Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 39, bnr. 216

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 825 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21646-1305 **Eiendomsverdi ref nr:** MI7276

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Fagerli **Vår ref:** Tommy Fagerli

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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1978 i to plan med hovedetasje og underetasje med deler for utleie, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et greit bygningsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Undertak av armert plast.
Takrenner og nedløpsrør i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De tre store stuevinduer og ett nytt stuevindu er byttet 2023.
Bygningen har malt hovedytterdører, Malt dør i tre til grovinngang, malte balkongdør i tre, malt dør til leilighet.
Veranda i forbindelse med inngangsparti på ca.20m2, inngangsparti med takoverbygg ca. 2m2, veranda/repos grovinngang på ca.1m2, veranda fra stue på ca. 20m2(2022) Markplatting utenfor stue leilighet på ca. 21m2 og inngangsparti leilighet med overbygg på ca. 7m2.
Utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti, trapp til repos i forbindelse med grovinngang og trapp til veranda fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vindfang hovedetasje har flis med gulvvarme.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i underetasje er betong.
Boligen har elementpipe, i hovedetasje peis med innsats 2021 og vedovn og vedovn og sotluke/feieluke i underetasje.
Underetasje har gulv med plater og belegg. Veggene har plater.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Tidligere vaskerom i underetasje, plater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Rommet er i dag i bruk som tekniskrom/bod, der er bereder, åpent rør i rørsystem, skyllekar. Det er montert vannstoppsystem på gulvet. Stoppekrane. Sluk i gulv. Det er ca. 30 mm fall fra dør til sluk.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom hovedetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Selger opplyser at det er mekanisk avtrekk mot tak, men gjennom tørkeskapet. Ny eier kan eventuelt vurdere å splitte denne slangen, eller bare la veggventilen stå direkte – da har en mekanisk avtrekk.
Det ble foretatt fuktmåling fra vaskerom. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da belegg på vaskerom var løst og det kunne måles i bunnsvill mot våtsone på badet Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.
Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

Bad hovedetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Selger opplyser at det dokumenteres med faktura og bilder.
Selger opplyser at badet ble totalrenovert 2022. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker til bad hovedetasje.
Veggene har folierte baderomsplater, fibo trespo baderomsplater i dusjsone. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 13mm. Fall mot sluk i dusjnisje er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen dørterskelen er 23mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Plastsluk under badakar.
Selger opplyser at det er dokumentert gulvbelegg/sveisemembran både med bilder, og er synlig ved døra.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble foretatt fuktmåling fra vaskerom. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da belegg på vaskerom var løst og det kunne måles i bunnsvill mot våtsone på badet Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.
Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

Grov inngang hovedetasje - Annet rom med sluk
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Selger opplyser at det dokumenteres med faktura og bilder.
Selger opplyser at våtrommet ble totalrenovert 2022. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra

Beskrivelse av eiendommen

toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26.
Det er noe ujevnheter i gulv.
Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med stålbenkbeslag med to kummer og dusjkabinett, dør ut til terreng.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

Bad/vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp ukjent årstall, men bærer preg av en del ufagmessige løsninger/utførelser.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg på betonggulv. Fall mot sluk er målt til 40.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110.
Det er plastsluk
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet underetasje har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet hovedetasje har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og dampovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Egen dør til veranda.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørstokk med koblinger er plassert på teknisk rom i underetasje. Det er montert lekkajsevarsler mot gulv.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sentralstøvsuger, enhet plassert i teknisk rom underetasje
Det er installert luft til luft varmepumpe i stue hoveddel og stue leilighet.
Hoveddel varmes opp med luft til luft varmepumpe i stue og varme i gulv bad, grovinngang og inngang hovedetasje.
Leiligheten oppvarmes med luft til luft varmepumpe samt gulvvarme i stue og vindfang og vedovn i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår, oppgradert gjennom årene bla. ny-sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1978.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, platekledd på utside.
Tilbygg fundemanetert mot bolig og betongpæler til grunn.
Terrenget rundt boligen heller lett mot sørvestlig retting.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er septiktank med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
I følge selger er septiktanken av betong på ca. 4m3 fra ca. 1978, det er lagt nytt avløpsrør fra bolig til sjø ca. 2018. Ikke inspisert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	825 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

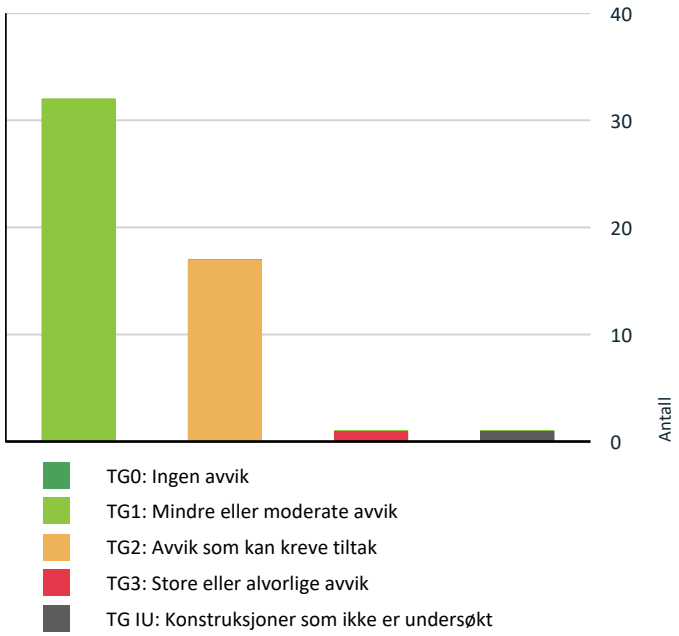
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 25.05.1978, avvik fra disse er:
Hovedetasje:
Underetasje: Ingen

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

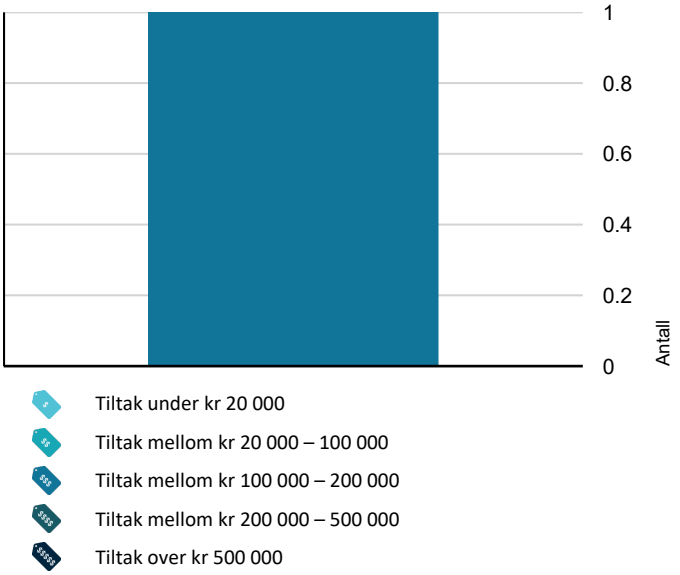
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Tidligere vaskerom i underetasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	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
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier, sokkel har vært utleid.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

	Renovering Vesterålsveien 1501	Dokumentet er skrevet av eier Joachim Salomonsen og omfatter arbeid utført på hus og fjøs på eiendommen Vesterålsveien 1501 i perioden 2014-2026. Se vedlagt dokument. Arbeid utført av tidligere eier: -2014: Tilbygg mot nord med inngang, vaskerom og grovinngang (grovinngang bygd om av nåværende eier) -2014: Bytte av alle vinduer, utenom stuevinduer hovedetasje -2019: Bytte av sikringer i sikringsskap og oppgradering av leilighet i kjeller 2021: Renovering av innvendige gulv og justering planløsning I løpet av sommer og høst 2021, ble innvendige gulv i alle tørre rom renovert med ny klikklaminat av typen Pergo Living Extreme. I stue og kjøkken i kjeller ble det lagt gulvvarme i form av folie under laminatgulv. I inngang kjeller er det lagt ny støp og varmekabler. -Eier har gjort alt av snekkerarbeid -Alt elektrisk arbeid er utført av Sortland Elektroinstallasjon AS. 2021: Ny peis i stue hovedetasje Eier har bygd opp ny peis i stue i hovedetasje, og byttet vedovner mellom hovedetasje og kjeller. 2022: Totalrenovering av bad, grovinngang og inngang hovedetasje Vår 2022 ble nevnte rom totalrenovert. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker til bad hovedetasje, øvrige avløpsrør er gjenbrukt da det meste tilhører et tilbygg som er gjort i 2014 av tidligere eier. Det ble lagt gulvvarme og ny støp i alle tre nevnte rom. I Bad og inngang er det lagt flis, i grovinngang gulvbelegg. I bad er det også brukt gulvbelegg som gulvmembran med oppbrett og overlegg mot Fibo Trespo baderomsplater som er benyttet som veggmembran. -Bygg- og Malerservice AS har utført arbeid med gulvbelegg -Haneseth AS Har utført arbeid med VVS og elektro -Eier har selv gjort snekkerarbeid, støp, flislegging og veggplater 2022: Ny terrasse Bygg- og Malerservice AS har bistått med renovering av terrasse. Bjelkelag er gjenbrukt, men det er lagt nye terrassebord og nytt rekkverk 2022: Renovering av fjøs Bygg- og Malerservice AS har bistått med renovering av vestvegg på fjøs med Alsvåg veggplater, bytte av alle vinduer i fjøs samt utbedring av råte i bunnsvill og bordkledning på nordveggen. 2023: Bytte av stuevinduer hovedetasje Skipet Entreprenør AS har bistått med bytte av 3 originale stuevinduer i hovedetasje, samt 1 nytt stuevindu mot vest. 2023: Montering av elbillader ved inngang kjeller Haneseth AS har montert elbillader ved inngang kjeller. 2025: Bytte av hovedsikringer og sikringer fjøs Haneseth AS har renovert sikringsskap i fjøs med både nye inntakssikringer, fordeling til hus og fjøs samt sikringer for kurser i fjøs.
2014	Tilbygg nord	Tilbygg byggeår 2014, inngangsparti, vaskerom og grov inngang, bygget inntil boligen med forlengelse av taket. bindingsverk bjelkelag fundamentert på pæler til grunn. Ferdigattest er gitt 2021. (Grovinngang bygd om av nåværende eier)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater. Undertak av armert plast. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Det observeres noe malingsavflassing og rust på takplater.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål.

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

Det observeres noe nedbøyning i takrenner.

Eier opplyser at det var råteskader endebord takrenne mot sør, denne er byttet i impregnert materiale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.
Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftning av noe takrenner.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

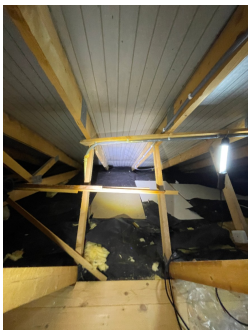
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er lagt gulvbord på deler av kaldloftet. Pga vanskelig adkomst er det kun del av kaldloft som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De tre store stuevinduer og ett nytt stuevindu er byttet 2023.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører, Malt dør i tre til grovinngang, malte balkongdør i tre, malt dør til leilighet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i forbindelse med inngangsparti på ca.20m2, inngangsparti med takoverbygg ca. 2m2, veranda/repos grovinngang på ca.1m2, veranda fra stue på ca. 20m2(2022)
Markplatting utenfor stue leilighet på ca. 21m2 og inngangsparti leilighet med overbygg på ca. 7m2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det observeres ingen lufting bak bjelke for fundamentering mot vegg veranda øst. Selger opplyser at dette ble utbedret for veranda mot vest og repos grovinngang ved renovering i 2022. Mangler dog på veranda mot øst

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti, trapp til repos i forbindelse med grovinngang og trapp til veranda fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vindfang hovedetasje har flis med gulvvarme.

Tilstandsrapport

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

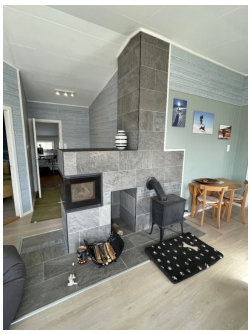
Beskrivelse

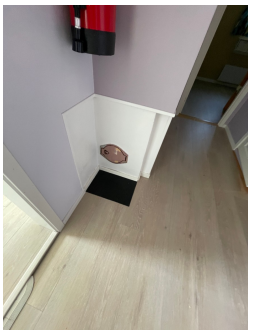
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i underetasje er betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, i hovedetasje peis med innsats 2021 og vedovn og vedovn og sotluke/feieluke i underetasje.







Vedovn underetasje

TG 1 Rom Under Terreng

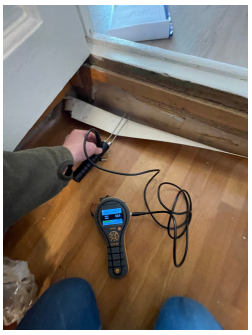
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje har gulv med plater og belegg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble utført fuktmålinger i rom underetasje som ikke var innredet mot oppforet tregulv, fuktmåling viser 12% som anses som normalt. Det ble i tilegg utført målinger med fuktindikator uten å finne noe unormalt. Det observeres noe saltutslag i hjørne på uinnredet rom.

Selv om det ikke kunne måles unormale fuktverdier i rom under terreng er det viktig å være klar over at rom under terreng er utsatte konstruksjoner. Det anbefales derfor å holde disse under jevnlig oppsyn, og sørge for god ventilasjon i etasjen.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Tidligere vaskerom i underetasje

Beskrivelse

Tidligere vaskerom i underetasje, plater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Rommet er i dag i bruk som tekniskrom/bod, der er bereder, åpent rør i rørsystem, skyllekar. Det er montert vannstoppsystem på gulvet. Stoppekrane.
Sluk i gulv. Det er ca. 30 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det observeres skader i vegger, løst belegg som har skader og buler. Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

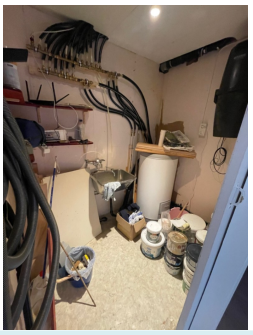
Om rommet skal brukes som våtrom må det påregnes oppgradert, nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport









VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Overflaten har omfattende skader.

Det observeres flere hull i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

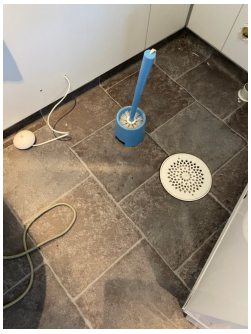
Det observeres buler i gulvbelegget og løse oppbretter som tilsier at det ikke er limt til underlaget. Fuget brett i hjørner, usikker løsning.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Nærmere vurderinger anbefales.





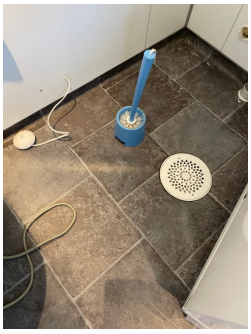
HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Selger opplyser at det er mekanisk avtrekk mot tak, men gjennom tørkeskapet. Ny eier kan eventuelt vurdere å splitte denne slangen, eller bare la veggventilen stå direkte – da har en mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra vaskerom. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da belegg på vaskerom var løst og det kunne måles i bunnsvill mot våtsone på badet Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.
Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

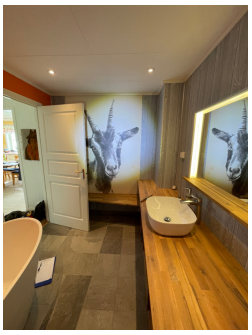
HOVEDETASJE > BAD

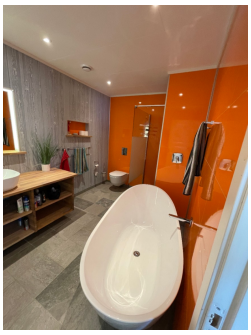
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Selger opplyser at det dokumenteres med faktura og bilder.
Selger opplyser at badet ble totalrenovert 2022. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker til bad hovedetasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har folierte baderomsplater, fibo trespo baderomsplater i dusjsone. Taket er malt.

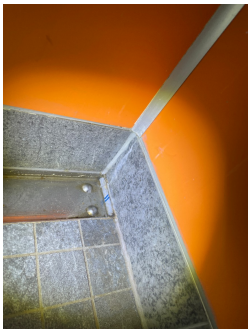
HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under badekar er målt til 13mm. Fall mot sluk i dusjnisje er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen dørterskelen er 23mm.

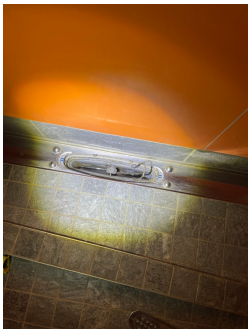


HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Plastsluk under badakar. Selger opplyser at det er dokumentert gulvbelegg/sveisemembran både med bilder, og er synlig ved døra.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra vaskerom. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da belegg på vaskerom var løst og det kunne måles i bunnsvill mot våtsone på badet Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.
Fukt i tilliggende konstruksjoner er sjekket med fuktindikator (Protimeter MMS II) uten at det ble registrert utslag.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Selger opplyser at det dokumenteres med faktura og bilder.
Selger opplyser at våtrommet ble totalrenovert 2022. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker.









HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26. Det er noe ujevnheter i gulv.

HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med stålbenkbeslag med to kummer og dusjkabinett, dør ut til terreng.

HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > GROV INNGANG - ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp ukjent årstall, men bærer preg av en del ufagmessige løsninger/utførelser.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.
Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg på betonggulv. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

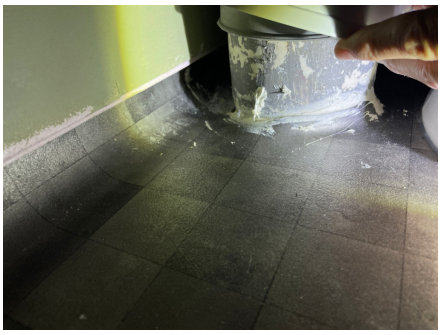
Det observeres at sluk er fuget fast i belegget, klemring ikke skruet fast, dårlig fuget i rørgjennomføringer og hjørner, tape i ett hjørne. her er det fare for at vann kan trenge inn under belegget.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport









UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

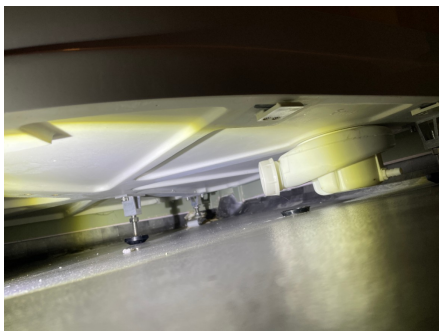
• Det er avvik:

Avløp fra kabinettet går rett på gulvet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere rør som går direkte i sluk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

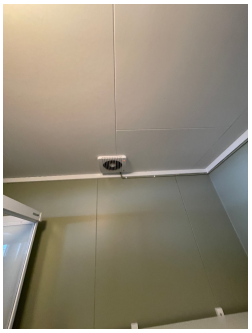
Det er mekanisk avtrekk.

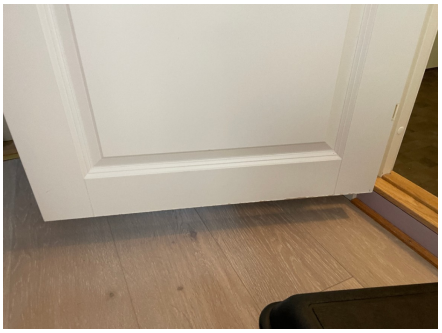
Vurdering av avvik:

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

Det observres noe svelling på dørblad

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





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og dampovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Egen dør til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at det klukker i kjøkkenvask når det tappes, vannet går tregt ned, det er forsøkt ordnet med lufting av rør i kjøkkenbenk, men det ble ikke noe særlig bedre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørstokk med koblinger er plassert på teknisk rom i underetasje. Det er montert lekkajsevarsler mot gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, enhet plassert i teknisk rom underetasje



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue hoveddel og stue leilighet. Selger opplyser at de fungerer.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapport



Innerdel hoveddel



Innerdel leilighet

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Hoveddel varmes opp med luft til luft varmepumpe i stue og varme i gulv bad, grovinngang og inngang hovedetasje.
Leiligheten oppvarmes med luft til luft varmepumpe samt gulvvarme i stue og vindfang og vedovn i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår, oppgradert gjennom årene bla. ny-sikringsskap med automatsikringer.

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.
   1978

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger opplyser at samsvarserklæringer finnes og kan dokumenteres via boligmappa.

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?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.



Fordelingstavle leilighet med undermåler



Fordelingstavle med måler i fjøs/lager



Fordelingstavle Hoveddel

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1978.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, platekledd på utside. Tilbygg fundemanetert mot bolig og betongpæler til grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller lett mot sørvestlig retting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er septiktank med overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• 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 2 Septiktank

Beskrivelse

I følge selger er septiktanken av betong på ca. 4m3 fra ca. 1977, det er lagt nytt avløpsrør fra bolig til sjø ca. 2018. Ikke inspisert.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Bygninger på eiendommen

Garasje lager verksted (Tidl. fjøs)



Anvendelse
Lager garasje verksted

Byggeår
1972

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fjøs fra ca. 1972, benyttes i dag som lager, totalt gulvareal ca. 524m2.

Bygget har A-tak, takstoler i tre. Taktekke av bølgeblikkplater (sørlig del) og metallplater (nordlig del). Tak over stort dyrerom er isolert.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående metallplater og liggende kledning.
Fjøsen har enkel dør og lemdører og port, tre vinduer i vegger.
Gulvet i fjøs er betongulv.
Fjøsen er fundamentert på på betongmur/betongdekke. Det er innlagt strøm.
Selger opplyser at det er tatt åpning i fraukjeller som kan benyttes som lager, vestvegg er renovert med nye plater, nye vinduer, råteskadet bunnsvill er skiftet, samt ny bordkledning på nordvegg.

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



Naust 1



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Naustet har saltak med taktekke av metallplater
Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående trepanel. Lemmporter i front, enkel gangdør.

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



Naust 2



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Naustet har saltak med taktekke av metallplater
Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av stående trepanel. Lemmporter i front, enkel gangdør.

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



Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/236 m²

Tomannsbolig: Entré, Vaskerom, 3 Gang, Bod, Garderobe, Trapperom, Bad, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Stuer, Grov inngang - Annet rom med sluk, Hall m/trapp, Uinnredet kjellerrom, Vindfang, Bad/vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje lager verksted (Tidl. fjøs), Naust 1, Naust 2
Bruksareal andre bygg: 589 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 5 250 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 443
Forsikring	Kr.	16 271
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**4 400 000**

Garasje lager verksted (Tidl. fjøs)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje lager verksted (Tidl. fjøs)	Kr.		**450 000**

Naust 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	460 000
Sum teknisk verdi - Naust 1	Kr.		**10 000**

Naust 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	290 000
Sum teknisk verdi - Naust 2	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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 250 000**

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

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

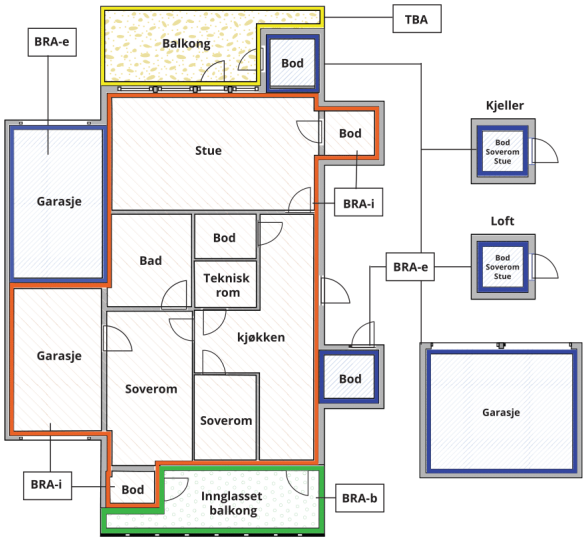
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	136			136	43	2	138
Underetasje	100			100	28		100
SUM	**236**				**71**	**2**	**238**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, vaskerom, gang, bod, garderobe, trapperom, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue med verandadør ril veranda., gang, grov inngang - annet rom med sluk		
Underetasje	Hall m/trapp, uinnredet kjellerrom, gang, vindfang, soverom 1, stue med verandadør til platting., kjøkken, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom		

Kommentar

I TBA åpent areal hovedetasje er det tatt med veranda inngangsparti på ca.20m2, inngangsparti med takoverbygg ca. 2m2, Veranda/repos grovinngang på ca.1m2, veranda fra stue på ca. 20m2
I TBA åpent areal underetasje er det tatt med markplatting utenfor stue leilighet på ca. 21m2 og inngangsparti leilighet med overbygg på ca. 7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 25.05.1978, avvik fra disse er:
Hovedetasje:
Underetasje: Ingen

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje lager verksted (Tidl. fjøs)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		354		354	
Etasje 2		170		170	
SUM		**524**			
SUM BRA	**524**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lager, garasje/verksted, lager	
Etasje 2		Lager	

Naust 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Naust 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Naust		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Naust		Naust	

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Tommy Fagerli	Takstingeniør
	Joachim Salomonsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	39	216		0	7704.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesterålsveien 1501

Hjemmelshaver
Salomonsen Joachim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i landlige omgivelser på Frøskeland like ved offentlig vei. Nært skole og barnehage på Holmstad.
Eiendommen er utskilt fra tidligere landbruk. Eiendommens størrelse i dag er på ca. 7,7 da fordelt på to teiger og er bebygdd med bolig og grarasje/lager, samt to naust hvor det er tinglyst bruksrett på til ca 2030.
Boligen ligger på solåpen tomt med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell. Ca. 17 km til Sortland by som er regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud, samt gode kommunikasjoner med båt, buss og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning(Frøskeland Vannverk) via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat, septiktank deles med nabo. Avløp fra tank til sjøen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Solåpen, skrånende tomt med plen og noe beplantning. Gruset oppkjørsel og parkeringsareal. Gode parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser at eiendommen har sjøgrunn, adkomst over naboeiendom (39/11), ifølge grunnboka skal det foreligge veirett over 39/11, det står 2 naust på teigen ved havet, det foreligger tinglyst rett til båtplass/bryggeplass samt bruksrett til naustene, med 10 års bruksrett (fra 16.06.2020).

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 049 000	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				16 271

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	4	Nei
gardskart.nibio.no	16.03.2026	Kart over eiendommen	Ikke gjennomgått	1	Ja
Godkjente tegninger	18.04.1978		Gjennomgått	4	Nei
Renovering mellom 2014 og 2026 oppgitt av selger	19.03.2026		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	27.05.2026	Endret byggeår fra 1974 til1978 ihht. opplysninger fra eier.
3	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MI7276

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 16.03.2026 14:35
Eiendomsdata verifisert: 16.03.2026 14:34

GÅRDSKART 1870-39/216/0
Tilknyttede grunneiendommer:
39/216/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	1.5	
≡	Overflatedyrka jord	1.4	
≡	Innmarksbeite	0.9	3.8
⅄	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	3.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.7	7.7

* 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

Renovering Vesterålsveien 1501

Dokumentet er skrevet av eier Joachim Salomonsen og omfatter arbeid utført på hus og fjøs på eiendommen Vesterålsveien 1501 i perioden 2014-2026.

Arbeid utført av tidliger eier:

- 2014: Tilbygg mot nord med inngang, vaskerom og grovinngang (grovinngang bygd om av nåværende eier)
- 2014: Bytte av alle vinduer, utenom stuevinduer hovedetasje
- 2019: Bytte av sikringer i sikringsskap og oppgradering av leilighet i kjeller

2021: Renovering av innvendige gulv og justering planløsning

I løpet av sommer og høst 2021, ble innvendige gulv i alle tørre rom renovert med ny klikklaminat av typen Pergo Living Extreme.

I stue og kjøkken i kjeller ble det lagt gulvvarme i form av folie under laminatgulv. I inngang kjeller er det lagt ny støp og varmekabler.

- Eier har gjort alt av snekkerarbeid
- Alt elektrisk arbeid er utført av Sortland Elektroinstallasjon AS.





2021: Ny peis i stue hovedetasje

Eier har bygd opp ny peis i stue i hovedetasje, og byttet vedovner mellom hovedetasje og kjeller.



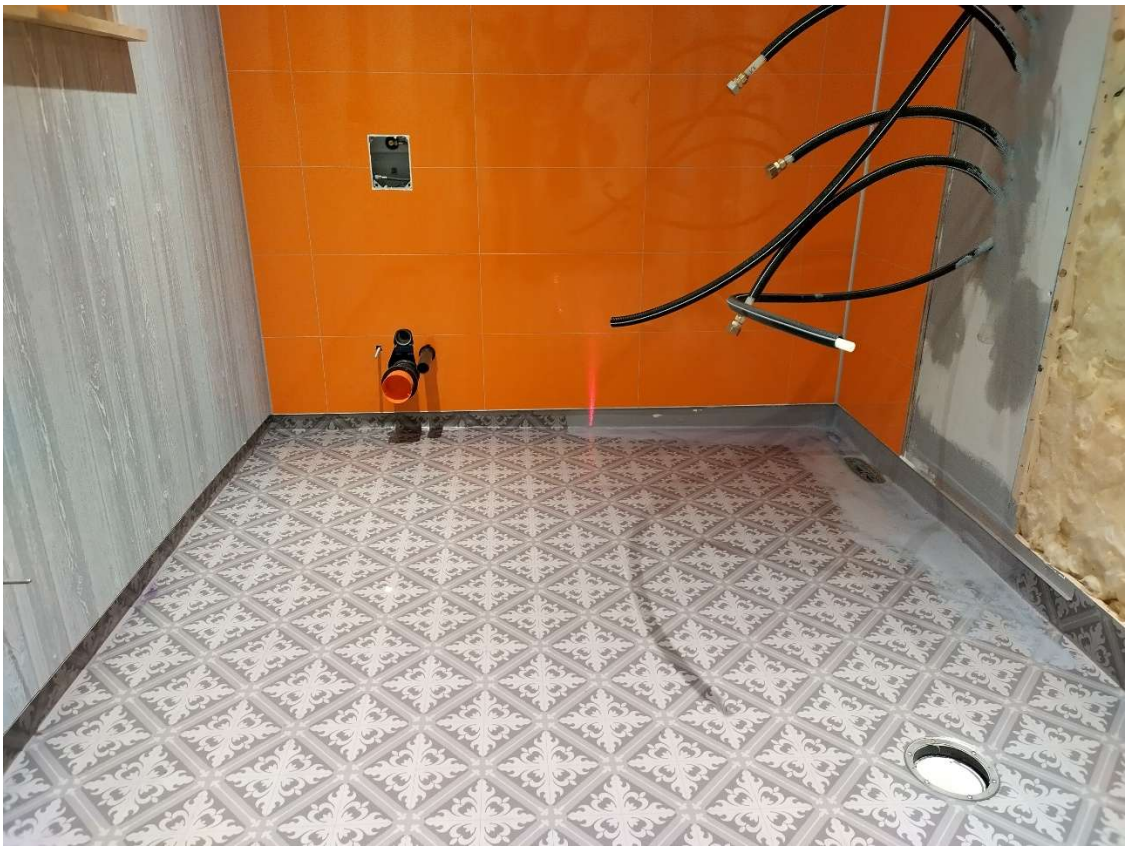
2022: Totalrenovering av bad, grovinngang og inngang hovedetasje

Vår 2022 ble nevnte rom totalrenovert. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker til bad hovedetasje, øvrige avløpsrør er gjenbrukt da det meste tilhører et tilbygg som er gjort i 2014 av tidligere eier.

Det ble lagt gulvvarme og ny støp i alle tre nevnte rom. I Bad og inngang er det lagt flis, i grovinngang gulvbelegg. I bad er det også brukt gulvbelegg som gulvmembran med oppbrett og overlegg mot Fibo Trespo baderomsplater som er benyttet som veggmembran.

- Bygg- og Malerservice AS har utført arbeid med gulvbelegg
- Haneseth AS Har utført arbeid med VVS og elektro
- Eier har selv gjort snekkerarbeid, støp, flislegging og veggplater





2022: Ny terrasse

Bygg- og Malerservice AS har bistått med renovering av terrasse. Bjelkelag er gjenbrukt, men det er lagt nye terrassebord og nytt rekkverk



2022: Renovering av fjøs

Bygg- og Malerservice AS har bistått med renovering av vestvegg på fjøs med Alsvåg veggplater, bytte av alle vinduer i fjøs samt utbedring av råte i bunnsvill og bordkledning på nordveggen.



2023: Bytte av stuevinduer hovedetasje

Skipet Entreprenør AS har bistått med bytte av 3 originale stuevinduer i hovedetasje, samt 1 nytt stuevindu mot vest.



2023: Montering av elbillader ved **inngang** kjeller

Haneseth AS har montert elbillader ved inngang kjeller.

2025: Bytte av hovedsikringer og sikringer fjøs

Haneseth AS har renovert sikringsskap i fjøs med både nye inntakssikringer, fordeling til hus og fjøs samt **sikringer for kurser i fjøs**.

Egenerklæring

Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vesterålsveien 1501	Vesterålsveien 1501	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

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.

5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Salomonsen, Joachim

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

Beskriv feilen og omfanget

Følgende arbeid er utført av tidligere eiere, men er ikke korrekt utført: Vaskerom hovedetasje: Gulv er flatt, gulvbelegg er ikke limt og gulvbelegg er ikke korrekt avsluttet mot veggplate. Det er skjært mot sokkellist og ikke ført opp bak denne.
Gulvbelegg på vaskerom kjeller er av dårlig kvalitet og sprukket opp. Brukes dog kun som teknisk bod.
Gulvbelegg på bad kjeller er ikke korrekt avsluttet mot toalett, men ellers greit utført.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovering Bad, Grovinngang og entre hovedetasje - faglært arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

- Bygg- og Malerservice AS har utført arbeid med gulvbelegg bad og grovinngang, lagt gulvbelegg som sveisemenbran under flis på bad. - Haneseth AS Har utført arbeid med VVS og elektro

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg og Malerservice AS, Haneseth AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Renovering Bad, Grovinngang og entre hovedetasje - egeninnsats

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vår 2022 ble nevnte rom totalrenovert. Alt ble revet ned til bjelkelag og stender, deretter ble alt av vannrør for hele huset utenom bad kjeller fornyet med rør-i-rørsystem. Det ble lagt nye avløpsrør og sluker til bad hovedetasje, øvrige avløpsrører gjenbrukt da det meste tilhører et tilbygg som er gjort i 2014 av tidligere eier. Det ble lagt gulvvarme og ny støp i alle tre nevnte rom. I Bad og inngang er det lagt flis, i grovinngang gulvbelegg. I bad er det også brukt gulvbelegg som gulvmembran med oppbrett og overlegg mot Fibo Trespo baderomsplater som er benyttet som veggmembran.I forbindelse med renovering av nevnte rom i hovedetasjen har eier selv gjort snekkerarbeid, støp, flislegging og veggplater på bad.

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

Beskriv feilen og omfanget

Ved svært sterk vind og regn fra sør, har jeg et par gang opplevd at vann har presset seg inn over verandadør i kjellerstue.
Dampsperre i tillbygg er ikke korrekt limt/tapet mot eksisterende dampsperre i hovedhus. Det er derfor en åpning langs gammel yttervegg uten dampsperre. Jeg har sett kondens på undertak på kaldloft, men aldri fukt i isolasjon eller treverk.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Ny terrasse

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovering av terrasse mot vest. Bjelkelag er gjenbrukt, men det er lagt nye terrassebord og nytt rekkverk

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg- og Malerservice AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Renovering av fjøs

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovering av vestvegg på fjøs med Alsvåg veggplater, bytte av alle vinduer i fjøs samt utbedring av råte i bunnsvill og bordkledning på nordveggen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg- og Malerservice AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Bytte av stuevinduer hovedetasje

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av 3 originale stuevinduer i hovedetasje samt 1 nytt stuevindu mot vest.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skipet Entreprenør AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på original inntakssikring i januar 2025, byttet til automatsikring.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Gulvvarme i stue, kjøkken og entre i kjeller

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt gulvvarme i form av folie under laminatgulv. I inngang kjeller er det lagt ny støp og varmekabler. Eier har selv gjort støp og flisarbeid.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sortland Elektroinstallasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Gulvvarme og belysning i bad, grovinngang og entre hovedetasje

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid i forbindelse med renovering av nevnte rom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Elbillader

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert elbillader ved inngang kjeller.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Bytte av hovedsikringer og sikringer fjøs

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovert sikringsskap i fjøs med både nye inntakssikringer, fordeling til hus og fjøs samt sikringer for kurser i fjøs.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth AS

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

Tregt avløp fra kjøkken hovedetasje, og vakumsug i vannlås for vask på kjøkken hovedetasje (dårlig lufting) når en skyller ned i vask i kjøkken kjeller. Disse har felles rør mot hovedstammen.

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**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av alle rør til rør-i-rør-system utenom rør til bad i kjeller i forbindelse med renovering av bad og grovinngang hovedetasje. Rør til bad i kjeller ligger synlig på vaskerom kjeller, kan enkelt bygges senere.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Opplegg av nye vannrør til kjøkken hovedetasje og kjøkken kjeller er utført av eier. Trykktestet av Haneseth i 2022 uten å finne feil.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montering av nytt ventilasjonsaggregat for meknaisk avtrekk fra alle våtrom. Ikke balansert ventilasjon, enkelt avsug med utblåsning over tak.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Horisontal sprekk i bakvegg mot terreng bemerket av takstmann, men har trolig vært slik i mange år.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Eier har bygd opp ny peis i stue i hovedetasje i 2021, og byttet vedovner mellom hovedetasje og kjeller.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Eier har selv montert nye vannrør til kjøkken hovedetasje og kjøkken kjeller i 2021, trykktestet av Haneseth i 2022 ved renovering av øvrige rør.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tak på både hovedhus og fjøs er fra byggeår, og maling har flasset på hustaket. Men takene virker tett, og jeg har aldri sett lekkasje.

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 40167389

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Joachim Salomonsen	**2026-05-18**

Identification

Joachim Salomonsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Joachim Salomonsen	18/05-2026 15:22:08	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294301**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190154998**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 686 kWh**



Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

Detaljering

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

Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sortland kommune
Byggesak

Ferdigattest

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

Jp.ID: 21/9760

Tiltakshaver:

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gnr.:**	**Bnr.:**	**Fnr.:**	**Seksjonsnr.:**
Vesterålsveien 1501	39	216		

Tiltakstype:
Tilbygg

Dato søknad om tiltak:	**Dato igangsettings-tillatelse gitt:**	**Dato søknad om ferdigattest:**
12.03.2021	23.04.2021	05.05.2021

Vedtaksdato:	**Delegert saksnr.:**
05.05.2021	212/21

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	05.05.2021	Eva-Kristin Varheim *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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
"Övregården"			gnr. 39, bnr. 11	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Bygningsarbeidet	Boligbygg	24/11- 77	13/4 - 1978	127/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jann S. Rösnes		8420 Fröskeland		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Jann S. Rösnes		------ " ----		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Vesterålsbygg v/ Bergseng		8400 Sortland		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Gjenstående arbeider: Puss av utvendig grunnmur.
Utvendig trapp.
Takrenner.
Innredning i kjelleretasjen.

Arbeidet må være utført innen: 23/4 - 1980

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Sortland 23/4 - 1979	Osvald Johnsen	
.....	.....	..... Underskrift

Sendes til: Landbruksbanken

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
"Övregården"			gnr. 39, bnr. 11	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Bygningsarbeidet	Boligbygg	24/11- 77	13/4- 1978	127/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jann S. Rösnes		8420 Fröskeland		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Jann S. Rösnes		------- " ----		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Vesterålsbygg v/ Bergseng		8400 Sortland.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Delvis behandling av utvendig grunnmur gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: 6/11 - 1981

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

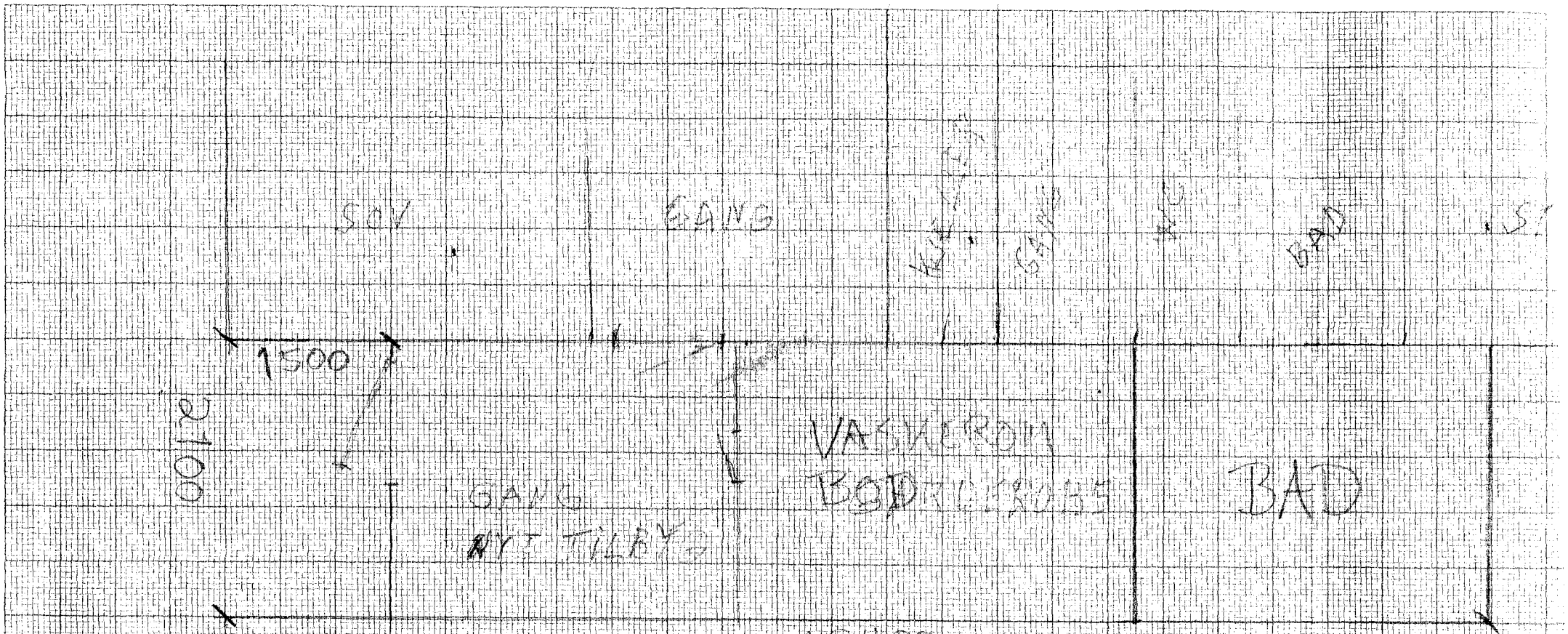
Sted og dato		Stempel
Sortland	6/11- 1980	Osvald Johnsen Underskrift

Sendes til

Landbruksbanken

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



BRA = 2100 × 12400 = 26,04 m² (VARDEROBE OG BAD)

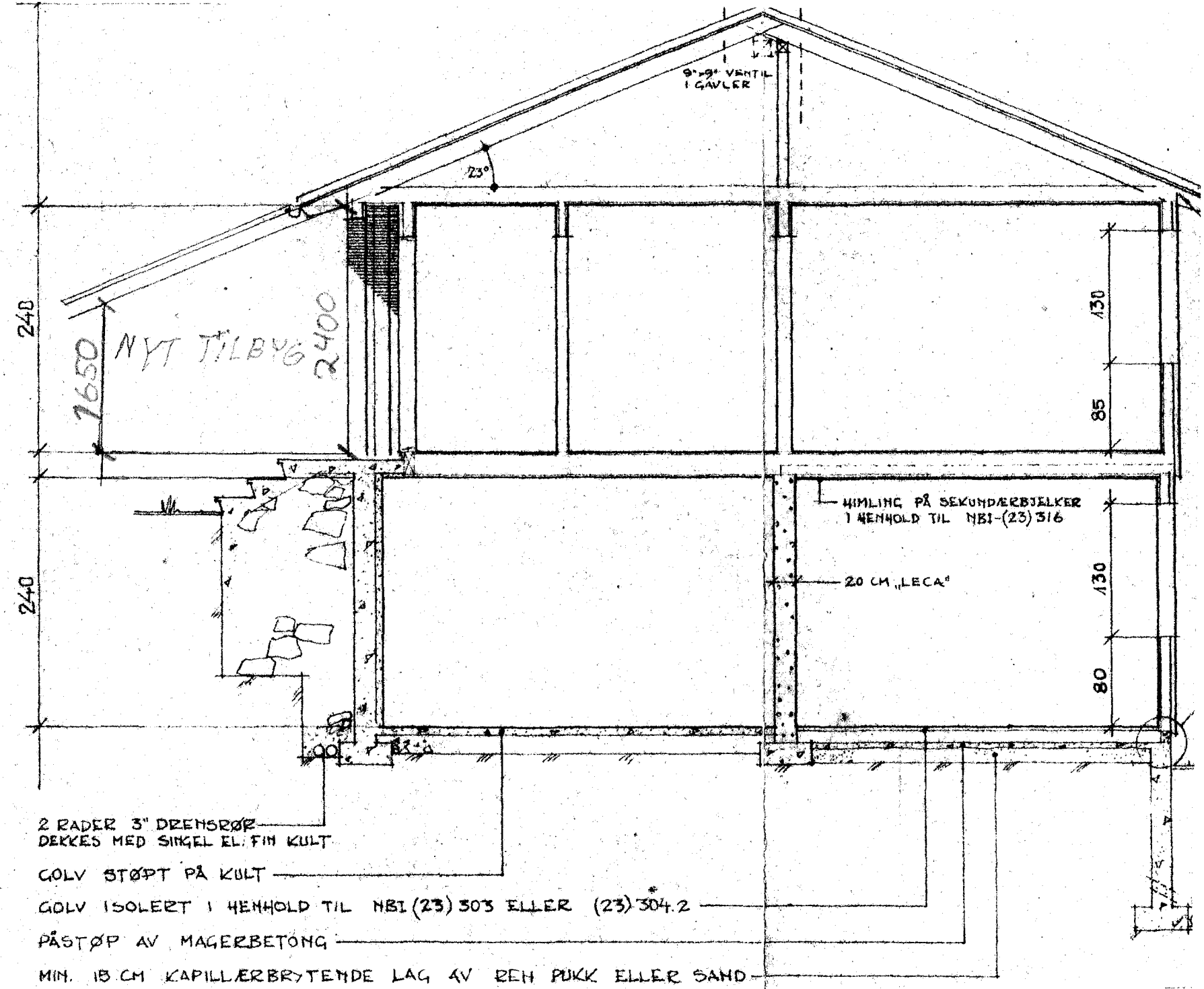
BRA

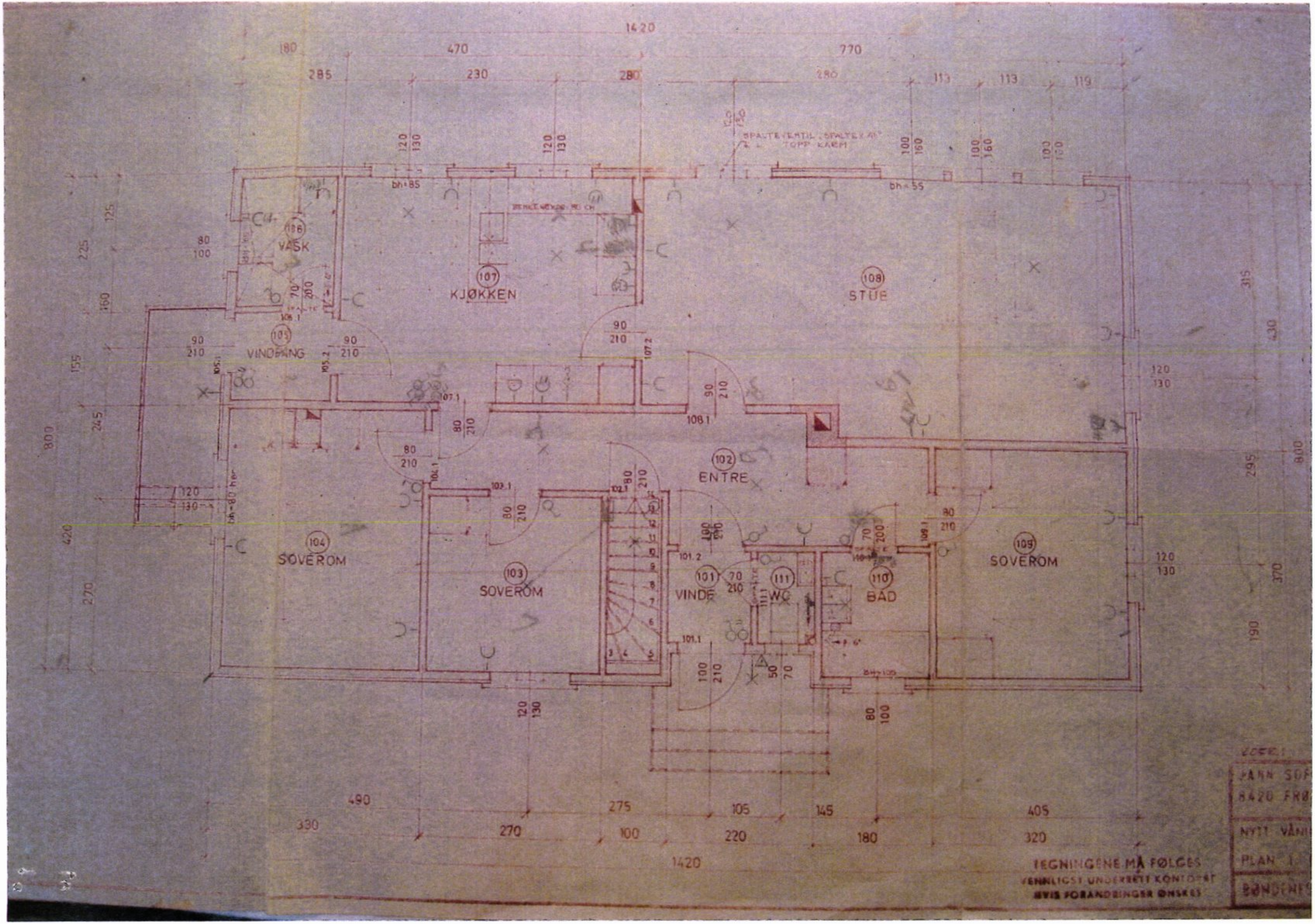
1 GANG = 1950 × 4550 = 8,87 m² (NYT TILBYG)

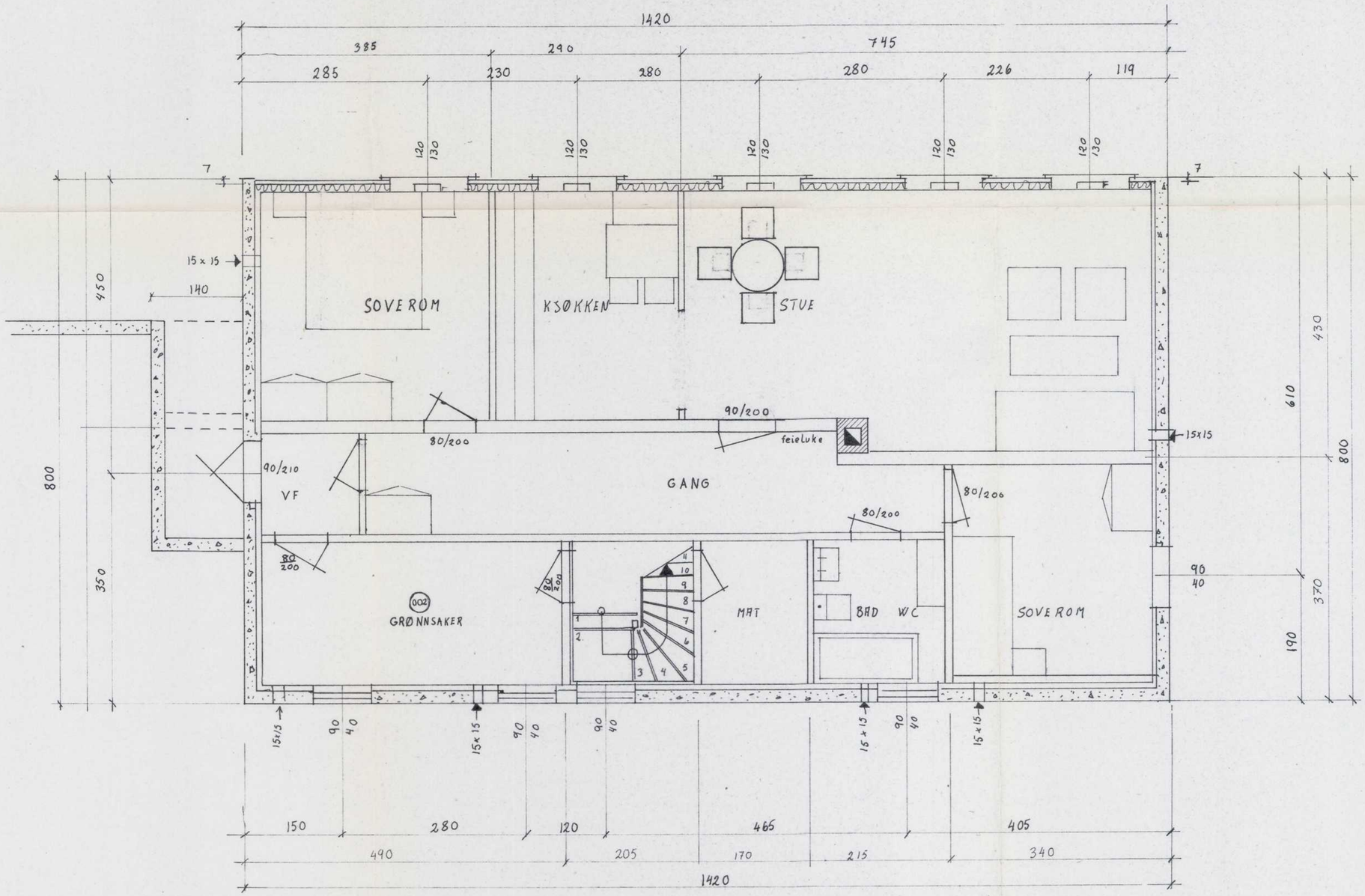
2 VARDEROBE = 1900 × 2900 = 5,65 m²

1 BAD = 1500 × 2400 = 3,46 m²

TOTAL BRA = 19,98 m²


9"x9" VENTIL I GAVLER
23°
240
1650
NYT TILBYG
2400
130
85
HIMLING PÅ SEKUNDÆRBJELKER I HENHOLD TIL NBI-(23) 316
20 CM „LECA"
130
80
240
2 RADER 3" DRENSRØR DEKKES MED SINGEL EL. FIN KULT
GOLV STØPT PÅ KULT
GOLV ISOLERT I HENHOLD TIL NBI (23) 303 ELLER (23) 304.2
PÅSTØP AV MAGERBETONG
MIN. 15 CM KAPILLÆRBRYTENDE LAG AV REN PUKK ELLER SAND


1420
180
470
770
285
230
280
280
113
113
119
120
130
120
130
100
160
100
160
100
160
SPALTEVENTIL SPALTEVENT
TOPP KARM
bh=85
bh=55
VASK
KJØKKEN
STUE
VINDFANG
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
VINDE
WC
BAD
80
100
125
225
160
155
245
800
420
270
315
430
295
800
370
190
120
130
90
210
80
210
70
200
100
210
50
70
bh=80 her
490
330
275
270
105
100
145
220
180
405
320
1420
TEGNINGENE MÅ FØLGES
VENNLIGST UNDERRETT KONTORET
HVIS FORANDRINGER ØNSKES



Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 25.05.78.
Se forøvrig utskrift sak 236/78
Sortland bygningsråd
Sortland, 31/5-78
Elin Hadsun

JANN SOFUS RÖSNES 8420 FRÖSKELAND VÄNINGSHUS KJELLERPLAN	Målestokk 1:50	Tegn. 23/5-78 Trac. Kfr.
	Erstatning for: BN 3518 Bl.1 18.10.1977	
	FORANDRING ETTER SAMTALE MED JENS ORMHAUG I BÖNDENES BYGNINGSKONTOR	
	Erstattet av: A/S VESTERÅLSBYGG	

A.S Tørrkopi A2

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

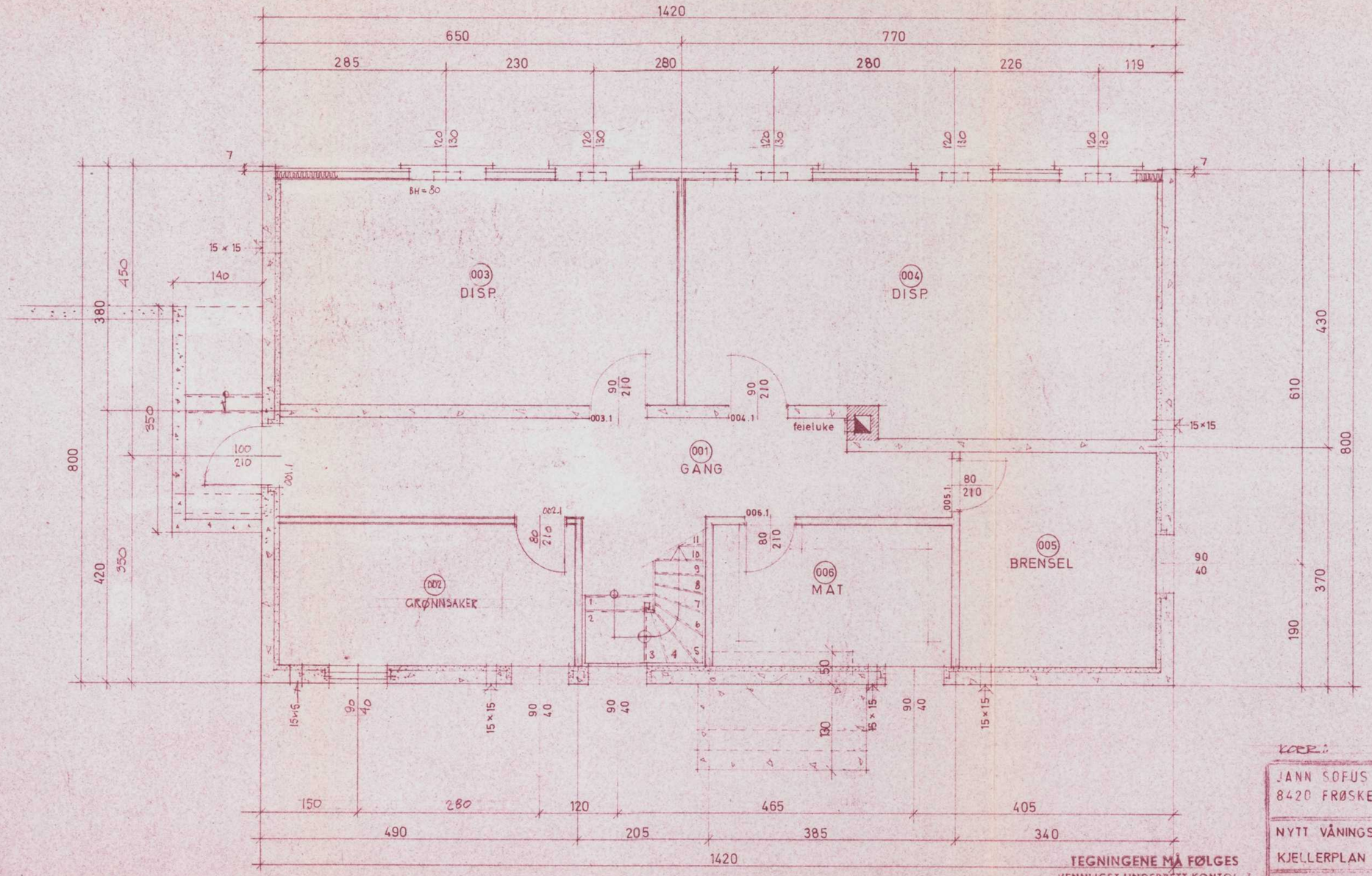
Punktsymbol	SOSI-kode	Nåværende Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

MH 50 MED VANLIG KJELLER +



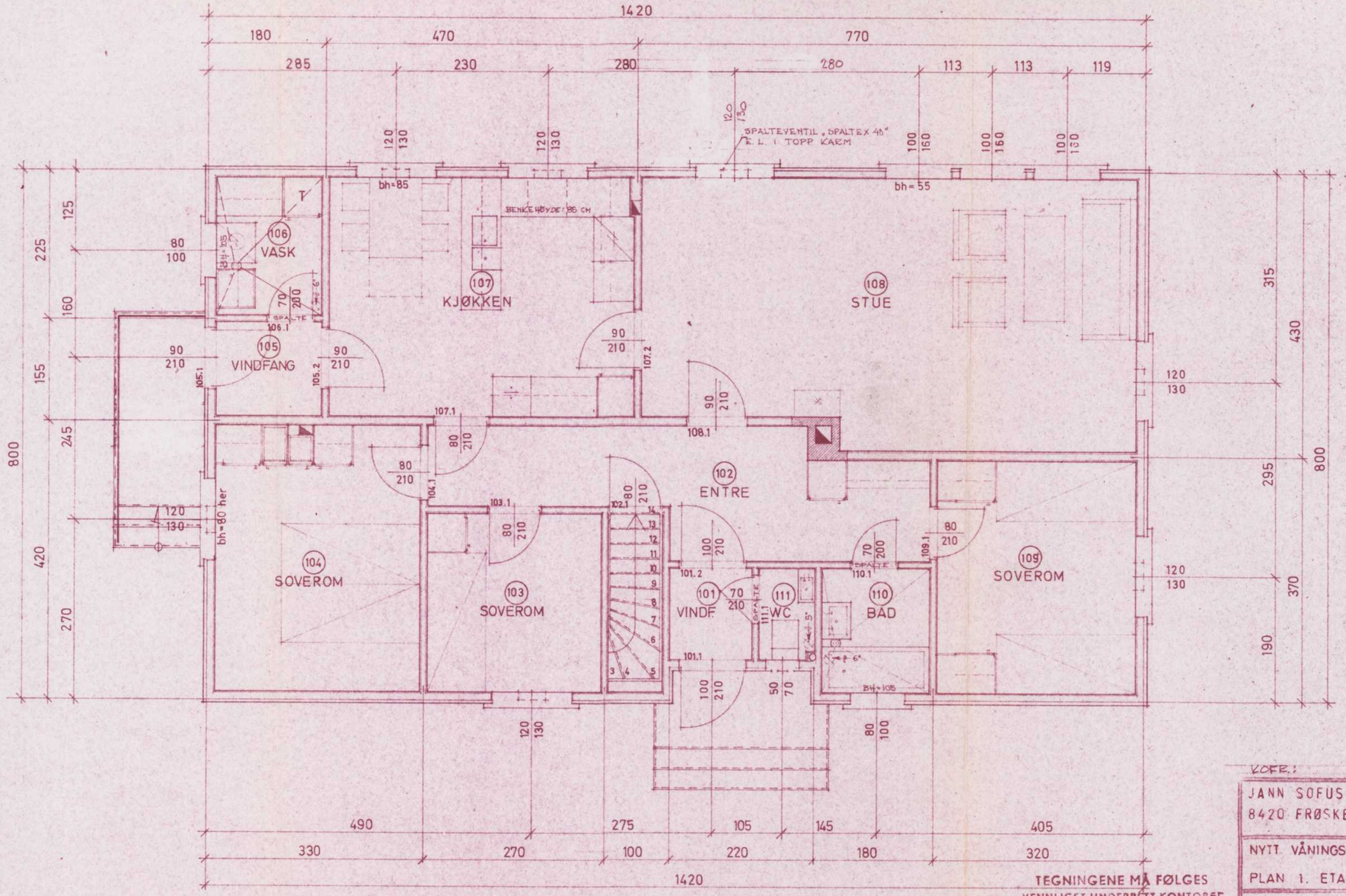
Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 13.04.78
Se forøvrig utskrift sak 137/78
Sortland bygningsråd
Sortland, 18.04.78
Elin Madsen

KORR.: 19.10.77

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 1
	18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS KJELLERPLAN	MÅL 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO	

TEGNINGENE MÅ FØLGES
VENNLIGST UNDERRETT KONTOR HVIS FORANDRINGER ØNSKES

MH 50 +



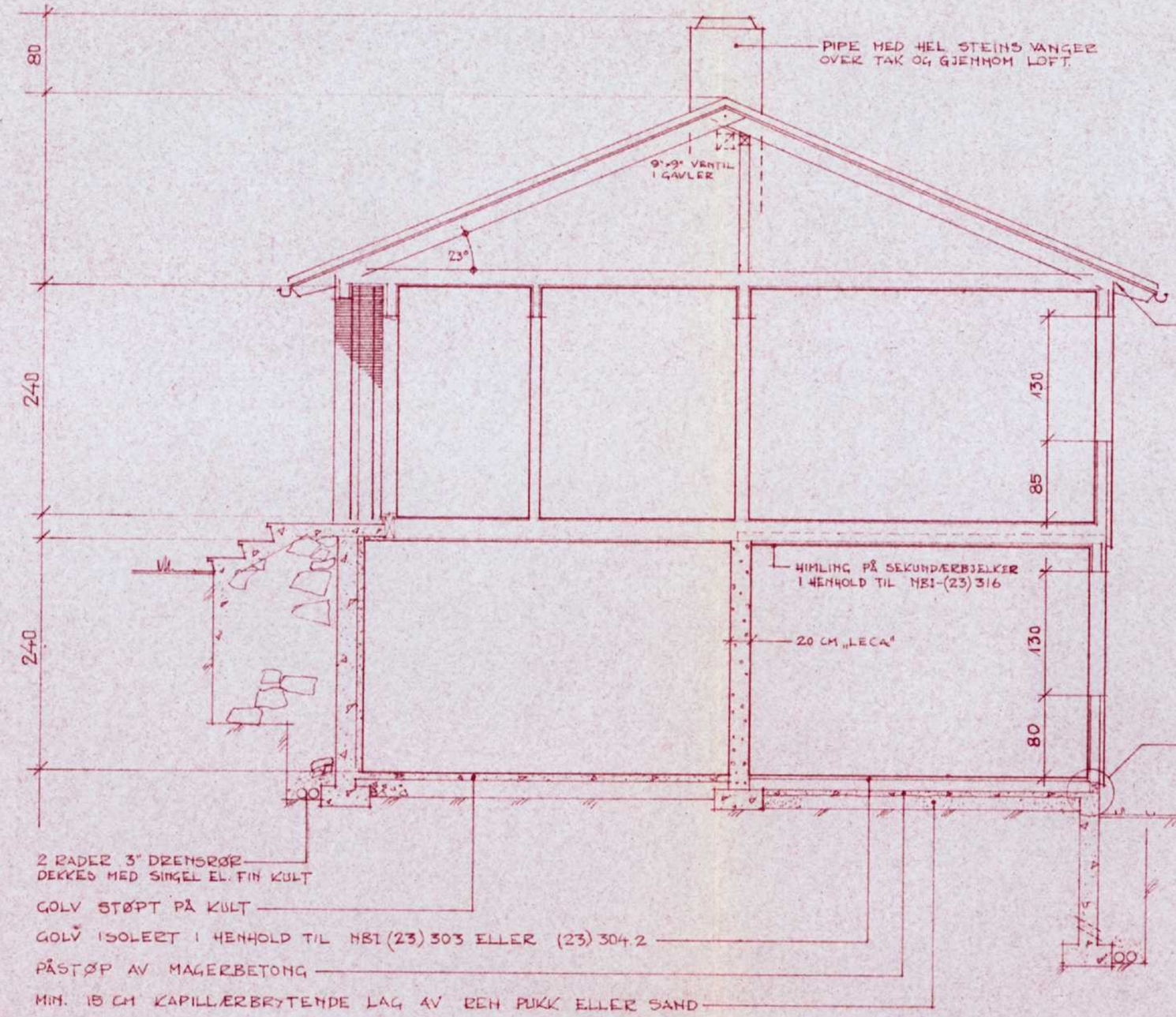
Behandlet og godkjent i møte i Sortland byggeråd 13.04.78
Se forøvrig utskrift
sak 127/78
Sortland byggeråd
Sortland, 18.04.78
Elin Hodne

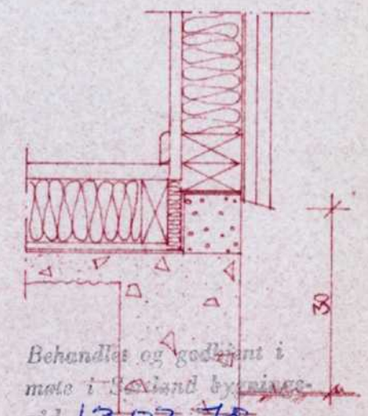
TEGNINGENE MÅ FØLGES
VENNLIGST UNDERRETT KONTORET
HVIS FORANDRINGER ØNSKES

KOPI: 19.10.77 GMO

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 2
	18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS	MÅL: 1:50
PLAN 1. ETASJE	
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO	

MH 50 + OG ÷





Behandlet og godkjent i møte i Sørland bygningsråd 13.03.78

BETALT MÅL J: 10

søk 127/78

Sørland bygningsråd

Sørland, 18.04.78

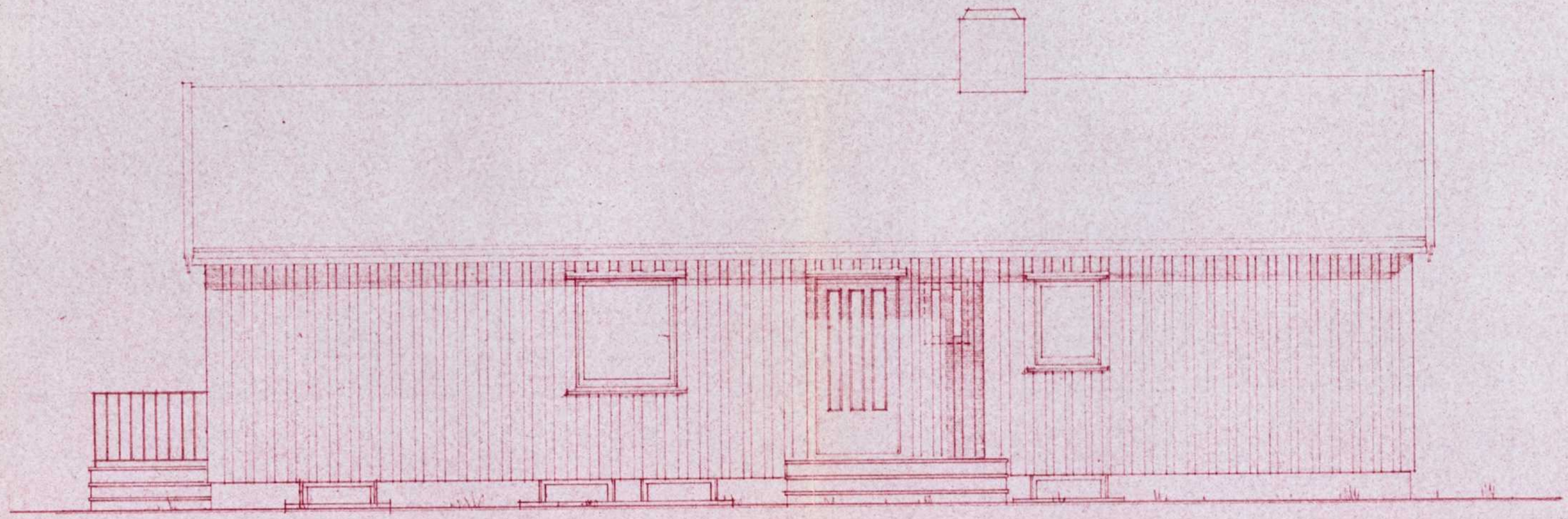
Elin Madsen

KORR.: 19.10.77

TEGNINGENE MÅ FØLGES
VENNLIGST UNDERRETT KONTORET HVIS FORANDRINGER ØNSKES

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 3
	18. 10. 1977
NYTT VÅNINGSHUS SNITT	MÅL: 1: 50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	

MH 50 MED VANLIG KJELLER +



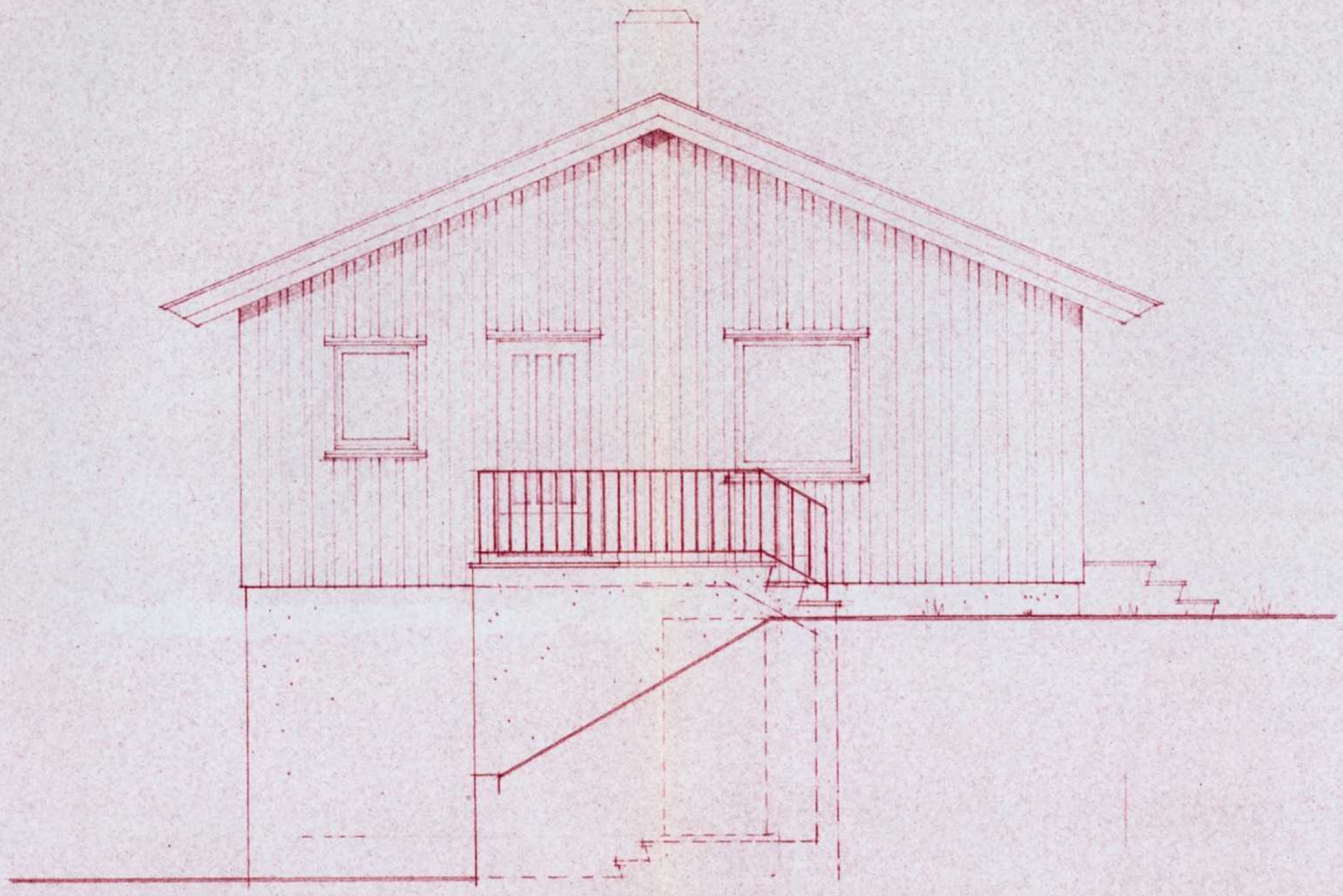
Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 13.04.78
Se forøvrig utskrift sak 127/78
Sortland bygningsråd
Sortland, 18.04.78
Elin Hodsen

KORR.: 19.10.77

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 4
	18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS FASADE NORD	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	

MH 50 MED VANLIG KJELLER ÷

MH 50 MED VANLIG KJELLER +



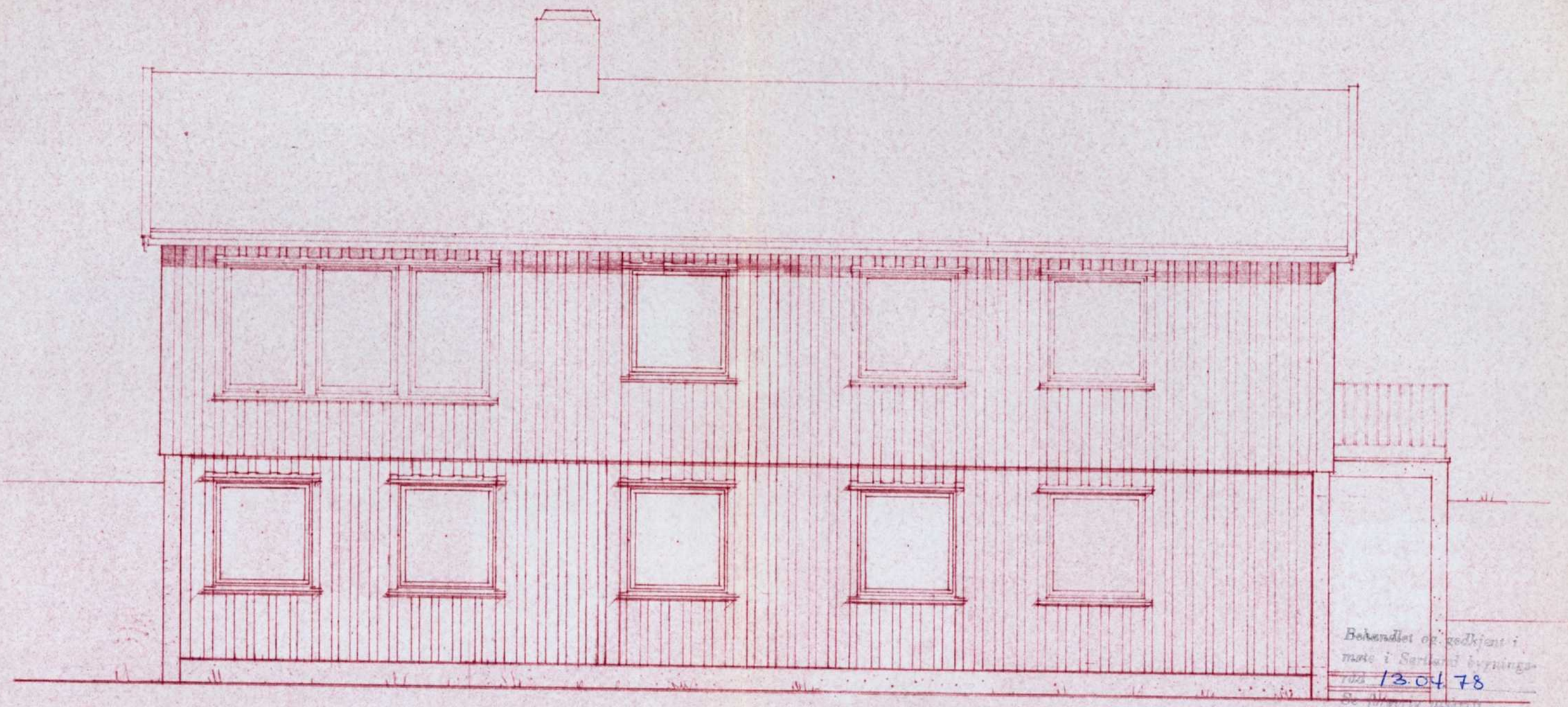
Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 13.04.78
Se forøvrig utskrift sak 127/78
Sortland bygningsråd
Sortland, 18/4-78
Elin Hadsen

KORR.: 19.10.77

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN.3518 BL.5 18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS FASADE ØST	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	

÷ 02 HM

MH 02 ÷



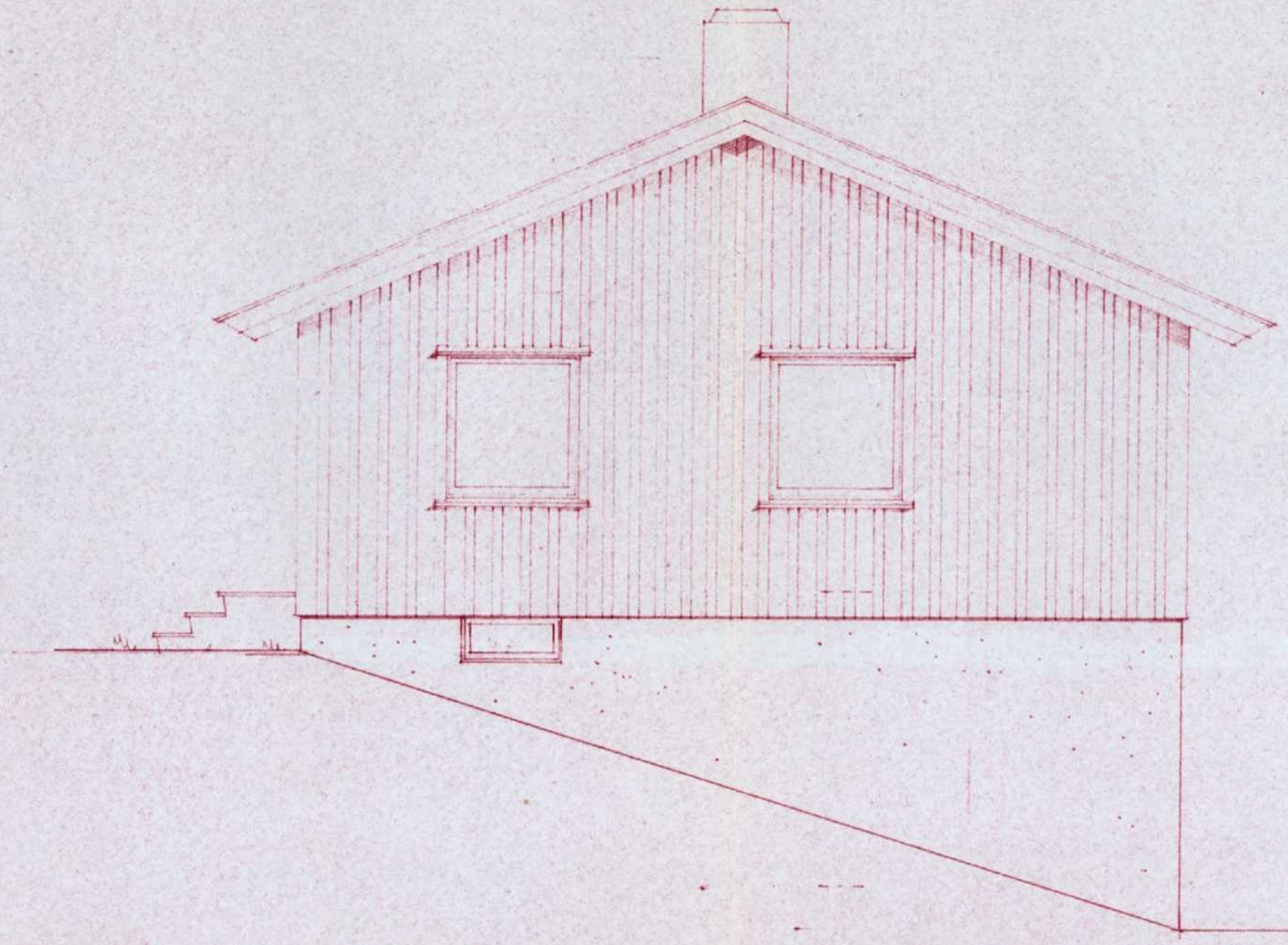
Behandlet og godkjent i møte i Sørland byggingsråd 13.04.78
Se tillatelse/avslag nr. 127/78
Sørland bygningsråd
Sørland, 18/4-78
Elin Hadsun

KORR.: 19.10.77 CHH.

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 6
	18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS FASADE SYD	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	

MH 50 MED VANLIG KJELLER +

+ ЯЗЛЛЭЯ ЭІЛІАУ ЭЗМ 02 НМ



Behandlet og godkjent i møte i Sørland byggingsrådd 15.04.78
Se forøvrig utskrift sak 127/78
Sørland byggnevnd
Sørland, 18.04.78
Elin Madsen

KORR.: 19.10.77

JANN SOFUS RØSNES 8420 FRØSKELAND	BN. 3518 BL. 7
	18.10.1977
NYTT VÅNINGSHUS FASADE VEST	MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	

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		Beregnet areal	7704.4
Etablert dato	02.10.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
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 Oppmålingsforr.	19.09.2017 02.10.2017	17/1270	Tinglyst 02.10.2017	39/11 (-7704,4), 39/216 (7704,4) 39/10, 48/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7627467.2	504760.4		Ja	6384.3	
Eiendomsteig	7627287.96	504727.81		Nei	1320.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SALOMONSEN JOACHIM F270387*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vesterålsveien 1501 8416 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vesterålsveien 1501

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8416 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	110 Frøskeland	Tettsted	
Valgkrets	5 Indre Eidsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190154998		Våningshus, tomannsb./horisont. (124)	Tatt i bruk (TB)	
2	190154998	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	05.05.2021
3	190153428		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
4	190155005		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190154998: Våningshus, tomannsb./horisont. (124), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/216	-	-	-	-	-
Bolig	Vesterålsveien 1501	H0101	39/216	124	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Vesterålsveien 1501	U0101	39/216	104	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	0	0	0
U01	1	104	0	104	0	0	0

2: Bygningsendring 190154998-1: Tilbygg, Ferdigattest 05.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.04.2021	21.05.2021	
Ferdigattest	05.05.2021	21.05.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/216	-	-	-	-	-

Bolig	Vesterålsveien 1501	H0101	39/216	20	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygning 190153428: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/216	-	-	-	-	-

4: Bygning 190155005: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/216	-	-	-	-	-

Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	23.04.2021	Deres dato:
Saksbehandler:	Eva-Kristin Varheim	
Direkte telefon:	76 10 91 27	Deres ref.:
ArkivsakID:	21/1141	
JpostID:	21/8505	

Julianne Røsnes
Vesterålsveien 1501

8416 SORTLAND

Gnr. 39, bnr. 216 - byggetillatelse for tilbygg, Vesterålsveien 1501

Delegasjonssak	**Delegasjon**
186/21	Delegert administrasjon

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Vesterålsveien 1501	39	216		
Tiltakshaver: Julianne Røsnes				
Tiltakets/ byggets art: Tilbygg.			**Tiltakets størrelse:** BRA: 20 m^2 BYA: 20,5 m^2	
Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav a) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg.				

Vilkår:

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

Tegningsdokumentasjon:
Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:

- Plantegninger, mottatt 12.03.21

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.

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder et tilbygg som er oppført mange år tilbake av søkerens avdøde ektefelle, på eiendommen gnr. 39, bnr. 216, Frøskeland. Søkeren ønsker at tiltaket skal være byggegodkjent da hun har planer om å selge huset.

Tilbygget har et BRA på 20 m^2 og inneholder bad, vaskerom og gang. Mønehøyden er 2400 cm og gesimshøyden er 1650 cm. Tilbygget er bygd i forlengelse av taket på huset.

Eiendommen har et areal på 6 384 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir ikke nevneverdig endret. For tiltaket blir minste avstand til nabogrense, midten av veg, og nærmeste bygning ikke relevant.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNRF-formål gjennom Kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal:
I LNFR-område tillates tilbygg, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1 pkt 2. Eiendommen ligger i hensynssone landbruk, men tiltaket er i tråd med gjeldende plan og blir ikke til hinder for formålet med hensynssonen, jf. § 7.6 i kommuneplanen.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser.

Nabovarsling:
Med hjemmel i pbl. § 21-3 annet ledd fritas tiltaket å bli nabovarslet da tilbygget er oppført for mange år siden og må anses som kjent for naboene, og som de ikke mener seg berørt av.

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

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Mottaker
5.2 Søknad uten ansvarsrett, pbl. § 20-4 bokstav a	3 400,-	Julianne Røsnes

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

Beate Stellander
Enhetsleder plan og miljø

Eva-Kristin Varheim
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 117
8401 SORTLAND

Telefon:
76 10 90 00

E-post:
postmottak@sortland.kommune.no

Bankgiro:
4570 06 00827

Organisasjonsnr.:
847 737 492

Utskriftsdato: 16.03.2026

Sortland kommune

Adresse: Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6415709240	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	190154998	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415709240.

BruksenhetId	243810485	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	190154998	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.01.2020	Tilsyn av fyringsanlegg	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243810485

BruksenhetId	243810484	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	190154998	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vesterålsveien 1501, 8416 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	1	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjellerstue	Lukket ildsted	Jøtul AS	F 3
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	F 602
Stue	Åpent ildsted	RAIS A/S	500

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.02.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	10.10.2023	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243810484

BruksenhetId	6398064278	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190154998	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6398064278.

BruksenhetId	6398064241	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190154998	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6398064241.

BruksenhetId	243810549	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190155005	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243810549.

BruksenhetId	243809917	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	190153428	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243809917.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sortland kommune
Adresse: Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vesterålsveien 1501, 8416 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 704 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510_9
	Delareal 7 704 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Sortland kommune

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2029



Sist revidert: 07.04.20
Plan-id: 2014002

Forord 2
1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel 3
2. Bebyggelse og anlegg 7
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 13
4. Grønnstruktur 15
5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv 16
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 21
7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25
8. Andre bestemmelser 29

Forord

Kommuneplanens arealdel for 2017-2028 er en gjennomgående revisjon av:

- Kommunedelplan for de spredtbygde områdene2005-2017
- Kommunedelplan for Sortlands kystområder 2003-2015

Etter vedtak av ny arealplan for både sjø- og landarealene vil ovenfor nevnte planer opphøre. Ny arealplan gjelder fra den blir vedtatt i kommunestyret og frem til ny plan blir vedtatt.

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.
Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.
Planen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 02.11.17

Dette dokumentet består av bestemmelser tilknyttet plankartets formål og hensynssoner.
Bestemmelsene sammen med plankartet er juridisk bindende.

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

§ 1.1 Plankrav (regulering)

1. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
2. I tilfeller hvor det er strid mellom plankart og planbestemmelser skal plankartet legges til grunn for vedtak.
3. I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
4. Ved utbygging av 5 eller flere konsentrerte boliger og/eller fritidsboliger, skal det som hovedregel alltid utarbeides reguleringsplan.
   Unntak: Områdene nevnt i § 5.4
5. I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde.

6. **Situasjonsplan**

   - I tilknytning til søknader om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser plassering av bygning(er), adkomst, parkering, murer, belysning og andre inngrep.
   - Kommunen kan for alle tiltak kreve illustrasjoner i det format kommunen finner tjenlig (3D-modelleringer, perspektiv, profiler, utomhusplan med belysning o.l.)

§ 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

1. I områder avsatt til spredt boligbygging, konsentrert fritidsbebyggelse eller fortetting av eksisterende bebyggelse vil kommunen, under gitte forutsetninger, tillate utbygging uten at tiltaket inngår i reguleringsplan
2. **Forutsetninger for unntak fra plankrav jf. pkt 1:**

   - Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
   - Omfanget av utbyggingen skal være vurdert.
   - Oppføring av tilbygg, garasje, veranda, uthus, oppgradering av VA-anlegg for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse krever ikke reguleringplan.
   - Tilrettelegging for allement friluftsliv i form av mindre parkeringsplasser, klatreområder, tursti og enkle lysløyper, gapahuk, brygger, toalett og badeplasser innenfor LNFR-områder, tillates uten krav om regulering.
   - Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.
   - Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade eller ulemper for frilufts-, landbruks-, eller reindriftsinteresser.
   - Tiltaket må ikke være i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
   - Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
   - Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivaretatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

1. Bruk av utbyggingsavtaler avklares normalt gjennom reguleringsplan.
2. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når en eller begge partene ser nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av reguleringsplan.
3. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Sortland kommune når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede.
4. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensing
5. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder all utbygging hvor det etter vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser også forutsettes bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlige regulerte formål i reguleringsplanen, eller som følger av bestemmelsene til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, overflatevann, avløp, fjernvarme og lignende. Tiltakene skal utføres i samsvar med kommunalteknisk norm (jf. vedtak i Sortland kommunestyre 26.06.08) evt. med oppdateringer jf senere/fremtidige vedtak.

6. **Det bør inngås avtaler om:**
   - Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
   - Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, offentlige rom, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
   - Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
   - Krav om tiltakets utforming
   - Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
   - Tiltakets arkitektur og estetikk
   - Antall enheter, største og minste boligstørrelse
   - Livsløpstandard og universell utforming
   - Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
   - Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
   - Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
   - Forskuttering av kommunale tiltak
   - Utbyggingstakt
   - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
   - Økonomiske bidrag (anleggsbidrag)
   - Opprettholdelse av tiltak/funksjoner for landbruket som eks utmarksgjerde

§ 1.4 Krav ved gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger

1. Utbygging kan ikke skje før avkjøring fra riks-, fylkes- eller kommunevei er utbygd i henhold til gjeldende rammeplan for avkjøring evt. gjeldende håndbøker for avkjøring fra nevnte veger.
2. Håndtering av overvann skal framgå av vann- og avløpsplan eller beskrives i rammesøknad.
3. Ledninger i nye tiltak, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres slik at anlegget håndterer en 200 års flom.
4. Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon, kan gjeldende håndbøker fra Statens Vegvesen fravikes. Nye veier bør bygges med gatelys.
5. Alle tiltak skal vise godkjent adkomst og parkering i henhold til formål.
6. Ved oppføring av nye bygg skal det legges frem dokumentasjon for håndtering av avløp og fremføring av vann samt annen teknisk infrastruktur. Godkjent utslippstillatelse skal legges frem før igangsettingstillatelse kan gis.
7. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
8. Parkeringsplasser:
   - Boliger: minst 1,5 plasser per boenhet.
   - Fritidsboliger: minst 1 plass per fritidsbolig
   - Naust: 1 plass for hver tredje naustenhet.
     - For fritidsboliger og naust gjelder kravene hvor fritidsboligene/naustene har adkomst for bil.
9. Det skal for alle tiltak legges vekt på å finne gode løsninger for skogbruk, utmarksbeite, allmenn ferdsel langs vann og vassdrag, samt fiskerettigheter i vann og vassdrag.

§ 1.5 Energi og klimatilpasninger

1. Bygninger med over 1000 m^2 oppvarmet BRA og nye offentlige bygg skal vurderes ift. energifleksible varmesystemer, slik at det er mulig med bytte av varmekilder.
2. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m^2, bør disse også ha energifleksible varmesystemer.

3. **Energieffektivisering**
   - Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m2, skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.
   - Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m2 for offentlig og privat tjenesteyting skal forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som passivhus.
   - Bruk av fjernvarme eller nærvarmeanlegg innenfor konsesjonsområde til lokale energileverandører bør vurderes ved prosjektering av nye bygninger.
   - Ved realisering av nye boliger skal det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og fossilt brensel.
   - Ved søknad om tillatelse til oppføring av alle nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

§ 1.6 Barns interesser

For områder med krav om regulering	For områder uten krav om regulering
Prinsippene i retningslinjer for lekeareal skal følges ved utbygging. Dette gjelder ikke kravet om sentrale lekefelt.	Ved utbygging av 4 eller flere boenheter i et område, gjelder kravene i de kommunale retningslinjene for lekeareal i forhold til kvartals- og sandlekeplanss .

1. Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.
2. Lekearealet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Situasjonsplan for lekearealer skal vise ivaretakelse av barnas behov i ulike aldersgrupper.
3. Hvis leke- og oppholdsområder for barn og unge omdisponeres, skal det etableres et fullverdig erstatningsareal. Dette gjelder også for areal som ikke er regulert.
4. Viktige barnetråkk/snarveier skal hensyntas i planleggingen, og kan erstattes alternativt sted med tilsvarende eller bedre funksjon.
5. Tiltaket skal dokumentere trygg skoleveg.

§ 1.7 Universell utforming

1. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i alle reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter.
2. Kommunalt råd for likestilling av funksjonshemmede skal konsulteres i reguleringsprosesser.

§ 1.8 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging (kommunedelplaner, områdereguleringer og detaljreguleringer) og tiltak etter pbl § 20-1.

§ 1.9 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav

1. Nye byggetiltak i eksisterende bebygde områder bør innpasses i bestående strukturer.
2. Ny bebyggelse bør tilpasse seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv.
3. Den nye bebyggelsen bør kunne benytte seg av eksisterende infrastruktur og transportsystem.
4. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap på en best mulig måte. Lokalisering på høydedrag, i siluett mv skal, så langt det er mulig, unngås.

§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø

1. Ved tiltak på eiendommer som grenser mot SEFRAK registrerte bygninger og/eller bygningsmiljø skal nye tiltak vise hensyn til disse, dersom SEFRAK-objektet har en reell

	verneverdi.
2.	Ved regulering skal kulturminner og kulturmiljø vurderes og ivaretas.
3.	Alle tiltak i sjø skal oversendes Tromsø Museum for uttalelse før tillatelse kan gis.

§ 1.11 Gjenbruk av matjord ved omdisponering av dyrka mark

Ved omdisponering av dyrka mark skal matjorda tas vare på. Dette skal gjøres på følgende måte:

1. Ved omdisponering skal matjorda tas vare på så langt dette er praktisk mulig.

2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse

Formålet tillater oppføring av nye boliger, garasjer og uthus samt utvidelse av eksisterende bolig, garasje og uthus. I B/N81 og B/N82 tillates næringsvirksomhet.

Utnyttelsesgrad

- Konsentrert utbygging for 5 eller flere boenheter krever alltid regulering.
- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 9 meter mønehøyde dersom:
  - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er til sjenanse for brukere av nærområdet samt at det foreligger en arkitektonisk begrunnelse. Ved tvil skal spørsmålet forelegges politisk beslutningsmyndighet.

Organisering og utforming

- Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minimum 40m2 for bygging av garasje.
- Garasje/uthus m. fl. skal underordnes hovedbygningen.
- Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,5 daa
- B11: Nye avkjørsler fra fylkesvegen skal samordnes med de eksisterende slik at antall avkjørsler til området B11 ikke økes.

Følgende nye områder avsettes til bolig		**Krav om regulering**	**Maks antall boenheter uten regulering:**
B11	Kvassneset	Nei	4
B12	Holmstad	Nei	3
B13	Holmstad	Nei	2
B14	Holmstad	Nei	3
B15	Holmstad	Nei	2
B16	Holmstad	Nei	4
B17	Holmstad	Nei	3
B18	Holmstad	Nei	4
B19	Holmstad	Nei	3
B20	Kjerringvika	Ja	-
B21	Valfjorden	Nei	2
B31	Bøstranda	Ja	-
B32	Steiro	Nei	3
B33	Steiro	Nei	3
B51	Sigerfjord	Nei	Ingen begrensning
B52	Sigerfjord	Nei	4
B53	Sigerfjord	Nei	4

B/O51	Sigerfjord	Nei	3
B54	Sigerfjord	Nei	4
B55	Sigerfjord	Nei	2
B56	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B57	Sigerfjord - Langbakken	Nei	4
B58	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B59	Dalsand	Nei	4
B60	Dalsand	Nei	4
B61	Storhaugen	Nei	4
B71	Maurnes	Nei	4
B72	Maurnes	Nei	4
B73	Leirbogneset	Ja	-
B/N81	Jennestadosen	Ja	-
B81	Jennestadosen	Nei	4
B/N82	Vikosen	Nei	4

Områder som ikke krever regulering i Sigerfjord:

B 51 Fortetting i eksisterende boligområde

1. Det skal ikke etableres nye adkomster fra Sigerfjordveien.
2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse.
3. 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.

B/O51 – bolig og offentlig tjenesteyting.

- Før boligbygging tillates skal behovet for utvidelse av barnehagen med uteområder vurderes.

B52 og B53 Randbebyggelse Sigerfjordveien

- Eksisterende atkomst fra Sigerfjordveien skal benyttes
- Minimum tomtestørrelse 1 daa
- Før utbyggings av boliger på gnr/bnr 3/79 kan tillates, skal behovet for utvidelse av barnehagen vurderes.

B54 og B55

- Det skal avsettes buffersone på 20 m mot lysløypetrase

§ 2.2 Fritidsbolig

I byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppføring av ny fritidsbebyggelse samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil det angitte omfang for planperioden.

Lokalisering og omfang

- Ved utbygging av enkelttiltak eller små grupper med 1-4 enheter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.
- Konsentrert utbygging av 5 eller flere enheter krever alltid regulering.

Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomta ikke overstige 160 m2.
- Eventuelt naust på tomta, medregnes ikke i beregningen av BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert

terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom:
  - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis)
- Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,0 daa

Organisering og utforming

- Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng.
- Bebyggelse og infrastruktur skal plasseres slik at behovet for sprenging minimeres.
- Uthus, anneks m.fl. skal underordnes hovedbygningen.
- Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
  Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget.
- Hensynet til stedbunden næring skal vektlegges ved planlegging og fradeling av nye hyttetomter. Dette gjelder særskilt hensynet til husdyr på beite.
- Ved regulering av felt til fritidsboliger skal behovet for felles småbåthavn/flytebrygge vurderes.
- Det skal benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak.

Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig		**Krav om regulering**	**Maks antall fritidsboliger uten regulering:**
F11	Sildpollneset	Ja	-
F81	Bogneset	Ja	-
F21	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F22	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F23	Straumfjorden	Nei	2
F24	Langvatnet	Nei	2
F41	Blokken	Ja	-

§ 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, barnehage, anlegg for helse, omsorg- og sosiale tjenester og kommunaltekniske anlegg mv.

§ 2.4 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering og adkomst for myke trafikanter.

§ 2.5 Idrettsanlegg

Formålet omfatter eksisterende og nye idrettsanlegg, golfbaner m.fl.

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

Maurnes	Fotballbane
I 51 Sigerfjord Golfbane	Golfbane
I 52 Sigerfjord , Storhaugen Ski- og akebakke	
Jennestad	Travbane
Holmen	Fotballbane
Sandstranddalen	Skytebane
Kleiva	Fotballbane
Folkvang	Fotballbane
Sigerfjord	Fotballbane
Sigerfjord	Lysløype
Strand	Lysløype/skiløype

I51 Sigerfjord golfbane

- Området skal benyttes til golfbane og tursti for allmennheten,. Turstien skal benyttes til passering gjennom området, men ikke for lengre opphold.
- Det skal opparbeides sti gjennom området som skal være tilgjengelig for allmennheten. Stien skal plasseres slik at den ivaretar sikkerheten for turgåere på en god måte. Stien skal skiltes
- Det skal ikke oppføres bygninger i området. Det kan tillates oppsetting av et klubbhus og driftbygg for golfklubben i tilknytning til Sigerfjordveien.

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

I 52 Sigerfjord, Storhaugen Ski- og akebakke

Deler av området ligger innenfor skredområdet og grunneier er ansvarlig for å påse at det ikke er aktivitet i området når det er snøskredfare.

§ 2.6 Råstoffutvinning

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

1. Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak.
2. Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan.
3. Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.
4. Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.
5. Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning.
6. I den utstrekning det foreligger lovlig adgang for reinen til å ferdes ved eller i nærheten av masseuttakene på Kringelen og Kjerringnesdalen, eller det eksisterer en tradisjonell flyttelei i samme område, jfr. reindriftslovens § 22 første ledd, må driften av masseuttakene tilpasses flytting av rein gjennom området.
6. Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt. For masseuttaket på R13 Kringelhøgda skal etterbruk være LNF-R. Dette gjelder uavhengig av om arealet blir regulert.

Følgende nye områder avsettes til råstoffutvinning		**Krav om regulering**
R11	Langvatnet	Ja
R31	Ramnflauget	Ja

Følgende eksisterende områder avsettes til råstoffutvinning		Krav om regulering
R13	Kringelhøgda	Ja (Gjelder ved vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak)
	Gullkista	Nei (eksisterende plan)
	Austpollen	Nei (eksisterende plan)
R51	Kjerringsnesdalen	Nei (inngår i planområdet for Hålogalandsvegen)
R14	Godfjorden	Ja
	Karihaugen	Nei (eksisterende plan)
	Sandstranddalen	Nei (eksisterende plan)
R12	Vikeidet	Ja Unntak: Uttaket krever ikke regulering, forutsatt at massene er til eget bruk inntil 10 000 m3.

§ 2.7 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

Følgende nye områder avsettes til næring		Krav om regulering
N71	Holmen	Ja
N72	Vidbukta (Forfjorden)	Nei

For N71 gjelder også bestemmelsene i § 3.1.

N72:

- Innenfor området tillates opparbeidelse for oppbevaring av maskiner, utstyr og varelager.
- Det tillates ikke bebyggelse uten reguleringsplan.
- Bruken av området kan ikke hindre bruk av eksisterende flyttelei for rein.
- Regulert adkomst fra fv. 82 til gnr/bnr 26/26 skal benyttes. Avkjørsel skal opparbeides I tråd med vegnormalen N100, og før tiltak I næringsområdet igangsettes skal avkjørsel fra fv. 82 godkjent av Statens Vegvesen.
- Før utfylling mot fylkesvegen kan igangsettes skal fyllingsplan være godkjent av Statens vegvesen.
- Før tiltak i N72 kan tillates skal området I LNF-R r2 være ferdig opparbeidet/utfylt slik at flyttelei for rein er sikret.
- Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.

Følgende eksisterende områder avsettes til næring		Krav om regulering
N11	Frøskeland (betong)	Nei
	Sigerfjord (Vesterålsprodukter)	Nei
	Rise (Powerfarming)	Nei
	Husvika	Nei
	Sildpollen	Ja
	Maurnes	Nei
	Blokken (verftet og indre havn)	Ja
N51	YX Sigerfjord	Ja

§ 2.8 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

1. Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.
2. Det settes ingen øvrige begrensninger for utnyttelsesgraden innenfor disse områdene.

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):
Innenfor en radius av 70 meter fra punktfestet til eksisterende hytte tillates følgende:

- Hytta kan påbygges med anneks, vedlager, tilsynskvarter, dagsturdel og toalett. Disse funksjonene kan også tillates oppført i separate bygg innenfor området.
- Boring etter grunnvann og tilhørende anlegg for vanntilførsel frem til hytta tillates.
- Det tillates oppført gapahuk og utekjøkken på inntil 30 m2.
- Inngjerding av hensyn til beitedyr tillates.
- Anlegg for strømproduksjon til turlagsstua, herunder liten vindmølle med turbin, tillates oppført.

I FT11, FT71, FT72 og FT73 tillates oppført naust og småbåtanlegg. FT72 kan tilrettelegges for utleievirksomhet med rorbuer. Områdene kan ikke benyttes til oppføring av bolig eller fritidsbolig. Samlet utnyttelsesgrad for nevnte områder settes til 40% BYA.

Følgende eksisterende områder avsettes til formålet		**Krav om regulering**
FT11	Kvassneset	Nei
FT74	Røkenes (Godfjorden)	Nei
FT75	Røkenes (gamle skolen)	Nei
FT	Blokken (ved samfunnshuset)	Nei
FT21	Prestdalen (Turlagsstua)	Nei
FT71	Hognfjord	Nei
FT72	Stamnes	Nei
FT73	Hognfjord	Nei

§ 2.9 Vindkraftanlegg

Formålet omfatter arealer avsatt til vindkraftutbygging med tilhørende infrastruktur og bygninger. Tiltak innenfor området fremgår av villkårene for konsesjon mv.

Følgende eksisterende områder avsettes til formålet		**Krav om regulering**
VK1	Ånstadblåheia	Nei

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

1. Jf. vegloven er det for riks- og fylkesveger en generell byggegrense på 50 meter fra senterlinje veg.
2. For kommunale veger er byggegrensen 15 meter fra senterlinje veg.
3. For avkjørsler til riks- og fylkesveger legges holdningsklasse gitt i «Rammeplan for Nordland fylke» til grunn.

§ 3.2 Havn

Områder avsatt til havn omfatter logistikk og næringsarealer relatert til sjøtransport. Det kan tilrettelegges for næring og industri innenfor området.

1. Det kan foretas fremtidige havneutbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan.
2. Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor havneområder uten reguleringsplan: Utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger. Dette forutsetter at omfanget av tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.
3. I fiskerihavner skal fiskeriformål prioriteres.
4. I fiskerihavn er det tillatt med merder for levendelagring av fisk til slakting/prosessering. Fisken skal ikke fôres i anlegget annet enn vedlikeholdsforing. Merdene må ikke være til hinder for annen bruk i havnen eller ferdselen inn og ut av havnen.
5. Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved fare for forurensing kreves det utslippstillatelse jf. forurensingsloven.
6. I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkeringsplasser.
7. Bygg og anlegg for næring og industri tillates oppført.
8. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk.
9. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i reguleringsplan.
10. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.
11. H31 skal være ferdig utbygd før utbygging av H32 kan tillates.

Det legges til rette for nytt havneavsnitt/maritim industri fra Ånstadsjøen og nordover til Bygdneset.

Følgende nye områder avsettes til havn		Krav om regulering
H32	Bygdneset	Ja
N71	Holmen	Ja
	Eidsfjorden (grusmottak)	Nei
	Maurnes (fiskerihavn)	Nei (eksisterende plan)
	Godfjorden (fiskerihavn)	Nei (eksisterende plan)

§ 3.3 Traseer for teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i jord kan anlegges uavhengig av arealformål. Dette forutsetter at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.

Unntak:

- Teknisk infrastruktur tillates ikke lagt gjennom arealer som er vernet etter særlover: naturvernområder, kulturvernområder etc.

4. Grønnstruktur

§ 4.1 Barnetråkk

1. Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.fl. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.
2. Ved søknad om tiltak og/eller regulering skal barnetråkk registreres og hensyntas jf.- pkt. 1.

§ 4.2 Buffersone Sigerfjord

- Områdene GB (grønn buffersone) i plankartet er avsatt til buffersone mellom næring/industriarealer og boligområder.
- Områdene skal opparbeides med vegetasjon som på best mulig måte skjermer boligbebyggelsen fra næringsområdet i forhold til støy, støv og visuelt.
- Buffersonen skal etableres ved videreutvikling og endring av dagens drift, og skal være opparbeidet før eventuelle nye brukstillatelser gis.

5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv

§ 5.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

1. Med de unntak som følger av §§ 5.2 – 5.4, er det i LNFR-områder ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknytta næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å føre opp ny bolig til erstatning for eksisterende bolig og å føre opp ny garasje, stabbur o.l. Det er videre tillatt å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus o.l. i tilknytning til eksisterende bygninger på samme eiendom. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, klopper og rasteplasser.
2. Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard.
3. Eksisterende driftsbygninger kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard.
4. Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse.
5. Eksisterende naust kan oppgraderes i henhold til rammer i planbestemmelsen § 6.7
6. På gnr 61 bnr 4 (Kinn) tillates oppført en mindre fritidsbolig i nær tilknytning til eiendommens eksisterende fritidsbolig. Det tillates også oppført en lysthus på inntil 15 m2 i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
7. LNF-R r2: Før tiltak i N72 kan tillates skal området LNF-R r2 være ferdig opparbeidet/utfylt slik at flyttelei for rein er sikret. Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 5.2 Spredt boligbebyggelse

Formål

I formålsområdet for spredt boligbygging tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje, uthus etc. inntil det angitte omfang i planperioden.

Lokalisering og omfang

- Ved utbygging av enkelttiltak eller små grupper med 1-4 boenheter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.
- Omdisponering av dyrka mark tillates som hovedregel ikke. I tilfelle omdisponering gjelder § 1.12.
- Tiltak tillates ikke hvis det medfører stengning av lovlig beskytta flyttelei for rein etter reindriftslovens § 22. Hvis tiltaksområdet ligger i et område hvor reindrifta gjennom alders tids bruk har erverva rett til reinbeite, kan heller ikke tiltaket gjennomføres hvis dette kan bli til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse, jfr. reindriftslovens § 63.

Utnyttelsesgrad

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Utnyttelsesgrad: 30 % BYA.

Organisering og utforming

- Det kan fradeles tomter til boligformål innenfor gårdstun som ikke inngår i aktiv landbruksdrift.

Annet:

- Tiltak innenfor formålet krever som hovedregel ikke regulering, men planmyndigheten kan kreve regulering dersom uforutsette forhold avdekkes/oppdages.

Følgende områder avsettes til spredt boligbebyggelse		Antall nye boliger som tillates i planperioden
SB13	Torneset	4
SB14	Stranda/Grimsbogen	4
SB15	Holmstad/Nygård	4
SB16	Valfjord	4
SB81	Vikosen	4
SB71	Reinsnes	3
SB72	Maurnes	4
SB73	Liland	4
SB74	Hognfjord	4
SB75	Hognfjord	4
SB76	Hognfjord	4
SB77	Hognfjord	4
SB78	Hognfjord	4

§ 5.3 Spredt Fritidsbolig

I byggeområder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates oppføring av ny fritidsbebyggelse samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil det angitte omfang for planperioden.

Lokalisering og omfang

- Ved utbygging av enkelttiltak eller små grupper med 1-4 enheter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.
- Konsentrert utbygging av 5 eller flere enheter krever alltid regulering.
- Omdisponering av dyrka mark tillates ikke.
- Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere strandsonen enn nærmeste eksisterende bebyggelse.
  Unntak: Naust, brygge og flytebrygger.+

Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- BYA: Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomta ikke overstige 160 m2.
- Eventuelt naust på tomta, medregnes ikke i beregningen av 160 m2 BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom:
  - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis)

Organisering og utforming

- Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng.
- Bebyggelse og infrastruktur skal plasseres slik at behovet for sprenging minimeres.
- Uthus, anneks m.fl. skal underordnes hovedbygningen.
- Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
  Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget.
- Hensynet til stedbunden næring skal vektlegges ved planlegging og fradeling av nye hyttetomter. Dette gjelder særskilt hensynet til husdyr på beite.
- Ved regulering av felt til fritidsboliger skal behovet for felles småbåthavn/flytebrygge vurderes.
- Det skal benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak.

Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig		**Krav om regulering**	**Maks antall fritidsboliger uten regulering:**
SF13	Valsneset	Nei	4
SF14	Håkabogen	Nei	1
SF15	Grytting	Nei	4
SF16	Grytting	Nei	2
SF17	Daljord	Nei	4
SF18	Sølferstranda	Nei	4
SF19	Solum	Nei	4
SF21	Ytre Melfjord	Nei	4
SF22	Ytre Melfjord	Nei	4

SF20	Indre Melfjord	Nei	4
SF23	Helfjord	Nei	4
SF11	Storvatnet	Nei	4
SF12	Hornvatnet	Nei	4
SF71	Kinn	Nei	3
SF72	Reinsnesdalen	Nei	2
SF73	Reinsnesdalen	Nei	2
SF74	Reinsnesdalen	Nei	2
SF75	Sørfjorden	Nei	4

§ 5.4 Spredt Bolig og fritidsbolig

Formål

I formålsområde for bolig og fritidsbolig tillates oppføring av boliger og fritidsboliger inntil det angitte omfang for planperioden.

Lokalisering og omfang

- Ved utbygging av enkelt tiltak eller små grupper med 1-4 tomter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.
- Nye bolig og fritidsboliger skal som hovedregel ikke samlokaliseres.

Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf

- Jf. §§ 2.1 og 2.2
  - Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,5 daa
- Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomta ikke overstige 160 m2.

Annet

- Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.

Følgende områder avsettes til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse		**Antall nye boliger/fritidsboliger som tillates i planperioden (omdisponering medregnes ikke)**
SB/F21	Strekningen mellom Sildpollen og Straumfjorden på Eidsfjord østside	10
SB/F22	Sildpollen	4
SB/F11	Bjørndalsfjorden	7
SB/F41	Blokken	10
SB/F72	Godfjorden vestside	3
SB/F71	Godfjorden vestside	7
SB/F73	Hognfjorden	2
SB/F74	Hognfjorden	2
SB/F42	Djupfjorden	4
SB/F43	Brokløysklubben	5
SB/F44	Spjutvik	5
SB/F72	Roksøy	8

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innenfor formålet kan det legges til rette for ferdsel, farleder, fiske, drikkevann, natur- og fritidsområder.

Akvakultur tillates ikke i sjøarealer angitt med sosi-kode 6001.

§ 6.2 Vassdrag

I områder langs vassdrag (elver, bekker, innsjøer m. fl.) er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner i en avstand på 30 meter fra vannkant /strandlinje.

§ 6.3 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

1. Arealet angis som A-område
2. Oppdrett av skjell og fisk tillates kun på areal avsatt til A-område.
3. Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. Boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur.
4. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger skal festes under laveste lavvann.
5. Ved søknad om plassering av anlegg i områder hvor det er fare for snø- og steinsprang etter NGI sitt faresonekart, skal det foreligge geotekniske vurderinger før tiltak kan tillates.
6. Kommunen kan kreve reguleringsplan for alle nye akvakulturanlegg og ved endring av eksisterende anlegg jf. pbl. § 11-9 pkt 1.
7. For de deler av A-områder som kommer i konflikt med farleder jf. AIS-registreringer (hvit sektor), skal dette angis som fortøyningsområde. I fortøyningsområder tillates ingen installasjoner grunnere enn 25 meters dybde.

Følgende nye områder avsettes til akvakultur		**Krav om regulering**
A81	Bremnesøya	Nei
A21	Holand/Rise	Nei
Følgende eksisterende områder avsettes til akvakultur		**Krav om regulering**
A11		Nei
A12		Nei
A13		Nei
A14		Nei
A15		Nei
A71		Nei
A41		Nei
A42		Nei

§ 6.4 Farleder

1. Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner. Sonen omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.
2. I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel. Fortøyninger ol. Innenfor hvit sektor, skal ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde.
3. Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruk av havneområder
4. Ankringspunkt for oppdrettsanlegg hvor hele installasjonen er minimum 25 meter under laveste lavvann kan tillates etter godkjenning fra kystverket.

§ 6.5 Drikkevann

Drikkevannskildene skal vernes slik at trusler mot drikkevannsforsyningen minimeres, dette gjøres ved bruk av hensynssone jf. § 7.5. Følgende vann/vassdrag angis som drikkevannskilder:

Kommunale vannverk:		**Vannkilde:**
RP 1994085	Sortland vannverk	Storvatnet
H110-8	Holand vannverk	Holandsvatnet
RP 2004211	Maurnes vannverk	Lilandsvatnet
H110-10	Blokken vannverk	Mølldalsvatnet
H110-2	Nevernes vannverk	Gårdsvannet
H110-6	Østre Godfjord vannverk	Gunneselva
H110-4	Vestre Godfjord vannverk	Innerelva
Private vannverk:		**Vannkilde:**
H110-7	Indre Eidsfjord vannverk	Middagsvannet
H110-1	Frøskeland vannverk	Seterdalsvatnnet
H110-3	Jennestad vannverk	Lamarkvatnet
H110-9	Strand vannverk	Kringelvannet
H110-8	Holand vassverk	Holand vannverk

§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust

1. Formålet omfatter byggeområder for småbåtanlegg i sjø og på land, lagringsplass for båt, parkering, slipp, lagerbygg, fellesbygg, naust, servicebygg, molo og bølgevern.
2. Naust defineres som bygg i en etasje for oppbevaring av båt, fiskeredskaper og utstyr. Naust tillates ikke innredet til overnatting/hyttebruk etc.
3. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
4. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
5. For naust med adkomstvei for bil, skal det tilrettelegges for minimum 1 p-plass pr. 3 båtplasser.
6. Maks 50 m2 BYA per naust.
7. Mønehøyde skal være under 5 meter fra gjennomsnitlig planert terrengnivå under bygning.
8. I naustområde kan det etableres båtopptrekk og slip.
9. Naustområde skal reguleres ved utbygging av ~~4~~ 5 eller flere naust i planperioden.
10. Altan/utkraging tillates ikke.
11. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavn eller etablering av ny småbåthavn kreves det normalt reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.
12. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvalitet. Ved regulering av moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse vurderes.
13. Nye anlegg skal tilrettelegges for renovasjon. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
14. Båthavner med servicebrygge/slip eller andre områder for båtpuss og opplag bør være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Følgende nye områder avsettes til småbåthavn og naust		**Krav om regulering:**	**Antall nye naust som tillates i planperioden**
	Stranda	Nei	4
	Holmstad (nord for Kvassneset)	Nei	4
	Jennestadosen	Ja	-
	Selnes	Ja	-
	Eidbukta (Hognfjorden)	Nei	4
	Hognfjord	Nei	4
SH51	Sigerfjord 1	Ja	-
SH52	Sigerfjord 2	Ja	-
SH53	Sigerfjord 3	Ja	-

§ 6.7 Strandsonen i Sigerfjord

G 51, G52, G53

- Området skal være allment tilgjengelig og kan benyttes til rekreasjon.
- Det tillates ikke etablering av naust eller brygger, naturlig fjære skal bevares.
- Det bør opparbeides sti gjennom områdene.

G54, G55, G57

- Områdene skal være allment tilgjengelig og det skal legges til rette for at allmenheten kan passere.
- Det kan etableres inntil ett naust pr eiendom med maks BYA 25m2. Mønehøyde maks 3.5 m.
- Det tillates ikke tiltak som oppfattes som privatiserende, som altan, utkraging osv.
- Det tillates ikke etablering av flytebrygge. For båter som ikke kan trekkes opp, skal felles småbåthavn nyttes.
- Naturlig fjære skal bevares og det tillates ikke utfylling i området.

G56

- Området skal benyttes til felles rekreasjonsområde i tilknytning til småbåthavn
- Området er en del av det historiske landområdet for kullkrankaia og kaifronten er avsatt med hensynsone lokalt kulturvern.

Det kan etableres fellesanlegg i forbindelse med småbåthavna, disse skal ta hensyn til stedets historie.

7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

§ 7.1 Aktsomhetsområde for snø-, jord-, stein- flom- og sørpeskred (H310.1_)

Før utbygging kan tillates (gjelder alle typer tiltak) i slik sone, skal det gjennomføres geologiske vurderinger. Slik vurdering kan resultere i:

- Krav om geologisk undersøkelser
- Bygge- og deleforbud
- Krav om spesifiserte avbøtende tiltak før andre tiltak kan godkjennes
- Området frigis uten krav om videre tiltak eller undersøkelser

§ 7.2 Aktsomhetsområde for marine løsmasser (potensiell kvikkleireforekomst)

1. I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
2. Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor planområdet. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

§ 7.3 Flomsone – kyst

I områder langs sjø skal bygninger ikke plasseres lavere enn NGO kote 5. Dette er en sammenstilling av fremtidig flomsone (kote 309) samt ytterligere 1,91 meter høyde for potensielle bølgepåkjenninger.

- Byggegrense fastsettes i plankartet.
- Sonen angis med byggegrense i kote 5 og byggeforbud gjelder for alt landareal under kote 5.
- Bygging i sonen tillates ikke.

Unntak:

- Småbåtanlegg i sjø.
- Molo.
- Kai og havneanlegg.
- Ved dokumentering av flomsikkerhet ved 200-års flom og maksimal bølgepåkjenning.
- Dersom utbyggingsområdet ligger skjermet mot bølgepåkjenninger, kan det bygges ned til kote 309. Kommunen kan kreve dokumentasjon for dette i hver enkelt byggesak.

§ 7.4 Flomsone – vassdrag (se ROS)

Bygging og tiltak langs vassdrag må plasseres, prosjekteres og dimensjoneres slik at de ikke tar skade eller på annen måte blir berørt ved en 200-års flom.

§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)
1. Sonen omfatter drikkevannskilder (private og offentlige vannverk) og nedslagsfelt for drikkevannskilder.
2. Ingen tiltak innenfor sonen tillates.
3. Bading i drikkevannskilder er ikke tillatt.
Sonen angis for drikkevannskildene opplistet i § 6.5 samt nedslagsfeltet for disse.

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

§ 7.6 Retningslinje for hensynssone landbruk (H510.1-H510.13)
Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune
I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og bondelaget høres, og hensyn til landbruket skal særlig vektlegges før tillatelse kan gis.

§ 7.7 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. (710+plan-id.)
Hålogalandsvegen
Planområdet for fremtidig RV85/E10 – Hålogalandsvegen båndlegges med midlertidig forbud mot tiltak frem til gyldig reguleringsplan foreligger. Bygge og delingsforbudet gjelder i 4 år fra vedtak av arealplanen, men kan etter søknad til departementet forlenges med ytterligere 4 år.

§ 7.8 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.
Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende: • 005 Sigerfjord • 059 Indre Trones • 226 Reinsnes

§ 7.9 Sone for båndlegging – sikringssone tilknyttet storulykkevirksomhet (H740.1-H740.2)
I hensynssonen tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.
Unntak: • Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

§ 7.10 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Stokmarknes lufthavn Skagen (H190)

1. Innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn Skagen, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
2. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENSK-P-10 for lufthavnen.
3. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_3, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn Skagen vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Følgende saksbehandlingsrutine skal følges i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.

Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene i restriksjonsplanen, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartstilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden.Utbygger må dekke Luftfartstilsynets saksbehandlingsgebyr.
- Luftfartstilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Følgende saksbehandlingrutine skal følges i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt flynavigasjonsanleggene:

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til flynavigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor Flysikring AS, Postboks 150, 2061 Gardermoen eller post@avinor.no, for gjennomgang av fagspesialist. Utbygger må

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnelse av Avinor Flysikring AS, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

8. Andre bestemmelser

§ 8.1 Bestemmelser for dispensasjon

Følgende forhold vil normalt ikke representere en særskilt grunn for dispensasjon:

1. Sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold.

Følgende forhold kan vektlegges ved søknad om dispensasjon:

1. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes ikke.
2. Gjenoppbygning etter brann.
3. Forutsetninger for kommuneplanens arealdel (planvedtaket) er endret.
4. Tiltaket gir bedre løsning enn hva som fremgår av plan.
5. Tiltaket medfører ikke presedens.

§ 8.2 Bestemmelser for reguleringsprosess

Krav til reguleringsprosesser:

1. Tiltakshaver er økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved reguleringsprosessen frem til offentlig ettersyn er vedtatt. Tiltakshaver er økonomisk ansvarlig for gjennomføring av eventuelle utredningskrav etter offentlig ettersyn.
2. Kommunen krever søknad om oppstart planarbeid. Søknaden skal inneholde
   - Navn på tiltakshaver.
   - Navn på grunneier
   - Navn på ansvarlig planlegger /person og firma).
   - Søknaden skal redegjøre for formålet med planarbeidet og planavgrensning.
   - Planavgrensning skal oversendes kommunen som sosi-fil i siste versjon.
   - Søknaden skal redegjøres for behovet for konsekvensutredning.
   - Søknaden skal redegjøre for forholdet til overordnet plan.
3. Oppstartsmøte skal baseres på søknad om oppstart planarbeid. Dette gjelder også dersom kommunen selv er tiltakshaver, ansvarlig planlegger eller grunneier.
4. Eventuelle forutsetninger for reguleringen skal framlegges av kommunen før eller senest i oppstartsmøte.
5. Det skal skrives referat fra oppstartsmøte.
6. Referat fra oppstartsmøte skal forelegges politisk planmyndighet som vedlegg til sak om oppstart planarbeid.
7. Konklusjoner fra oppstartsmøte skal tas inn i rådmannens innstilling og underlegges politisk behandling.
8. Oppstart planarbeid skal vedtas politisk.
9. Offentlig ettersyn av planforslag skal vedtas politisk.
10. Det skal gjennomføres ROS-analyse for planområdet samt planens influensområde før offentlig ettersyn kan vedtas. Analysen skal tilpasses detaljeringsnivået som kreves for reguleringsplan. Den generelle ROS-analysen for kommunen bør brukes aktivt ved utarbeidelse av slik analyse.
11. Forslag til vann- og avløpsplan skal forelegges planmyndigheten senest samtidig som planforslaget behandles for offentlig ettersyn.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

1. Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette

planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:
   - Plansystemet
   - Planprosessene
   - Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
   - Utarbeidelse av planbestemmelser
   - Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
   - Kommunale bestemmelser og retningslinjer
   - Nasjonal og regionale retningslinjer
   - Planutforming

3. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt.
   - Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 39/216//



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.

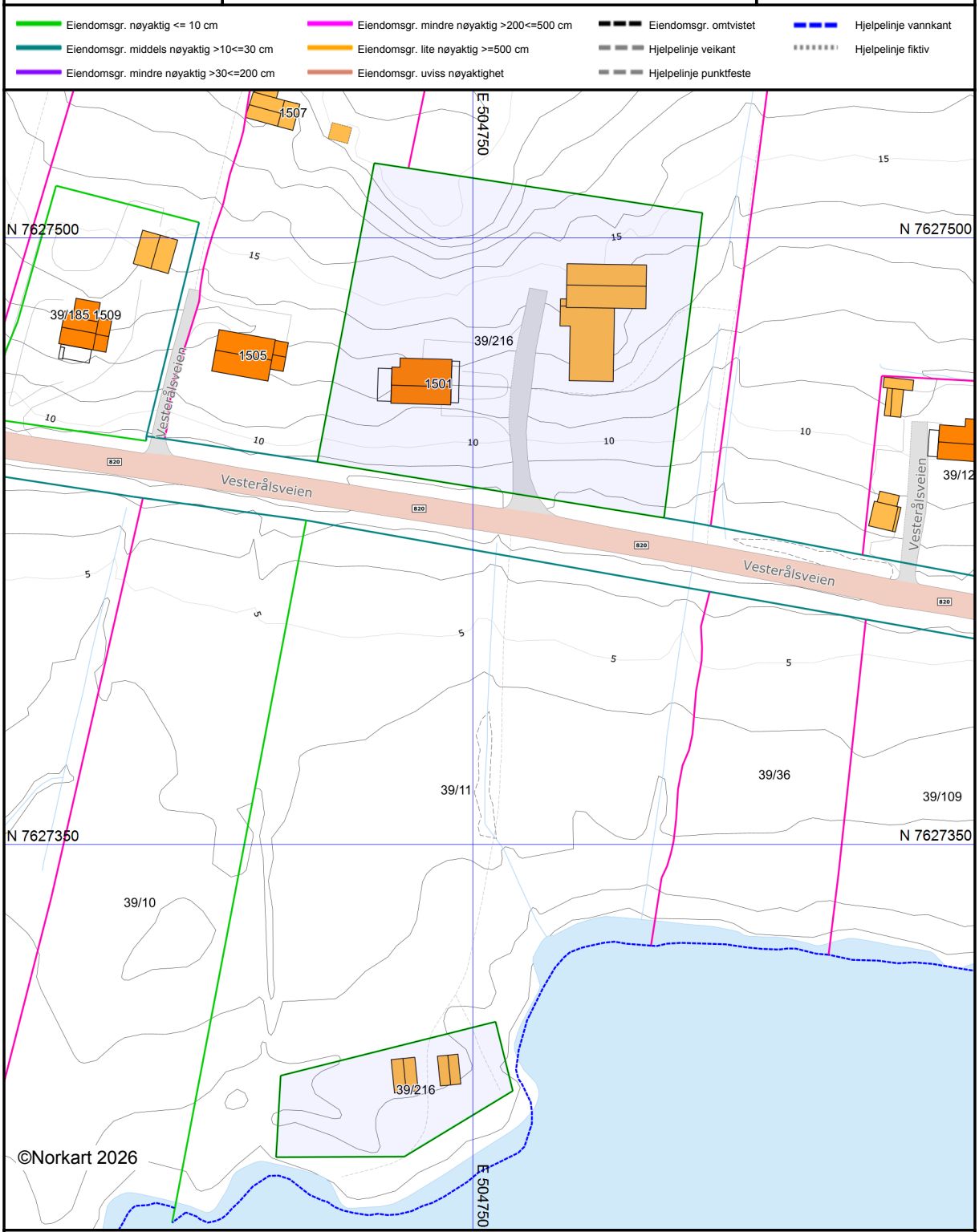
Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/216
Adresse: Vesterålsveien 1501
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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.

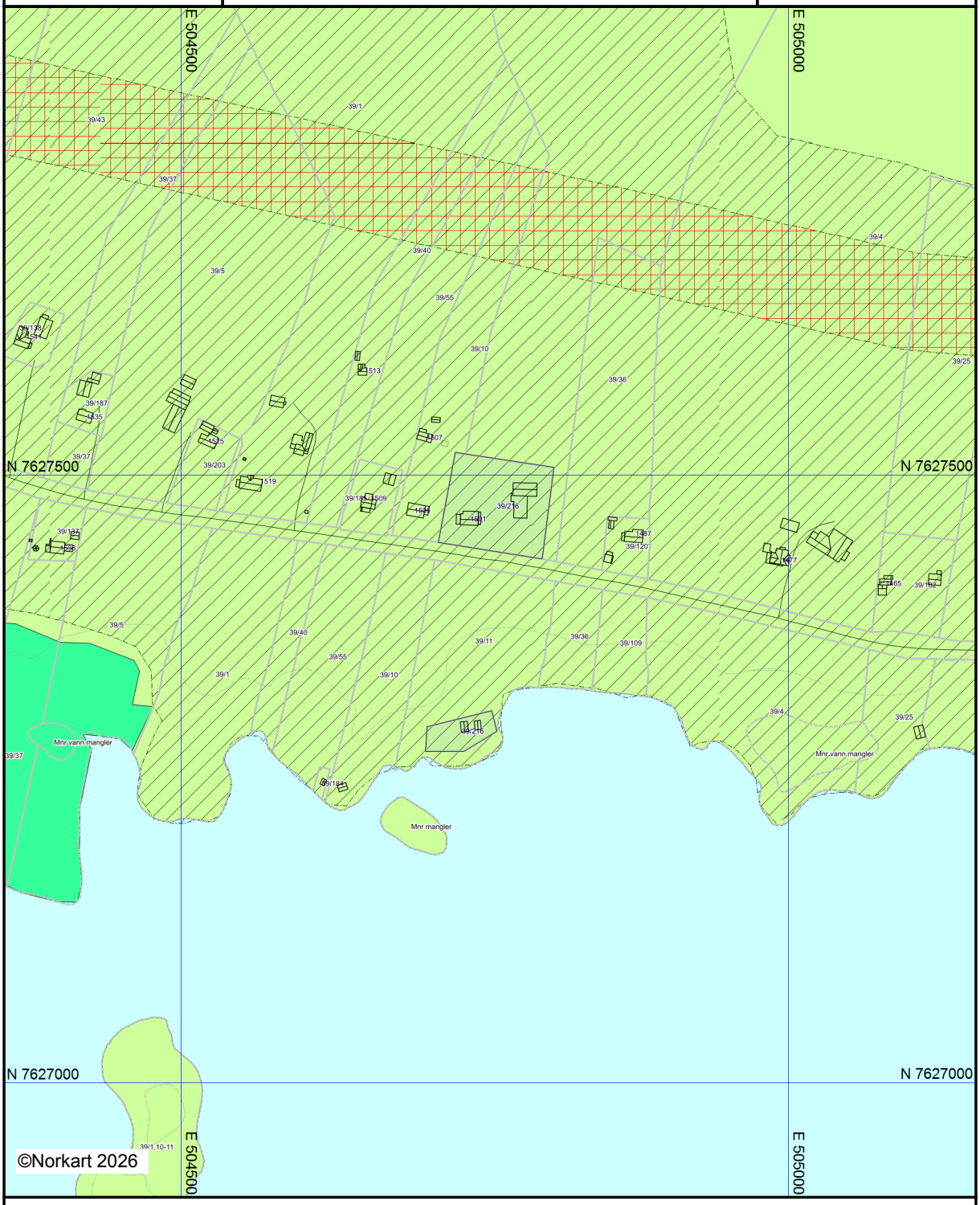
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/216
Adresse: Vesterålsveien 1501
Dato: 16.03.2026
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.

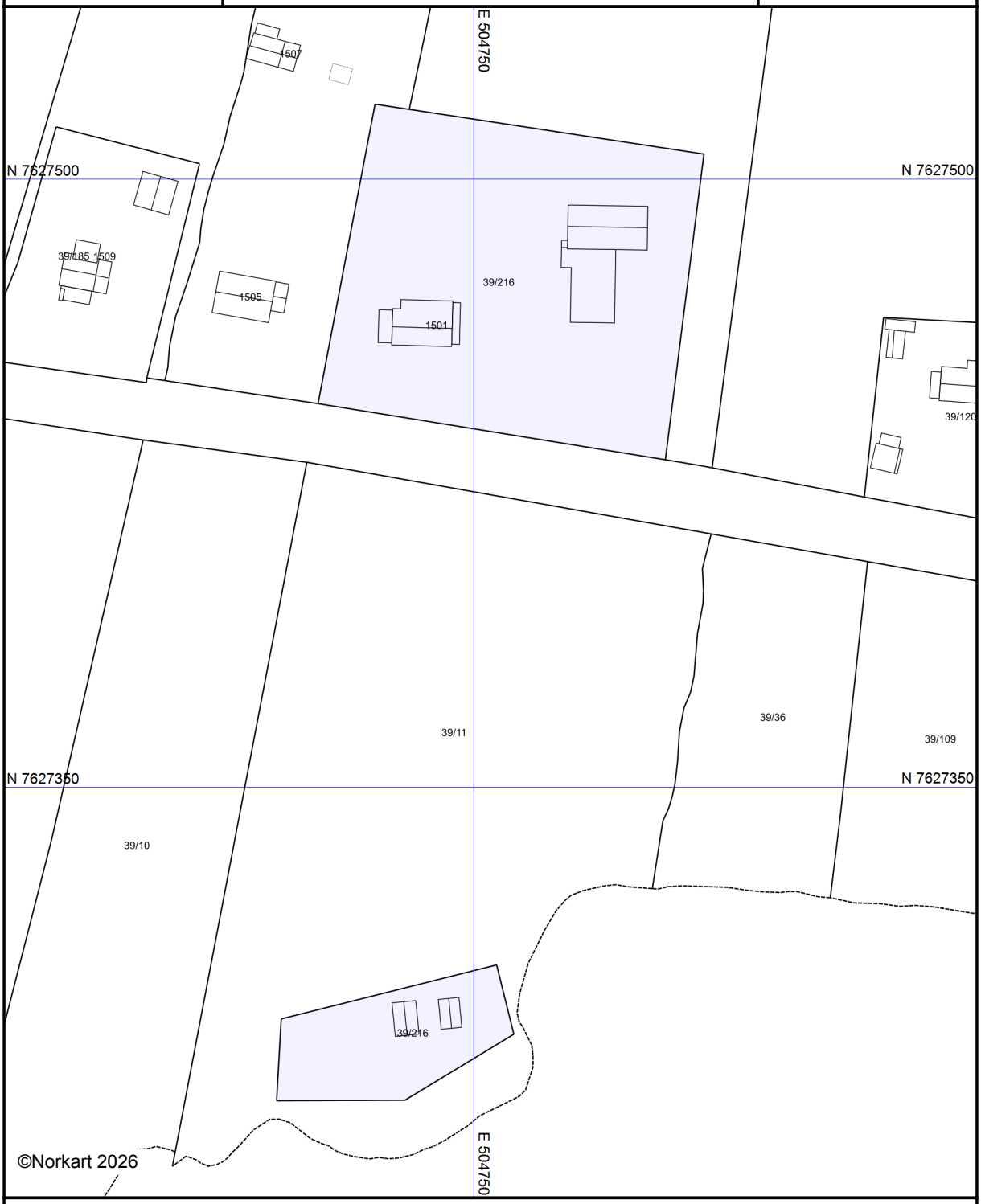
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/216
Adresse: Vesterålsveien 1501
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

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

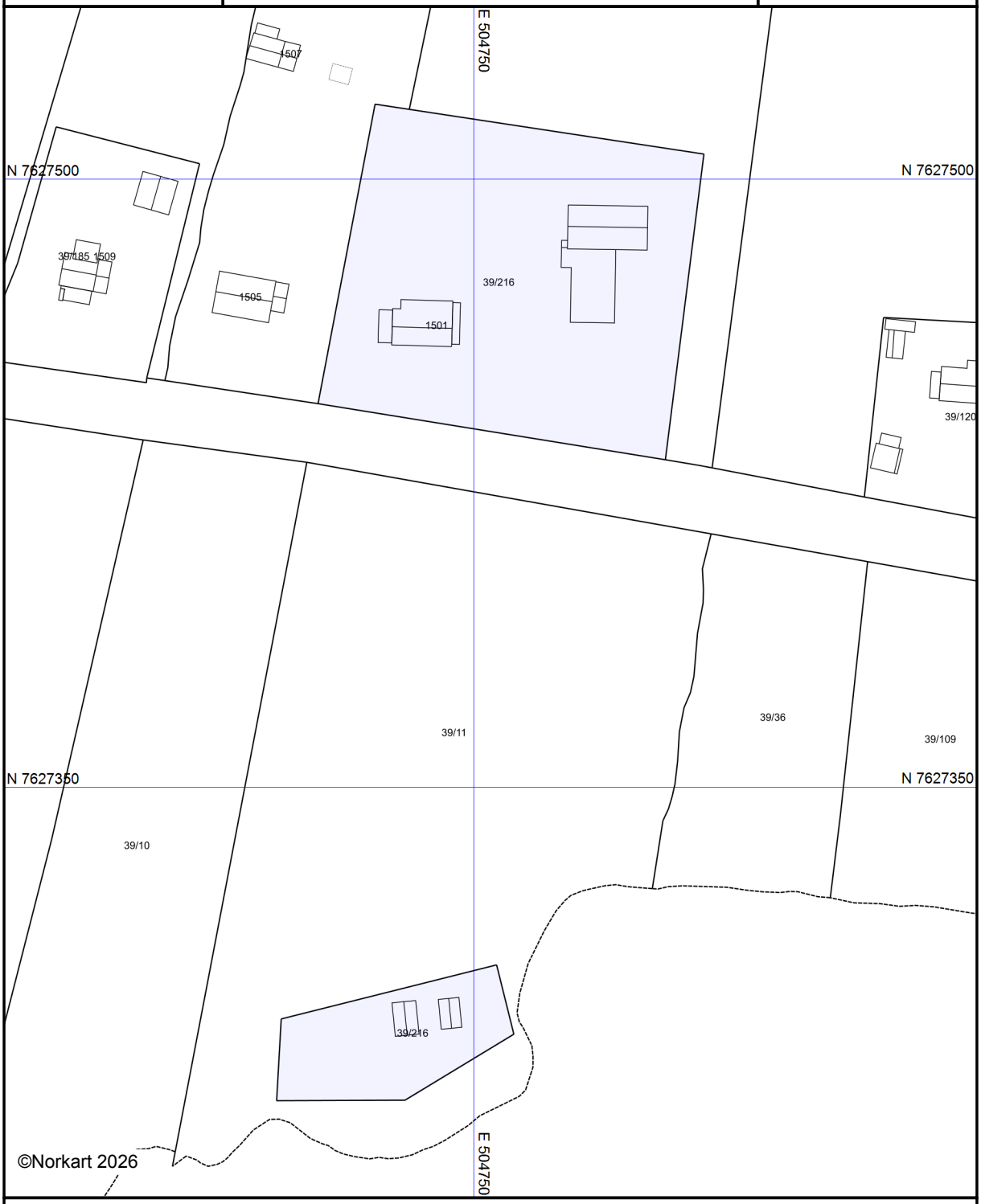
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 39/216
Adresse: Vesterålsveien 1501
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

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

Vesterålsveien 1501

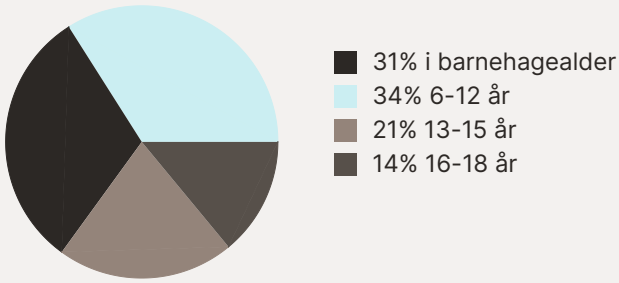
Offentlig transport

Leirbogen Linje 841, 845	9 min 0.8 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	34 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 38 min

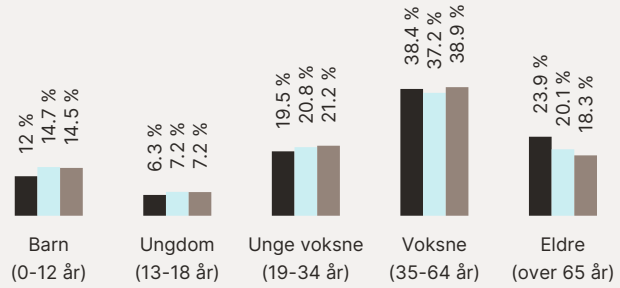
Skoler

Holmstad skole (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	6 min 5.8 km
Jennestad Montessoriskole (1-7 kl.) 60 elever, 4 klasser	6 min 7.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	17 min 17.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	16 min 16.8 km
Sortland videregående skole - Filial... 60 elever	20 min 24.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Frøskeland	157	78
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eidsfjord barnehage (0-5 år) 20 barn	5 min 4.7 km
Jennestad barnehage (1-5 år) 9 barn	6 min 7.8 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 14.2 km

Dagligvare

Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	7 min 6.6 km
Rema 1000 Sortland PostNord	13 min 15.3 km

Sport

Romset/Kavåsen ballbinge Ballspill	5 min 5.6 km
Holmstad Ballspill, fotball	7 min 6.1 km
Expo Trening	16 min
Family Sports Club Sortland	16 min

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





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