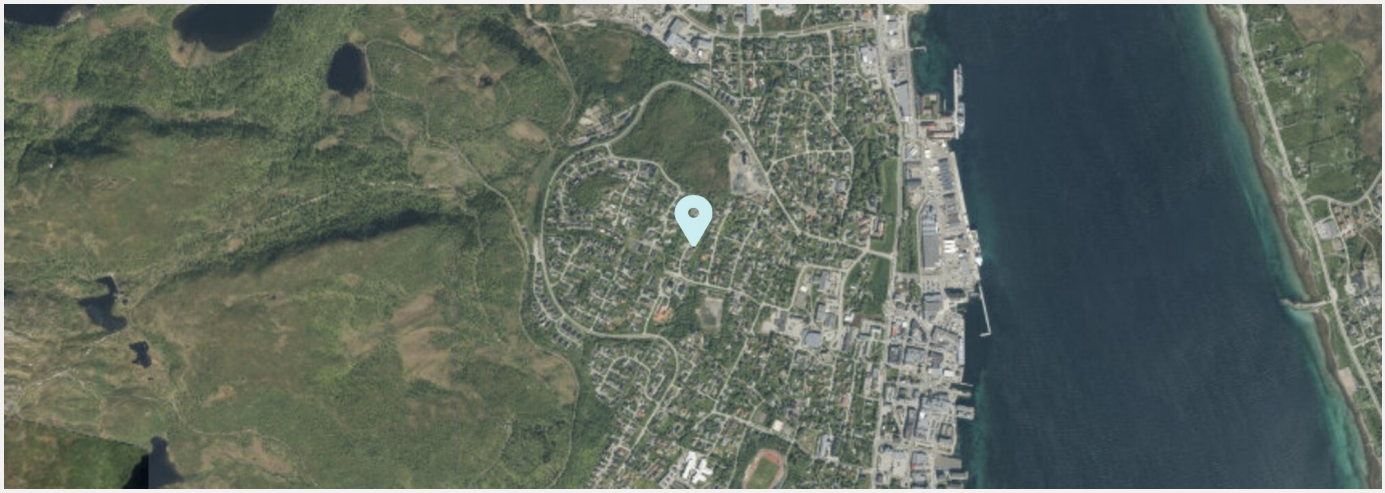


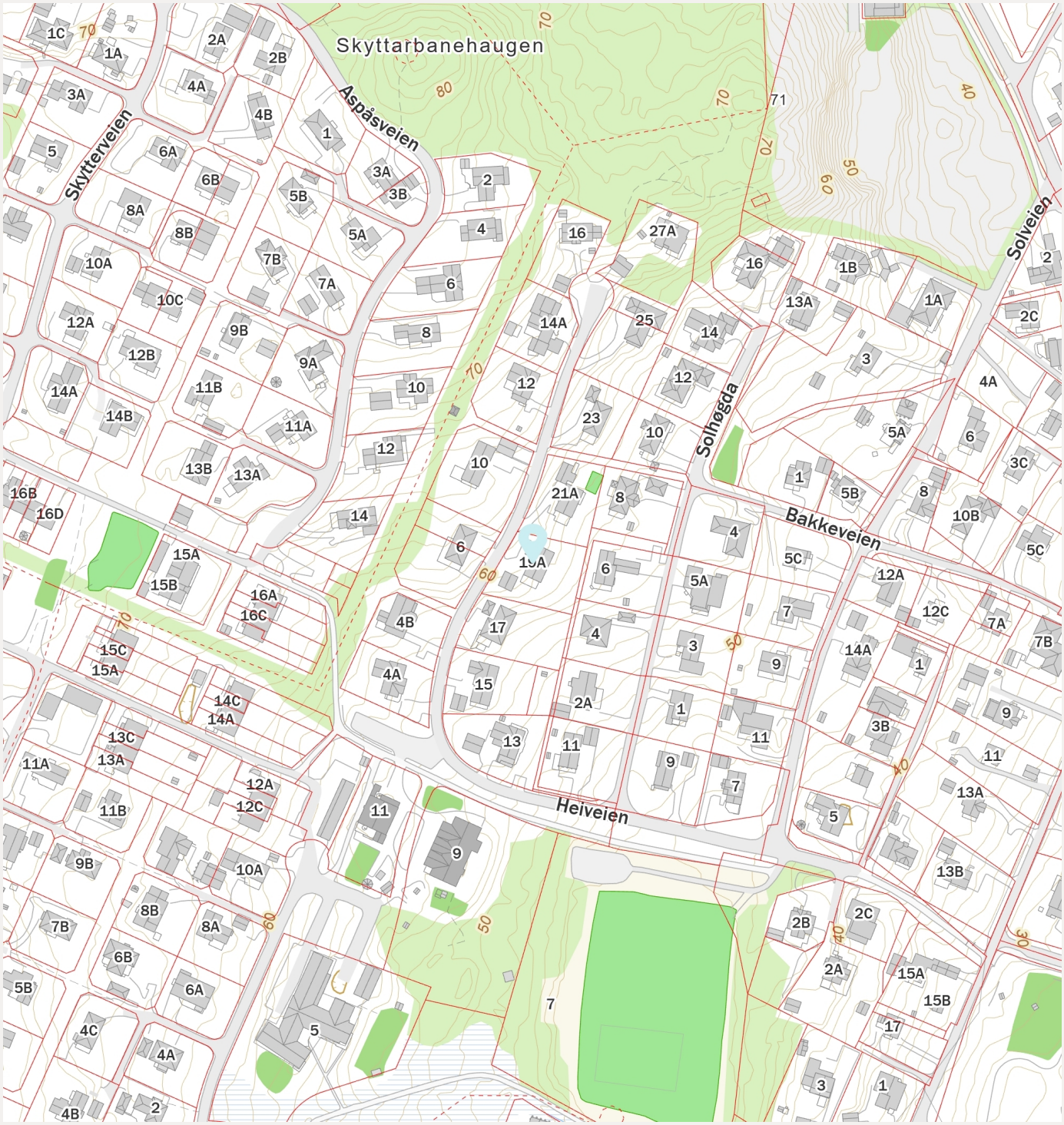
- Sortland sentrum/Kjerkåsen
- Sortland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Heiveien 19A

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Sortland videregående Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 28 min

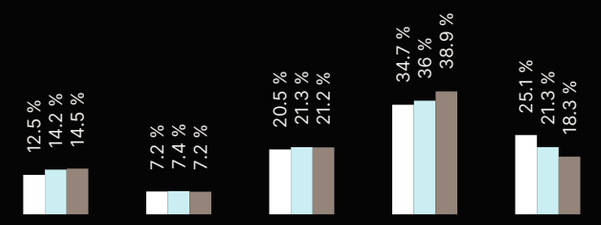
Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 10	9 min
Skibsgården Senter	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	5 min 0.5 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Sortland	13 min
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km

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