Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Steiroveien 22, 8404 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 277

Markedsverdi

5 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14926-1294 **Eiendomsverdi ref nr:** SH6957

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig iht. de ulike byggeår.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.
Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket 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 sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig 1 og 2.

Det er registrert noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med stålpanner på bolig og garasje.
Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og taknedløp av stål.
Bolig: Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning fra 2001. Stedvis med tilleggsisolering etter byggeår.
Garasje: Bindingsverkskonstruksjon i utførelse iht. byggeår, med liggende bordkledning.
Saltak med prefabrikerte A-takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår.
Trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje fra 2001.
Trevinduer med koblet glass fra byggeår i underetasjen.
Takoverbygget hovedinngangsdør i trekonstruksjon.
Tre stk. malte terrassedører i trekonstruksjon.
Malt kjellerdør i trekonstruksjon fra byggeår.
Malt garasjeport i trekonstruksjon.
Altan og balkong i trekonstruksjon i 1. etasje, med utgang fra stue og soverom samt adkomst fra terreng.
Takoverbygget veranda i trekonstruksjon, med utgang fra soverom i 2. etasje.

INNVENDIG

Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med:
2. etasje: laminat på gulv, malt strie og maltpanel på vegg, maltpanel i tak.
1. etasje: laminat på gulv, malt strie og maltpanel på vegg, malte plater og stedvis malt panel i tak.
U. etasje: laminat på gulv i trappegang, malt betonggulv i bod og hobbyrom, grovstøpt betonggulv i øvrige rom, malt panel og malt puss på vegger, panel i himling.
Boligen har elementpipe med vedovn i stue.
Lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Malt tretrapp mellom underetasjen og 1. etasje fra byggeår.
Innvendig har boligen malte og profilerte dører.
Enkle malte dører i underetasje fra byggeår.

VÅTROM

Gå til side

Bad i 2. etasje fra 2001.
Veggene har våtromsbelegg. Taket har malt panel.
Våtromsbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn på vegg.
Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og vegg.
Plastsluk i dusjsone.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett, og dusjkabinett.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 1. etasje fra 2001.
Fliser på vegger og malt panel i tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk under badekar og ukjent tettesjikt/membran.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbelt servantbeslag, toalett og hjørneboblekar.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår i underetasjen, fornyet overflater i 2019.
Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet har malt/behandlet betong. Oppvarming med panelovn.
Tettesjikt er utført med malt betonggulv og våtromsplater på vegg.
Eldre soilsluk i gulv.
Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, bad og vaskerom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk på yttervegger i vaskerom og det er ikke registrert avvik ved fuktsøk.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Utstyrt med integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger er dels utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår og dels utført med rør-i-rør system. Rør-i-rørsystem er besiktiget i fordelerskap.
Vanninntak med hovedstoppekran i vaskerom.
Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Synlige avløpsrør av plast og metallsluk i vaskerom. Stakeluke i vaskerom.
Naturlig ventilasjon i oppholdsrom iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes.
Boligen har sentralavtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe fra 2016, luft-til-luft, med innedel i stue.
Varmtvannstanken er ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon fra de ulike byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra 2001 iht. tidligere eier/tilstandsrapport.
Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Garasjen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med fall inn mot bolig på oversiden og fall fra boligen på øvrige sider.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Alder og materiale på utvendig vann- og avløpsledning er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	5 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/garasje

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

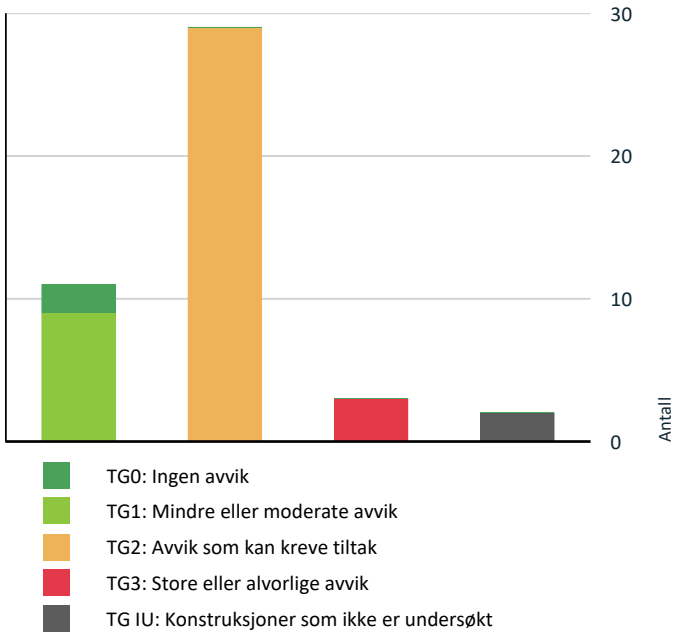
Det er registrert avvik i form av fasadeendring ved hovedinngang og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak utført i 2001 iht. kommunal informasjon.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

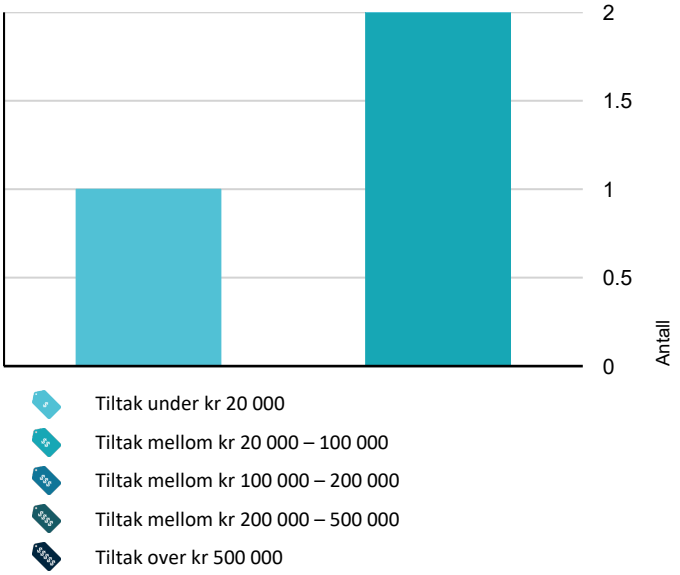
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.
Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.
Bygninger forutsettes generelt godkjente.
Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.
Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.
Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon garasje Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur - Garasje Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt de ulike byggeår og konstruksjon.

Vedlikehold
Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Påbygg og tilbygg	Påbygget 2. etasje og tilbygget med garasje. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2019	Modernisering	Montert ny baderomsinnredning på bad i 1. etasje. Utført av Rørlegger Jonny Valle AS. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2016	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2019	Modernisering	Pusset opp overflater på vaskerom. Tømrer Christopher Jensen AS. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2019	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder og montert opplegg for vaskemaskin på vaskerom . Utført av Rørlegger Jonny Valle AS. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.
2019	Modernisering	Tiltak med elektrisk anlegg i vaskerom. Utført av ABC El-montasje AS. Opplysning iht. tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålpanner på bolig og garasje.
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.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det er påvist stedvis løst belegg og rust i nedkant av takplatene på bolig og garasje.
Det er registrert stedvis manglende pakninger ved mønekam.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av løst belegg og rust i nedkant av takplatene for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer.

Manglende pakninger ved mønekam bør ettermonteres for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre inntrenging av vann og fukt.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det påregnes at taktekkingen må skiftes ut innen overskuelig fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Takrenner og taknedløp av stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Avviket er registrert i rapport ved branntilsyn 2024.

Det er registrert taknedløp som er frostsprengt i fals.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader som følge av snøras fra taket.

Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre trygg og lovpålagt tilgang for feiing og tilsyn, samt for å unngå pålegg fra myndighetene.

Frostsprengte taknedløp må utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bolig: Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning fra 2001. Stedvis med tilleggsisolering etter byggeår.
Garasje: Bindingsverkskonstruksjon i utførelse iht. byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte A-takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er ble påvist fuktskjolder i panel ved pipe ved tidligere tilstandsrapport i 2023. Eier opplyser at det ikke er utført tiltak med undersøkelser av årsak til fuktskjolder og det har heller ikke vært registrert lekkasje i dette området i deres eiertid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til punktering av dampsperre og eventuelle fuktskjolder ved pipe. Utbedring av dampsperre og eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte takstoler, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskade på undertak i garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskaden på undertaket. Fuktskaden vil medføre redusert levetid for konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje fra 2001.
Trevinduer med koblet glass fra byggeår i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Avviket gjelder ett vindu i stue og ett vindu i kjøkken.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering i vindu med koblet glass.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende åpning mellom vannbrettbeslag under vindu og vindusomramming vil føre til fuktopptrekk.
Det mangler vannbrettbeslag over vindu.
Utførelsen medfører risiko for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering, for eksempel ved å bedre ventilasjonen, for å unngå fuktskader i treverket.

Manglende åpning mellom vannbrettbeslag og vindusomramming bør utbedres for å forhindre fuktopptrekk.

Det bør monteres vannbrettbeslag over vindu for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Takoverbygget hovedinngangsdør i trekonstruksjon.
Tre stk. malte terrassedører i trekonstruksjon.
Malt kjellerdør i trekonstruksjon fra byggeår.
Malt garasjeport i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler vannbrettbeslag over dører.

Dør i underetasjen er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør med utgang fra soverom er vanskelig å åpne eller lukke, og dørvrider er knekt.

Det er enkelte skader i overflate på hovedinngangsdør.

Garasjeporten står direkte på betonggulvet. Utførelsen medfører risiko for fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vannbrettbeslag over dører for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for råteskader i trekonstruksjonen.

Værslitt dør i underetasjen med sprekker i trevirket bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Terrassedør med knekt dørvrider og problemer med åpning/lukking bør repareres eller byttes for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere skade.

Overflateskader på hovedinngangsdør bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge dørens levetid.

Garasjeport som står direkte på betonggulv bør heves eller beskyttes mot fuktopptrekk for å redusere risikoen for råteskader og forlenget levetid på porten.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og balkong i trekonstruksjon i 1. etasje, med utgang fra stue og soverom samt adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bjelkelaget for balkongen er ført gjennomgående inn i i bjelkelaget i boligen. Utførelsen medfører risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong.

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong med gjennomgående bjelkelag for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør vurderes nærmere og utbedres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader, samt redusert stabilitet og levetid for balkongen.





TG 1 Veranda 2. etasje

Beskrivelse

Takoverbygget veranda i trekonstruksjon, med utgang fra soverom i 2. etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med:
2. etasje: laminat på gulv, malt strie og panel på vegg, panel i tak.
1. etasje: laminat på gulv, malt strie og panel på vegg, malte plater og stedvis malt panel i tak.
U. etasje: laminat på gulv i trappegang, malt betonggulv i bod og verksted, grovstøpt betonggulv i øvrige rom, malt panel og malt puss på vegger, panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skader i veggpanel i 2. etasje.
Stedvis skade i gulvlaminat og gulvbelegg.
Gulvlaminat i stue og kjøkken har åpninger mellom skjøter flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet veggpanel bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende overflater.
Gulvlaminat i stue og kjøkken bør skiftes. Åpninger mellom skjøter i gulvlaminat vil medføre redusert levetid på gulvet.
I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying eller utbedring av enkelte innvendige flater.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk på yttervegger i vaskerom og det er ikke registrert avvik ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Vaskerom har baderomsplater mot yttervegg under terreng. Innvendig utlekting av grunnmurer under terreng er generelt å anse som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det bemerkes at rom under terreng med innvendig utlekting av grunnmurer og tilfarergulv i trekonstruksjon er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Malt tretrapp mellom underetasjen og 1. etasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Det er betydelig knirk i trapp mellom 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak for utbedring av knirk bør vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen lakkerte og profilerte dører i 2. etasje og malte proflierte dører i 1. etasje.
Enkle malte dører i underetasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det på innvendige dører påvist enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skillevegger i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sementbaserte plater i skillevegg mellom bod og vaskerom i underetasjen, platene kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sementbaserte plater bør undersøkes for asbestinnhold før eventuelle arbeider igangsettes. Dersom platene inneholder asbest, må arbeidet utføres av kvalifisert personell i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå helserisiko ved frigjøring av asbestfibre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2001. Teknisk forskrift 1997- 2010 legges til grunn for utførelse.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

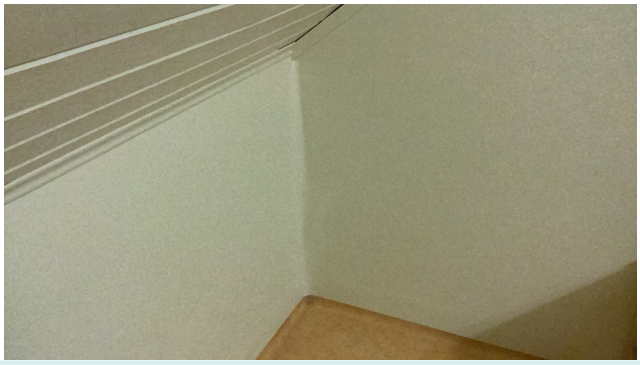
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende vedheft til underlaget for våtromsbelegg på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring kan vurderes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet er tilnærmet flatt med oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og vegg.
Plastsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Utførelse av overgang mellom sluk og membran der dermed ikke mulig å kontrollere.

Det er uegnede materialer i dusjsone. Skråhimling er utført med panel.

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved avløpsrør fra servant. Rørgjennomføring gjennom vegg er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Sluket bør gjøres mer tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Uegnede materialer i dusjsonen, som panel i skråhimling, bør byttes ut eller beskyttes med egnet tettesjikt for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.

Rørgjennomføringen fra servant må tettes for å unngå fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og muggdannelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servantbeslag, toalett, og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sisterne på toalett stenger ikke vanntilførsel.
Det drypper fra servantavløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sisterne på toalett bør repareres eller byttes for å sikre at vanntilførselen stenger som den skal, for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for vannskader.

Drypp fra servantavløp bør utbedres for å forhindre fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

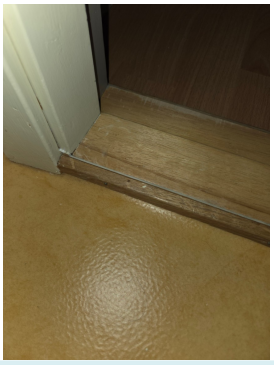
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

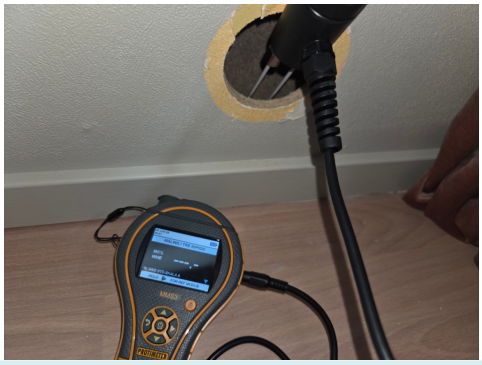


2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende dusjsone. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2001. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt panel i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, rørgjennomføring i gulv ved badekar er ikke tett.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Utførelse av overgang mellom sluk og membran der dermed ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utetthet i rørgjennomføring i gulv.
Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende utett rørgjennomføring i gulv.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.
Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, og det må påregnes utskifting av membran/tettesjikt og slukløsning på grunn av alder og usikkerhet rundt utførelse.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og ukjent membran er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at eventuelle skader kan forbli skjult på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbelt servantbeslag, toalett og hjørneboblekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp tilstøtende våtsone under vask. Det er ikke registrert utslag på fukt ved fuktmåling i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, fornyet overflater i 2019. Tekniske forskrifter i perioden før 1997 legges til grunn for utførelse.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere løse hjørnelister på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse hjørnelister bør festes forsvarlig for å unngå skade på veggplater og redusere risikoen for fuktinntrengning eller ytterligere skader på overflater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Oppvarming med panelovn.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med malt betonggulv og våtromsplater på vegg. Eldre soilsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

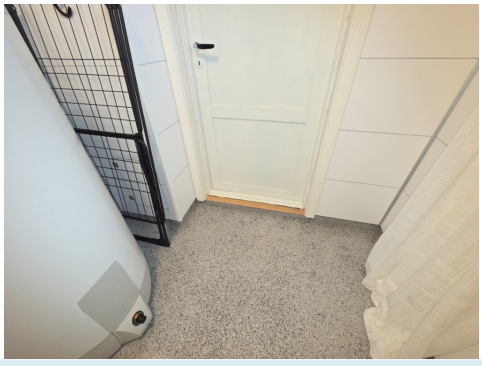
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk på yttervegger i vaskerom og det er ikke registrert avvik ved fuktsøk.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Utstyrt med integrerte hvitevarer. Normal bruksslitasje iht. alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger er dels utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår og dels utført med rør-i-rør system. Rør-i-rørsystem er besiktiget i fordelerskap.
Vanninntak med hovedstoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er registrert stedvis manglende klamring av vannrør.

Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og lekkasjer.

Manglende klamring av vannrør bør utbedres for å hindre bevegelser og påfølgende skader på rørene.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner, og for å redusere risikoen for feil ved inngrep.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendige vannledninger av kobber er passert, bør det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskiftning på sikt. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Synlige avløpsrør av plast og metallsluk i vaskerom. Stakeluke i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon i oppholdsrom iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes.
Boligen har sentralavtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert redusert effekt fra sentralavtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service eller utbedring av sentralavtrekket for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Begrenset avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Varmepumpe, luft-til-luft, med innedel i stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå feil eller driftsstans.
Det anbefales jevnlig service for å unngå uforutsette driftsavbrudd.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er ca. 200 liter.

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

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

Normal elektrisk installasjon fra de ulike byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom i 1.etasje.

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.
   1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

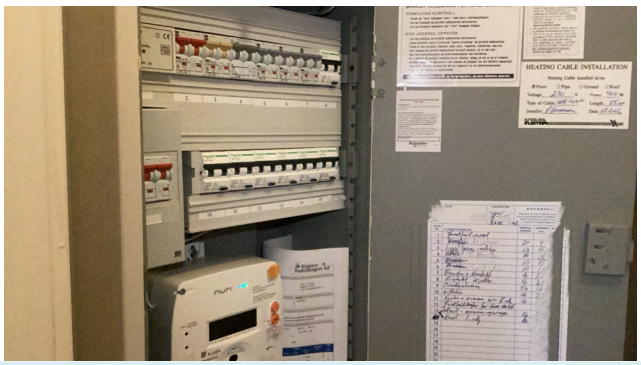
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.
    Eventuelle kostnader for utbedring vil kunne avklares etter utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra 2001 iht. tidligere eier/tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert kantlist i overkant av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres kantlist i overkant av grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak drensplaten og ned i konstruksjonen. Manglende kantlist øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss og løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av riss og løs puss på muroverflater for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fukt-/frostskader på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur - Garasje

Beskrivelse

Garasjen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekker i ringmur på garasje har utviklet seg over tid.

Overflater på ringmur er ikke behandlet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelser bør observeres jevnlig. Ved endring av sprekker bør tiltak vurderes for å unngå videre utvikling og potensiell svekkelse av konstruksjonen.

Ringmuren bør overflatebehandles på utvendige flater for å redusere risiko for fuktopptrekk og frostskader, som kan føre til ytterligere skader på murverket.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med fall inn mot bolig på oversiden og fall fra boligen på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng under hovedinngang faller inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alder og materiale på utvendig vann- og avløpsledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet brukstid er overskredet på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for utskifting.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer, driftsstans eller forurensning av grunn.

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i de innvendige trappeløpene.

I trapp mellom 1. etasje og underetasje er det registrert at rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn avviker fra dagens forskriftskrav.

Rekkverket på veranda, balkong og altan er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk på ved nivåforskjell på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på vegg i innvendige trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapp mellom 1. etasje og underetasje bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fall, særlig for barn.

Rekkverk på veranda, balkong og altan bør forhøyes og åpninger reduseres i henhold til gjeldende krav, for å hindre fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fall.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuell helserisiko, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
218 m²/197 m²	Kr 5 650 000
Enebolig m/garasje: 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, Kontor, Kjøkken, Entré, 3 Gang, Trapperom, Vaskerom, Hobbyrom, Bod, 2 Uinnredet kjellerrom, Garasje	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 5 900 000
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	**5 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 650 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1 da., med påstående enebolig m/ garasje, beliggende i i ytterkanten av etablert boligområde ved Prestelva, sør i Sortland sentrum.
Fri og meget god utsikt mot sjø og fjell. Barnevennlig beliggenhet, med gangavstand til bl.a. skoler og barnehager samt utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.

Bygningen gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt alder.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langøyveien 43 ,8404 SORTLAND 160 m² 1952 3 sov	12-09-2024	4 600 000	**5 700 000**		5 700 000	**26 027**
2	Myrlandsveien 1 ,8403 SORTLAND 224 m² 1976 3 sov	12-09-2025	5 900 000	**5 800 000**		5 800 000	**25 217**
3	Møllenbakkveien 40 ,8403 SORTLAND 232 m² 1987 2 sov	05-05-2026	4 700 000	**5 100 000**		5 100 000	**21 983**
4	Langøyveien 45 ,8404 SORTLAND 169 m² 1953 5 sov	31-03-2026	5 200 000	**4 900 000**		4 900 000	**17 133**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		18 500
Kommunale avgifter. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		24 527
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		19 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**4 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 800 000**

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.		1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

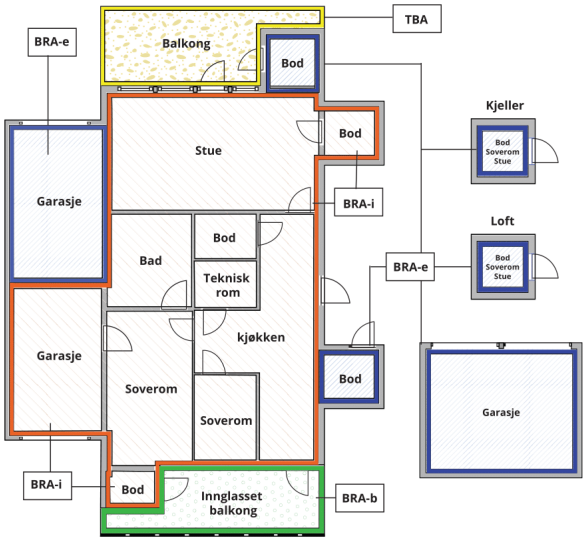
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	56			56	
1. etasje	103			103	
Underetasje	38			38	
Garasje 1. etasje		21		21	
SUM	**197**	**21**			
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, bad, loftstue, kontor		
1. etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, entré, gang, trapperom, bad		
Underetasje	Vaskerom, kjellerstue/hobbyrom, bod, inngang, trappegang, uinnredet lagerrom, uinnredet lagerrom 2		
Garasje 1. etasje		Garasje	

Kommentar

Det er to plan i 1. etasje, samlet areal for begge plan medtatt som en etasje.
Areal av deler av underetasjen er ikke medregnet grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvflate er ca. 50 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring ved hovedinngang og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak utført i 2001 iht. kommunal informasjon.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Karianne Nordvoll Reinsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	277	0	0	1063.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steiroveien 22

Hjemmelshaver
Reinsnes Karianne Nordvoll, Reinsnes Robin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sørøstlig lett hellende terreng i ytterkanten av etablert boligområde ved Prestelva, sør i Sortland sentrum. Solåpen eiendom i rolig og barnevennlig område. Hovedfasade mot øst, med fri og meget god utsikt mot sjø og fjell.

Skole og to barnehager har beliggenhet i nærheten. I tillegg er det også gangavstand til bl.a. idrettsanlegg samt utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Privat vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Plannavn: Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B
Planidentifikasjon: 2014001

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel. Flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig m/ garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	19.05.2026		Ikke gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	19.05.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	19.05.2026		Ikke gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/SH6957

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Steiroveien 22, 8404 SORTLAND

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steiroveien 22	Steiroveien 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

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.

Siden august 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Reinsnes, Karianne Nordvoll

Selger

Reinsnes, Robin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderomsinnredning, i henhold til forrige eier

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Johnny Valle AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I garasjen har det vært fjernet et utvendig bordklebord ,og vann har drevet inn. I henhold til forrige eier.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2002

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny drenering når huset ble bygd på en etasje, i henhold til forrige eier.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ISO bygg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2002

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ut sikringsskap til automatsikringer i 2002. Ny strømkurs i 2 egt. 2002. I henhold til forrige eier

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen Elektro - Elektro installasjon AS - ABC Elektromontasje AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt strøm opplegg i vaskerom, samt ny varmtvannsbereder i 2019. I henhold til forrige eier.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen Elektro - Elektro installasjon AS - ABC Elektromontasje AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilsyn 2014 og dokumentasjon på at feil rettet 15.12.2014. I henhold til forrige eier

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hermansen Elektro - Elektro installasjon AS - ABC Elektromontasje AS

10.3.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Sprekk i grunnmuren på garasjen

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pålegg om og montere feieplattform

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I henhold til tidliger eier: Vi har på de 32 årene hatt 3 sorter gulvlaminat, de to første har ikke beveget seg, kun byttet ut pga oppussing. I 2016 la vi vinylgulv i stue 1 egt, som har beveget seg litt fra hverandre!

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 69116180

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Karianne Nordvoll Reinsnes	**2026-05-22**	**Robin Reinsnes**	**2026-05-22**

Identification

Karianne Nordvoll Reinsnes

Identification

Robin Reinsnes

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Karianne Nordvoll Reinsnes	22/05-2026 21:32:17	BankID OIDC High
Robin Reinsnes	22/05-2026 22:55:02	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307645**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190187691**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **277**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **201,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 954 kWh**



,

Detaljering

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



,

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
19/7 - 1972

Arbeidssted	Myrland, Sortland
Arbeidets art	Bygningsarbeidet.
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Birger Vang
Byggemelder	Birger Vang
Ansvarshavende	Oskar Einarsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Bygget er oppført etter godkjente tegninger og gjeldende forskrifter og kan godkjennes.

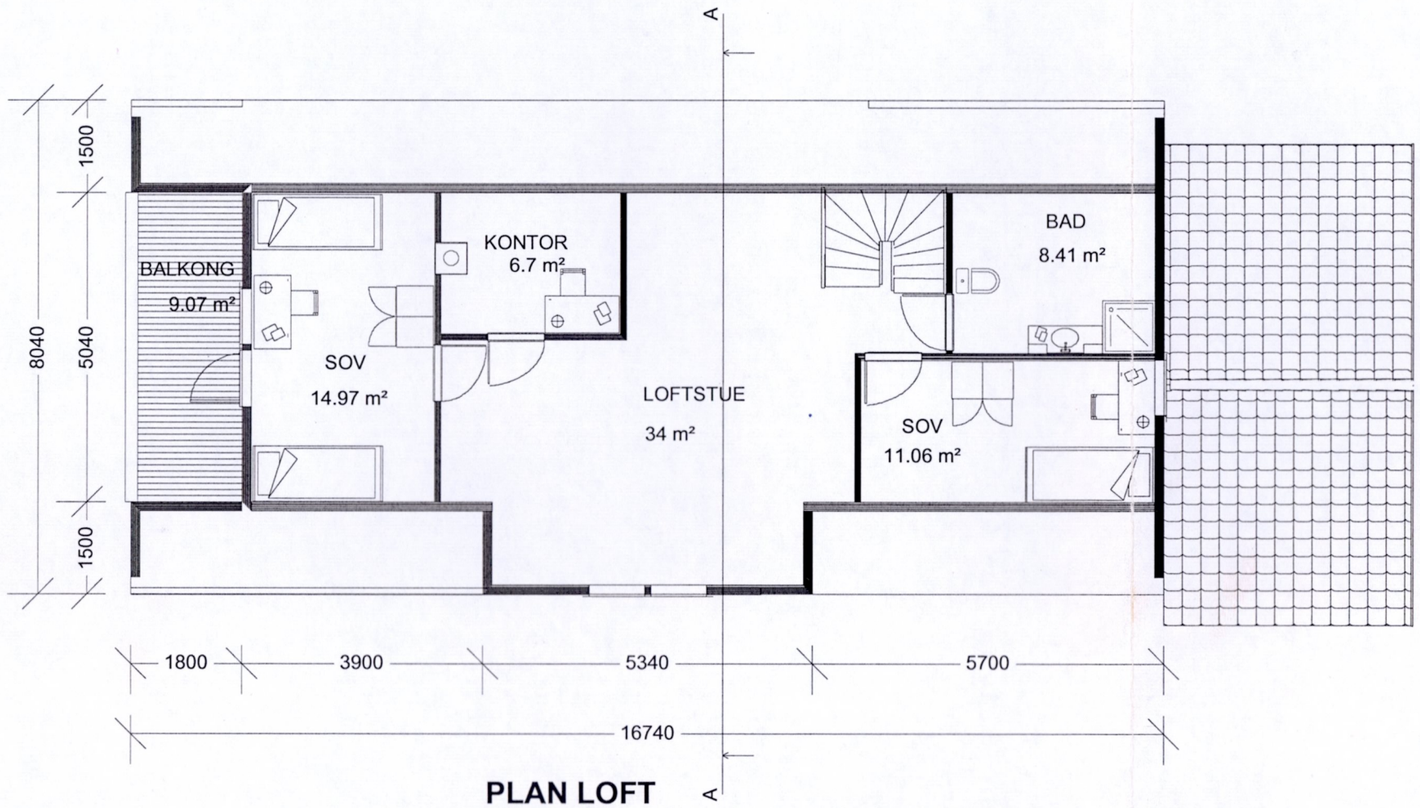
Sortland den 19/7 - 1972

Osvald Johnsen

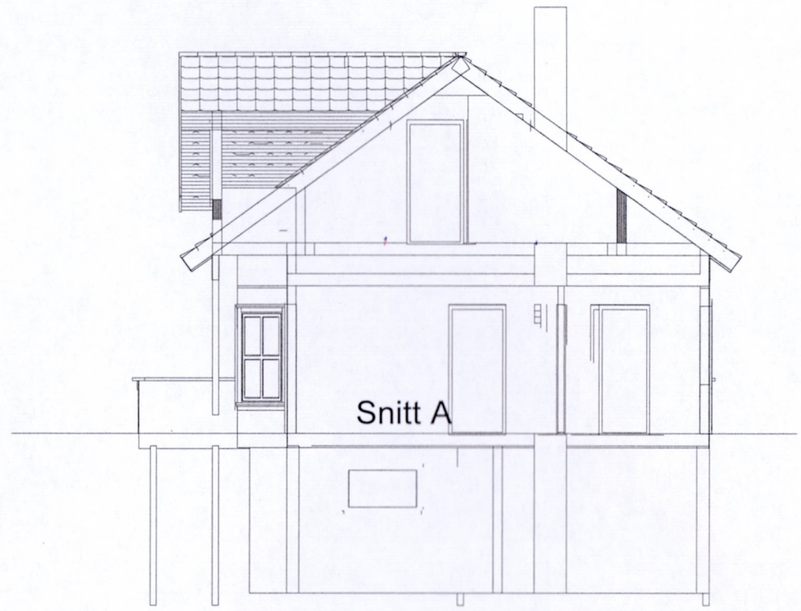
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

VEDLEGG D 3

3,5 x 14,6 =



PLAN LOFT



© Beskyttet med lov om opphavsrett.
Kopiering kan kun skje med ISO Bygg AS's tillatelse.

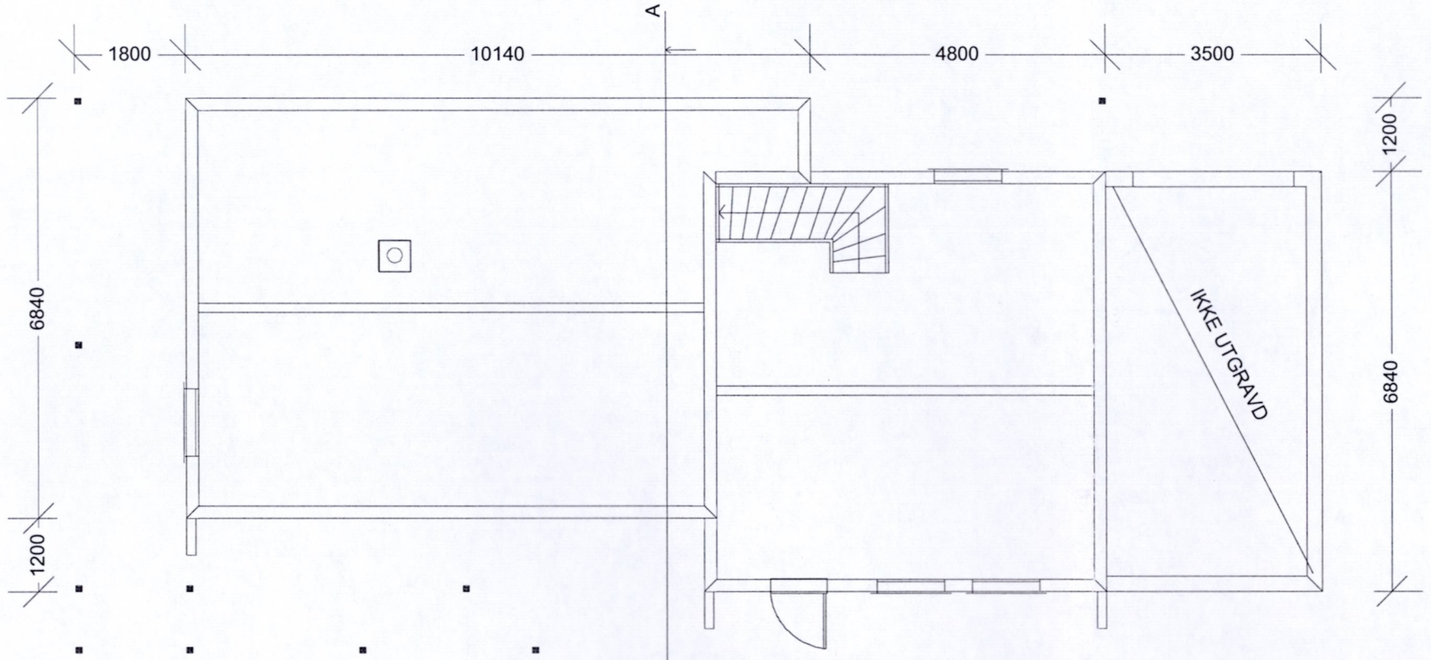
SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
4/2-01 · J. H. F.

Art.	Nr.	Beskrivelse	Tegn./Material	Enhets. Vekt	Del Nummer
		PLAN/SNITT	MULTICAD		

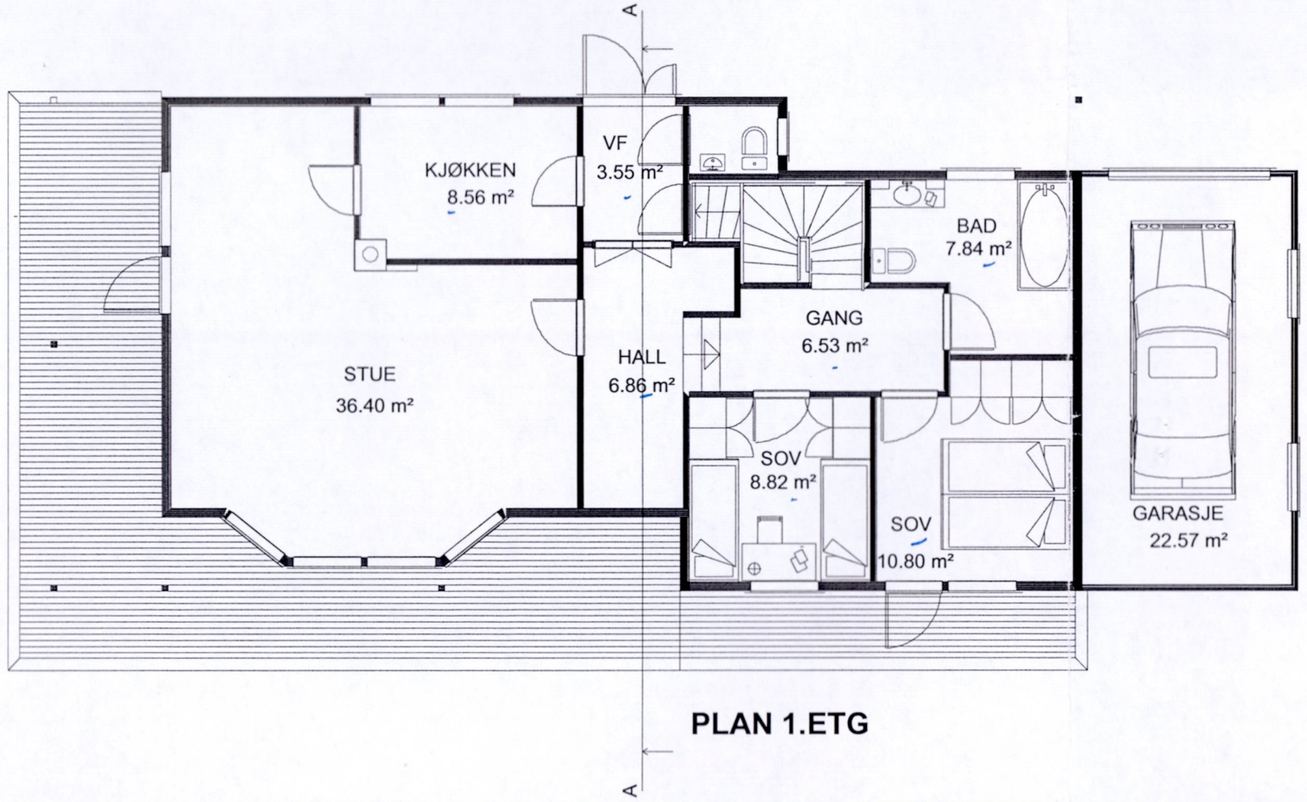
Dato	Tegnet av	Traced	Skala
06.12.00	Kurt Jørgensen		1:100
Kontrolert	Godskjent	Projeksjon	

	Erstattet	Erstattet av
ISO Bygg AS	BYGGH. Heidi og Roy Arne Svendsen	Rev.

VEDLEGG D2



PLAN KJELLER



PLAN 1.ETG

© Beskyttet med lov om opphavsrett.
Kopiering kan kun skje med ISO Bygg AS's tillatelse.

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
4/2-01

Art.	Nr.	Beskrivelse	Tegn./Material	Enhets. Vekt	Del Nummer
		PLAN	MULTICAD		

Dato	Tegnet av	Traced	Skala
06.12.00	Kurt Jørgensen		1:100
Kontrolert	Godskjent	Projeksjon	

Erstattet	Erstattet av

ISO Bygg AS

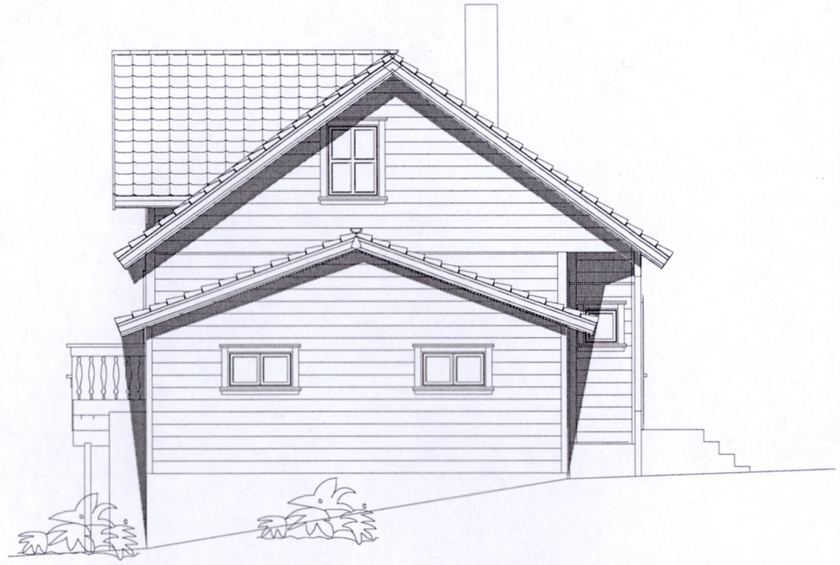
BYGGH. Heidi og Roy Arne Svendsen

Rev.

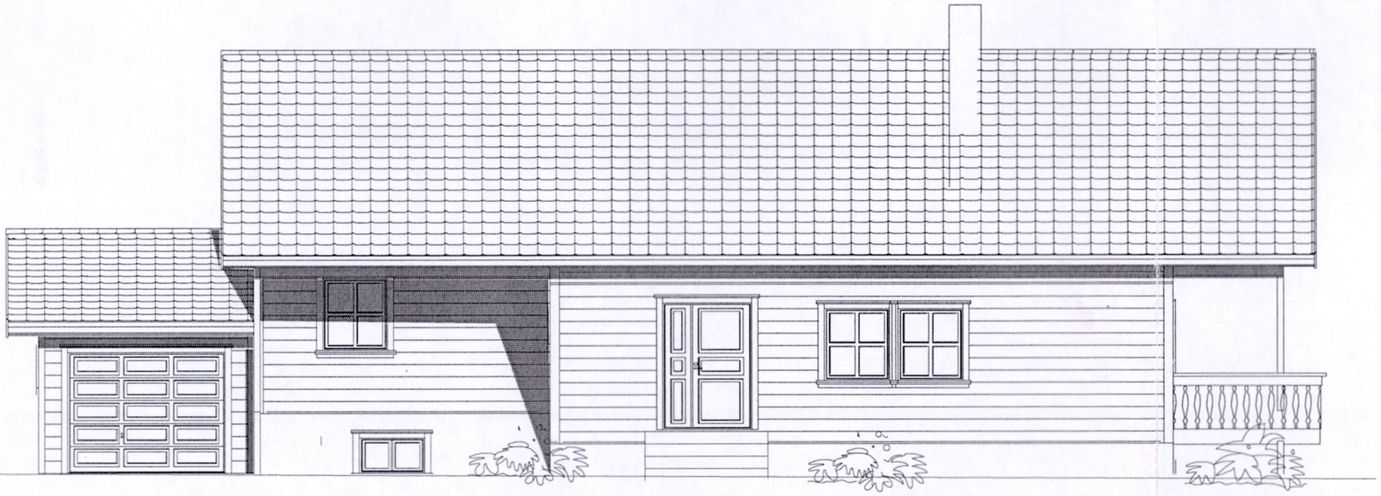
VEDLEGG D1



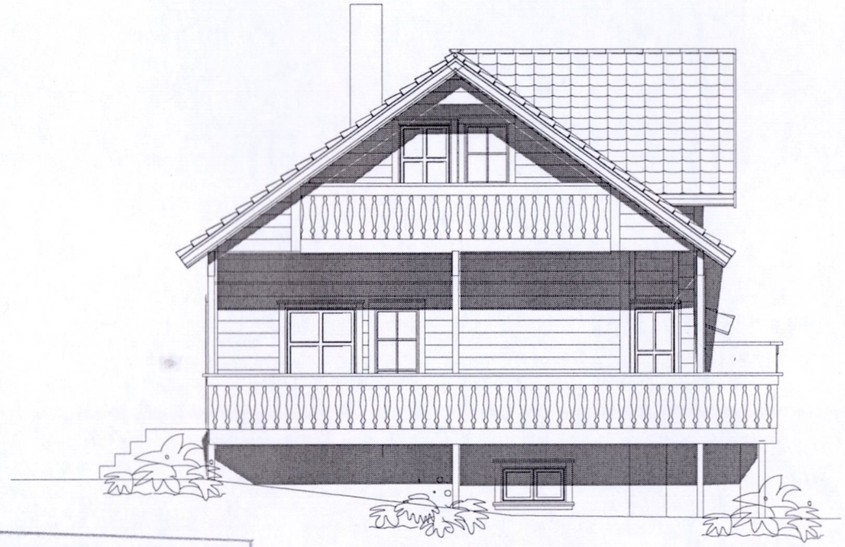
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
4/7-01

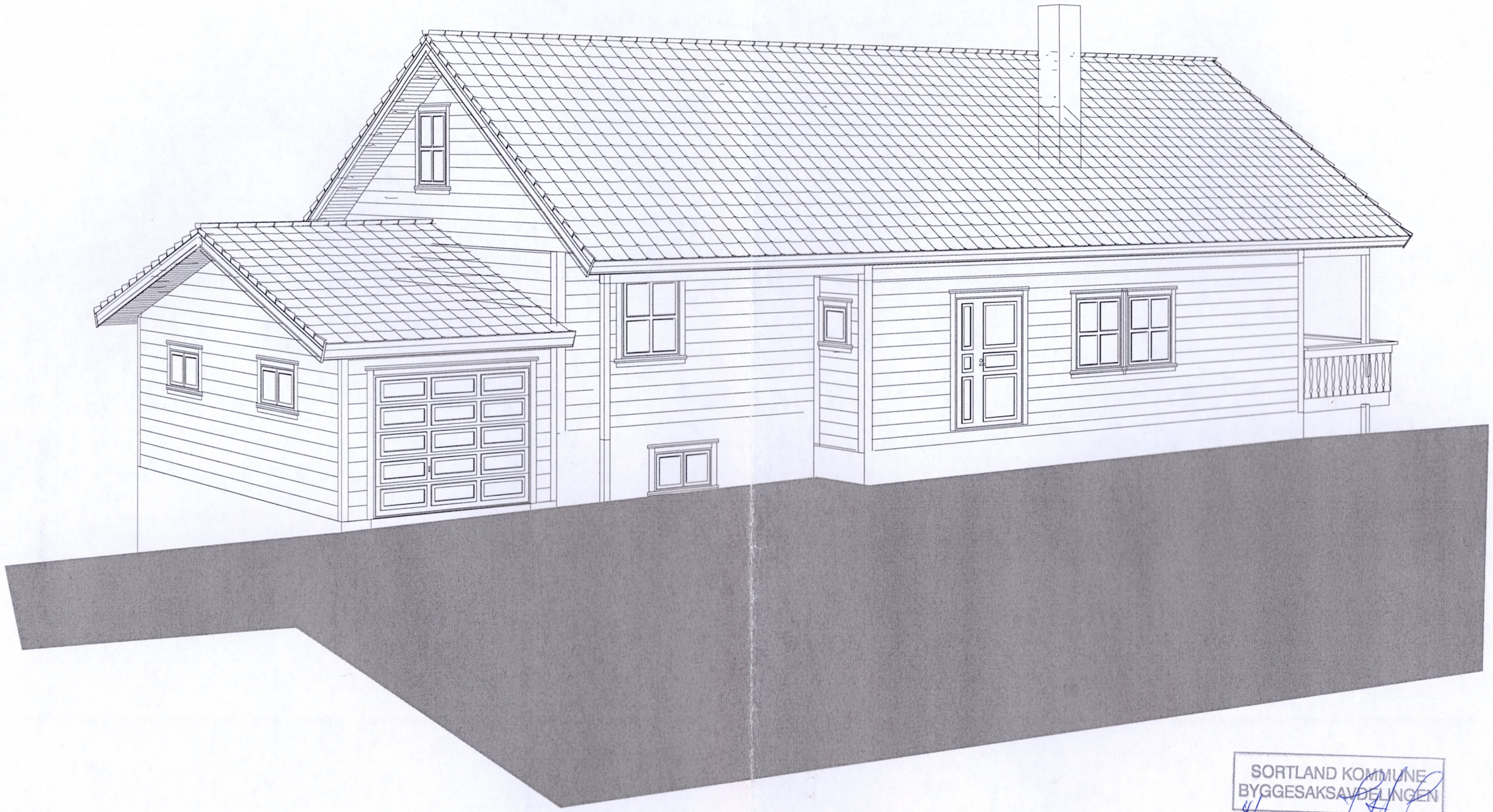
© Beskyttet med lov om opphavsrett.
Kopiering kan kun skje med ISO Bygg AS's tillatelse.

Art.	Nr.	Beskrivelse	Tegn./Material	Enhets. Vekt	Del Nummer
		FASADER	MULTICAD		

Dato	Tegnet av	Traced	Skala
06.12.00	Kurt Jørgensen		1:100
Kontrolert	Godskjent	Projeksjon	

	Erstattet	Erstattet av
ISO Bygg AS	BYGGH. Heidi og Roy Arne Svendsen	Rev.

VEDLEGG D4



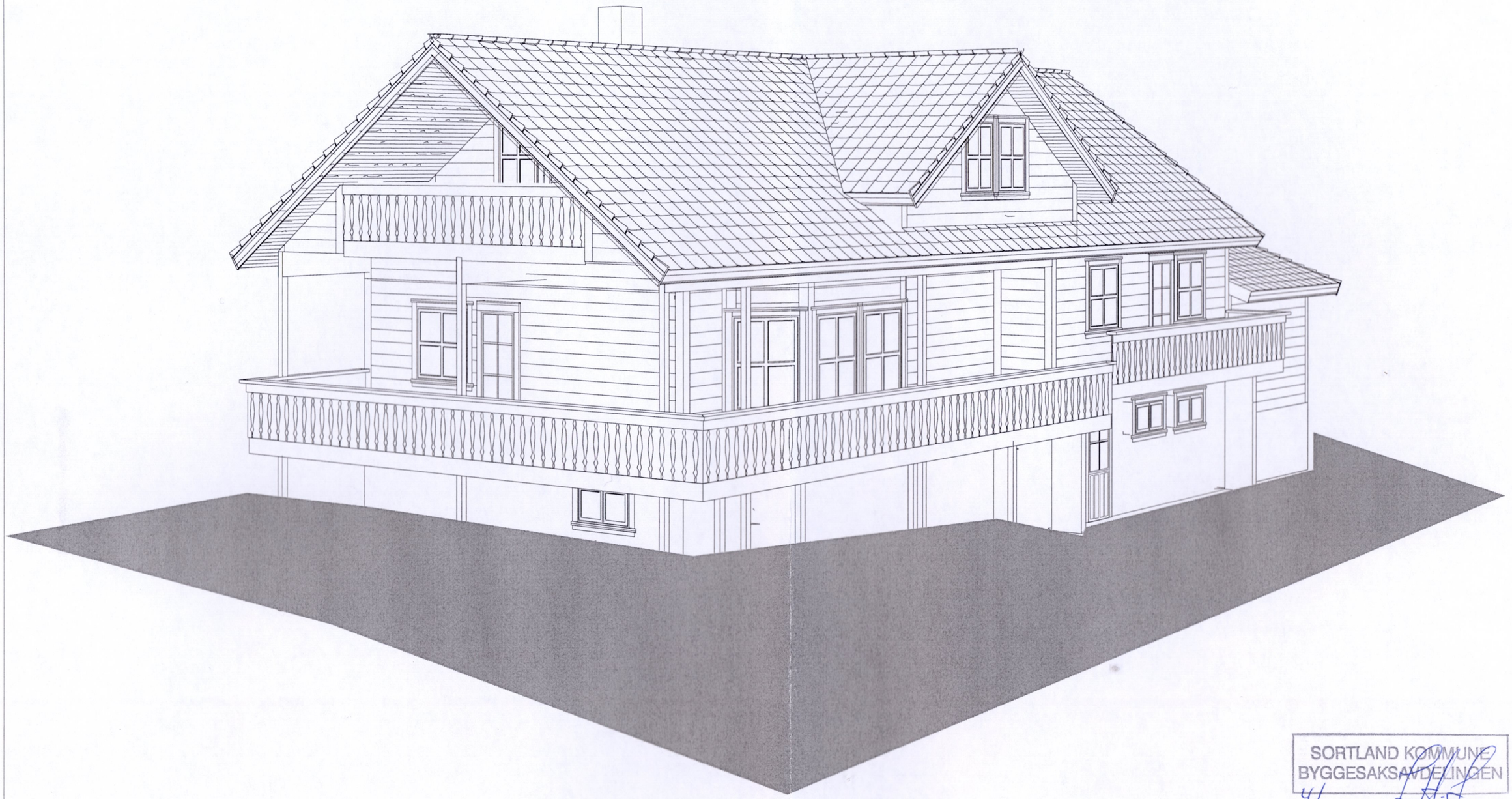
SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
4/7-01,

© Beskyttet med lov om opphavsrett.
Kopiering kan kun skje med ISO Bygg AS's tillatelse.

Art.	Nr.	Beskrivelse	Tegn./Material	Enhets. Vekt	Del Nummer
		FASADER	MULTICAD		

Dato	Tegnet av	Traced	Skala
06.12.00	Kurt Jørgensen		1:100
Kontrolert	Godskjent	Projeksjon	

	Erstattet	Erstattet av
ISO Bygg AS	BYGGH. Heidi og Roy Arne Svendsen	Rev.



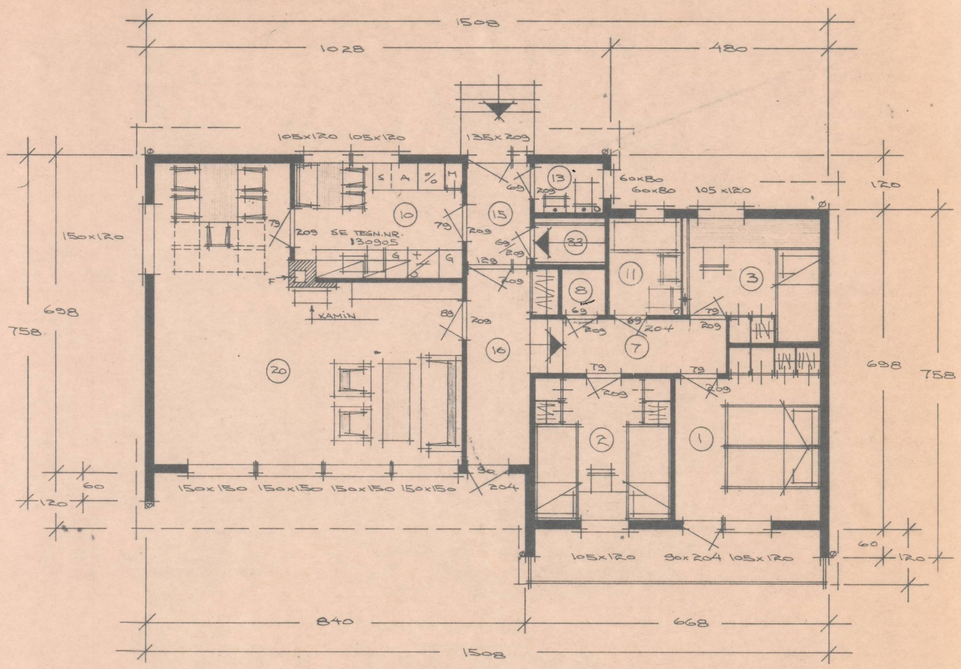
SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
4/7-01,

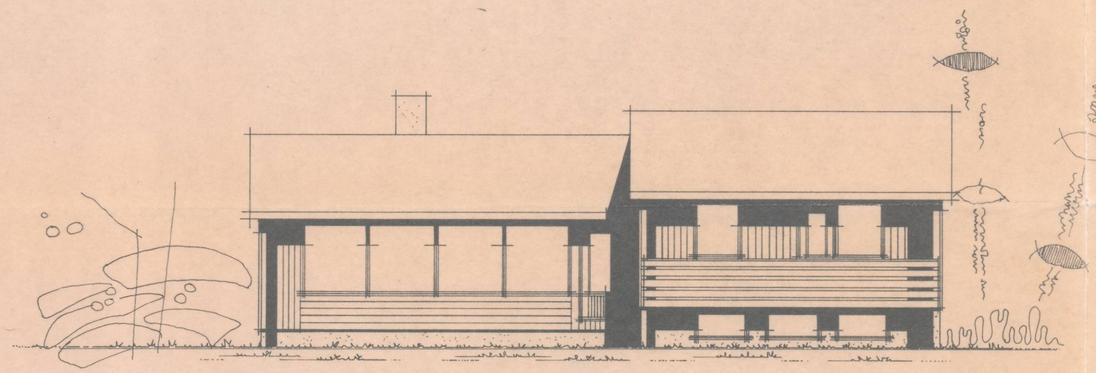
© Beskyttet med lov om opphavsrett.
Kopiering kan kun skje med ISO Bygg AS's tillatelse.

Art.	Nr.	Beskrivelse	Tegn./Material	Enhets. Vekt	Del Nummer
		FASADER	MULTICAD		

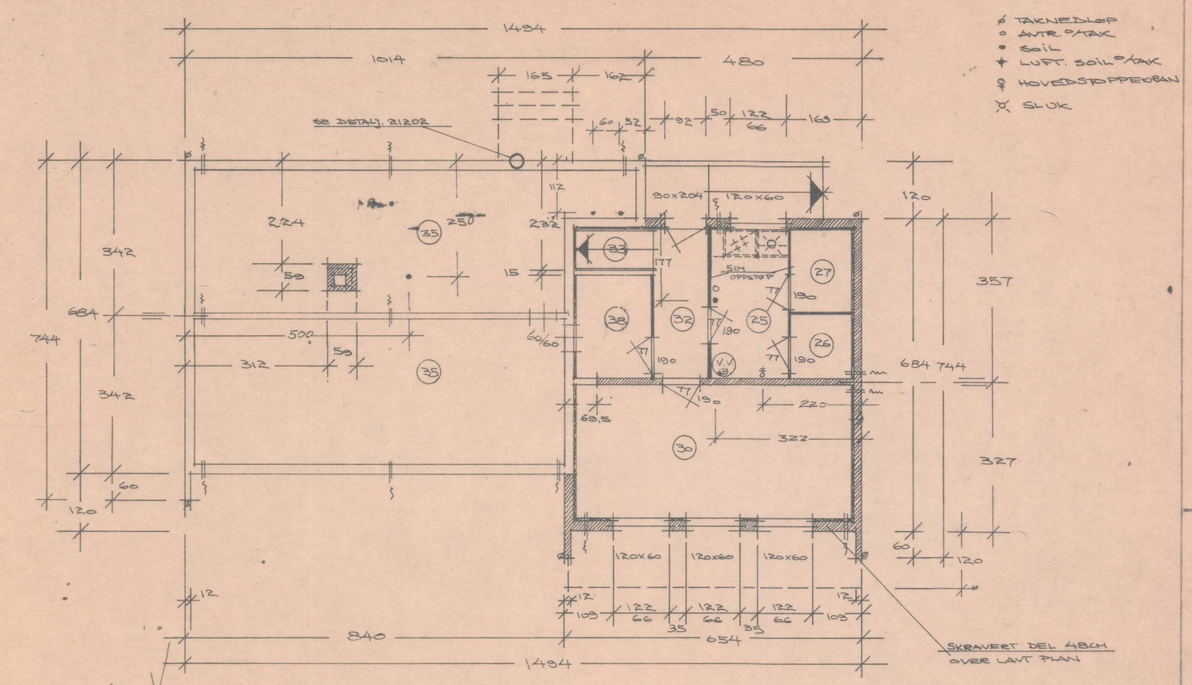
Dato	Tegnet av	Traced	Skala
06.12.00	Kurt Jørgensen		1:100
Kontrolert	Godskjent	Projeksjon	

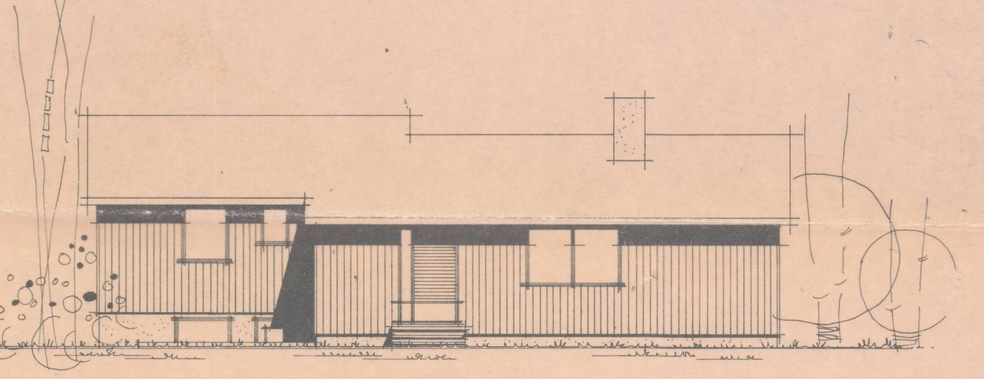
	Erstattet	Erstattet av
ISO Bygg AS	BYGGH. Heidi og Roy Arne Svendsen	Rev.



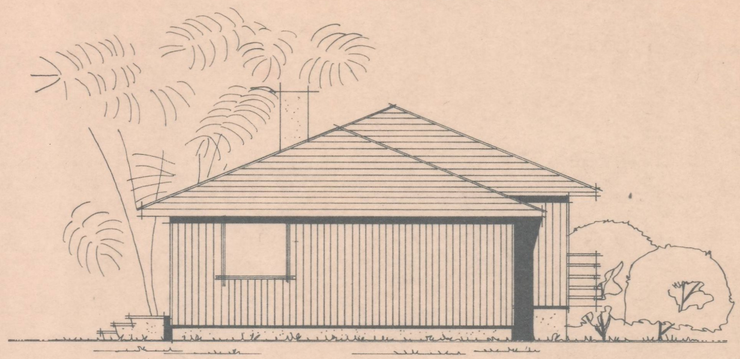


FASADE MOT:

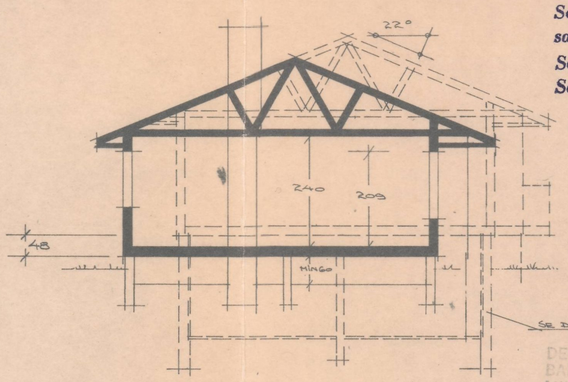


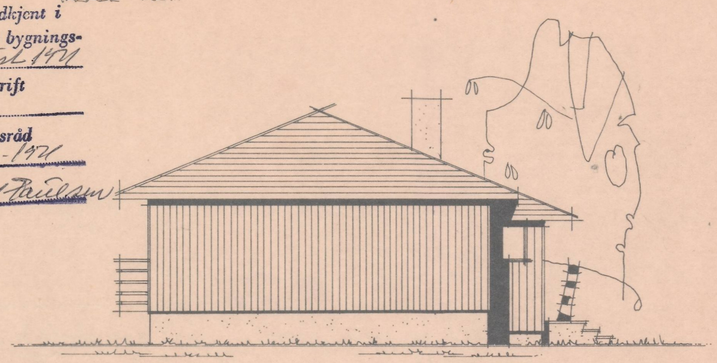


FASADE MOT:



FASADE MOT:





FASADE MOT:

Behandlet og godkjent i møte i Sortland bygningsråd 25. august 1971
Se forøvrig utskrift sak 179/71
Sortland bygningsråd
Sortland, 27.8.1971
Harald Pettersen

ERSTATNING FOR TEGN. 122600.

END. TERR.
NÅV. TERR.

1	SOVEROM	10.-m²/1.45	20	STUE	35.-m²/10.10
2	SOVEROM	8.2 m²/0.86	25	VASKEROM	5.8 m²
3	SOVEROM	6.6 m²/0.86	26	MATBOD	2.-m²
7	SOVEROMSGANG	4.3 m²	27	BRENSEL	2.7 m²
8	BOSTEKOTT		30	HOBBYROM	18.-m²
10	KJØKKEN	9.-m²/1.72	32	KJELLERGANG	
11	BAD	3.3 m²/0.26	33	KJELLERTRAPP	
13	W.C.	1.6 m²/0.26	38	KLESBOD	3.7 m²
15	VINDFANG		35	IKKE UTERAVD.	
16	HALL	6.-m²			

UTREGNING AV LEIEAREALET:

14.70 M x 6.60M = 97.02 m²
+ 1.50M x 1.20M = 1.80 m²
98.82 m²
- VINDFANG 3.68 m²
NETTO LEIEAREAL 95.14 m²

Gr. sp. 116310
GR. SP. 116300

IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.

BYGGHERRE: Birger Vang

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGEPLASS: Sortland

TEGN. BJELLHOFF
KONTR. Jakobsen
MÅL 1:100
DATO 16-2-70

Type 58+

KUNDE NR.

TEGN. NR. BW2 - 122602

DENNE TEGNING KAN BARE BENYTTES AV MIKKELSEN & RØNNING IFØLGE LISENSAVTALE FOR NORD-NORGE.
(HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER).

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirke.

Sortland kommune

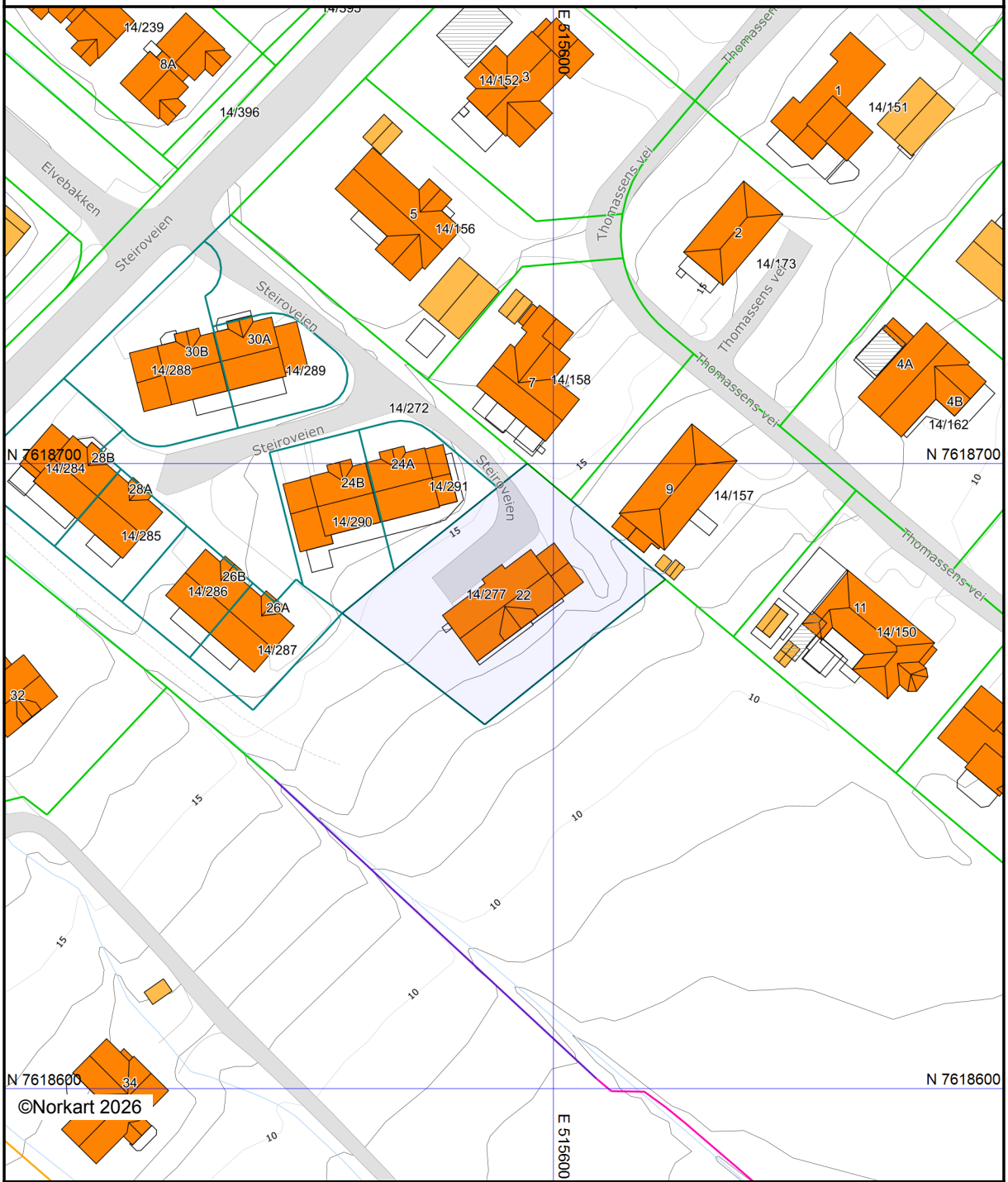
Grunnkart

Eiendom: 14/277
Adresse: Steiroveien 22
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/277//



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.

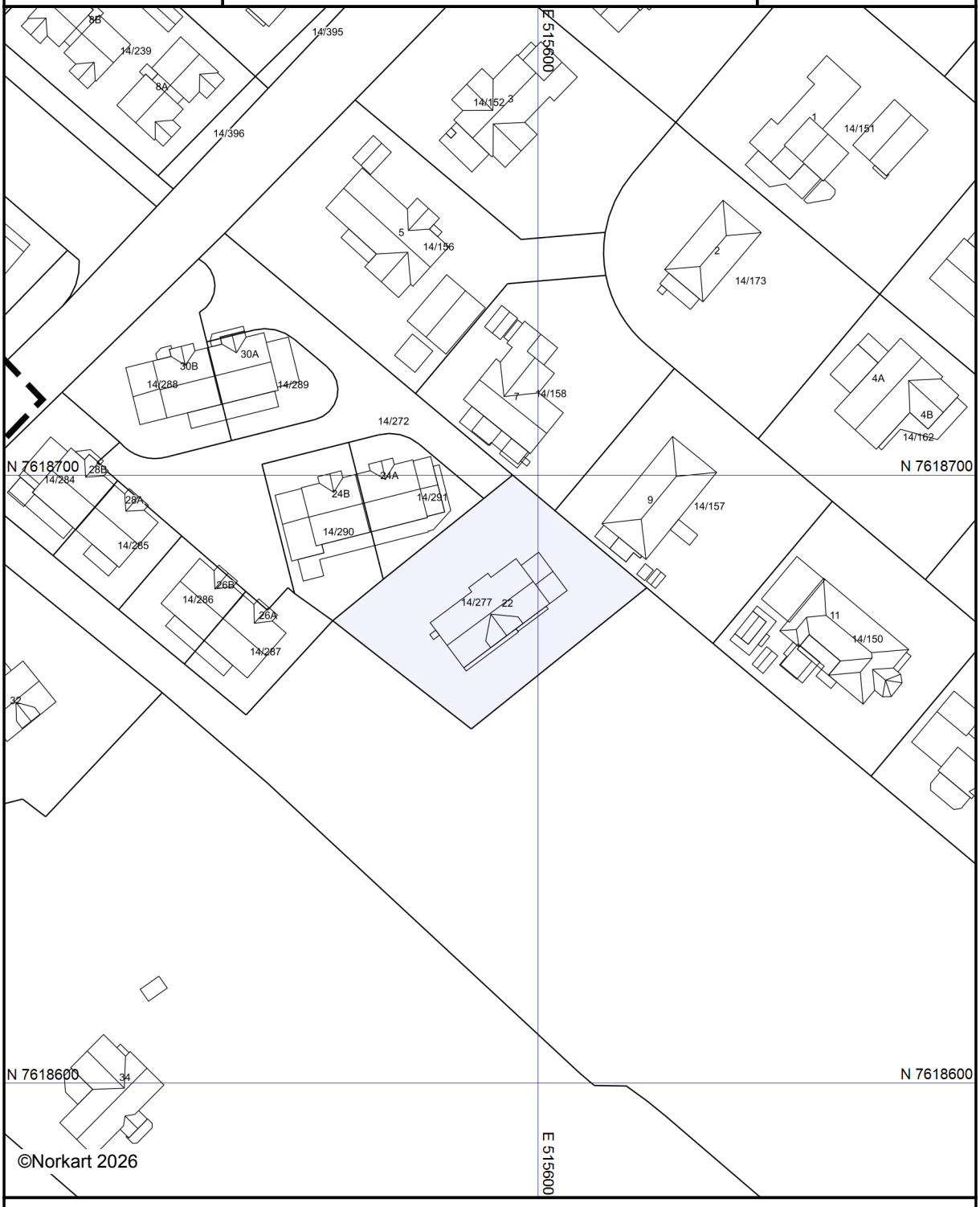
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/277
Adresse: Steiroveien 22
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

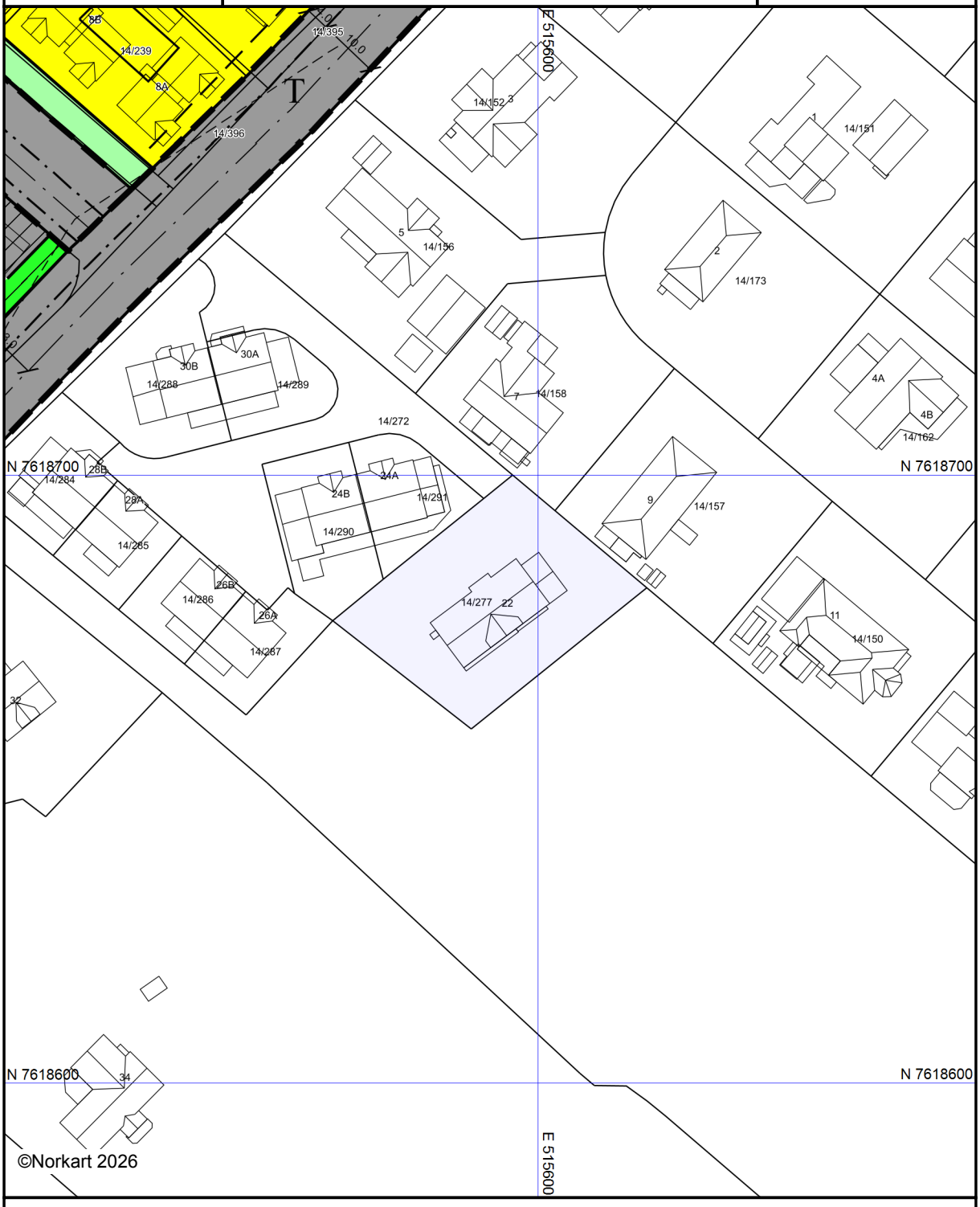
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/277
Adresse: Steiroveien 22
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles areal for garasjer

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

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

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

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

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

Steiroveien 22

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Myrland Linje 754	8 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	6 min 3.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 3.2 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	11 min
Bjørklundveien 4	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

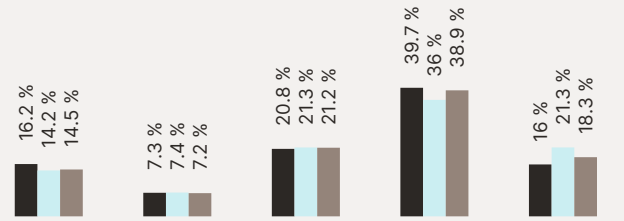
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 98 barn	4 min 0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	13 min 1.2 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	11 min
Kiwi Lykkentreff	4 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

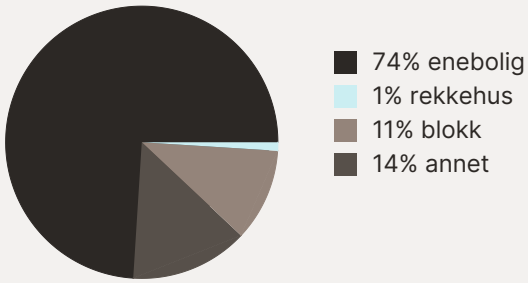
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Lamarka skole Ballspill	12 min 1 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	19 min 1.7 km
Frisk Sortland	5 min
Feel24 Kjøpmannsgata	5 min

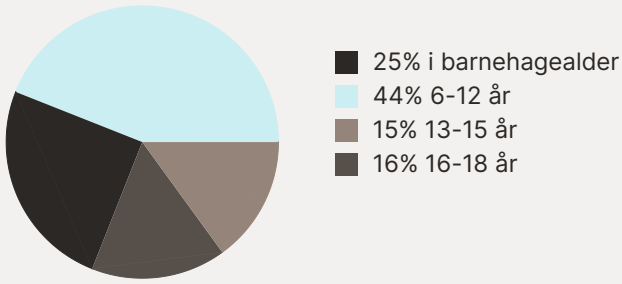
Boligmasse



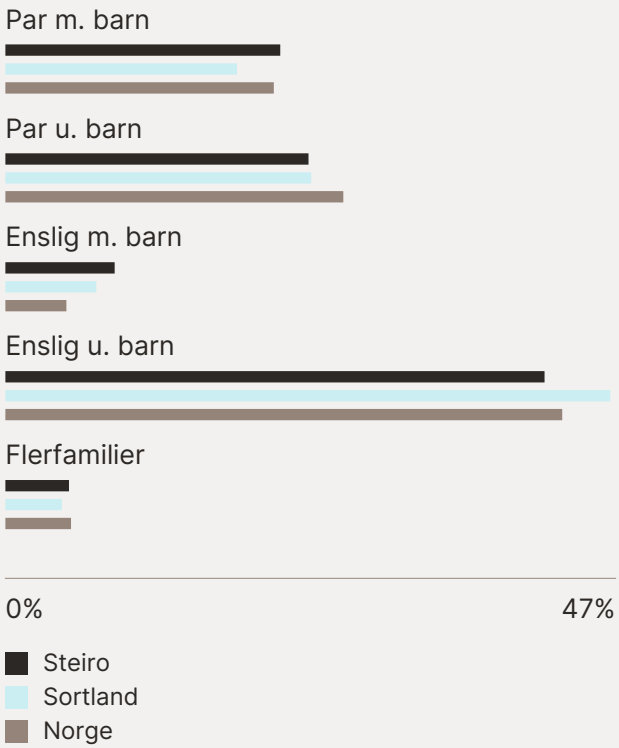
Varer/Tjenester

Sortland Senter	4 min
Apotek 1 Blåbyen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



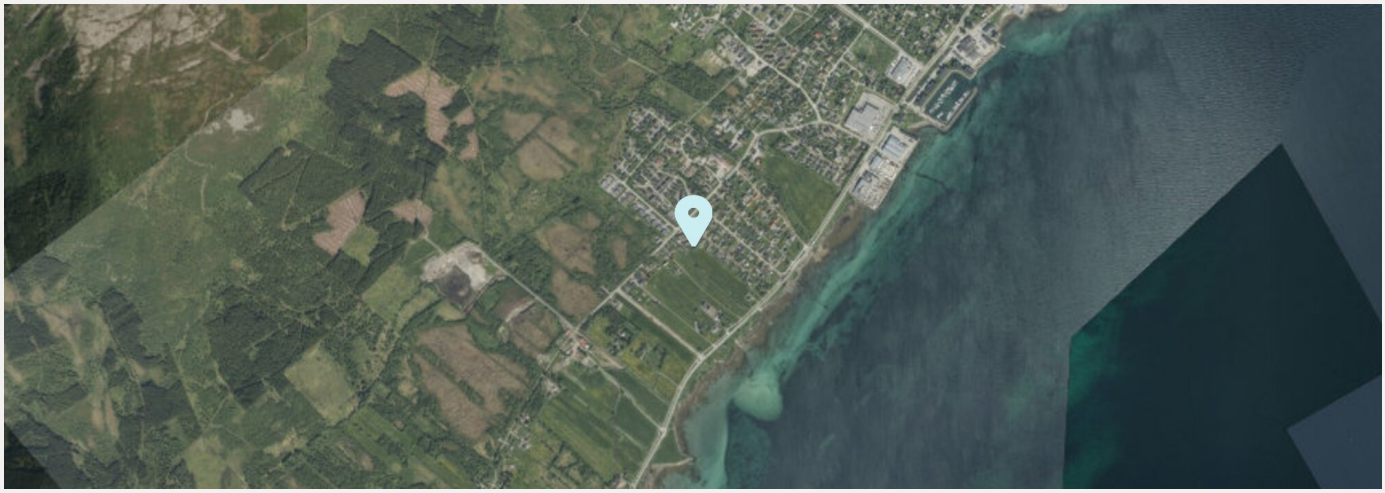
Familiesammensetning

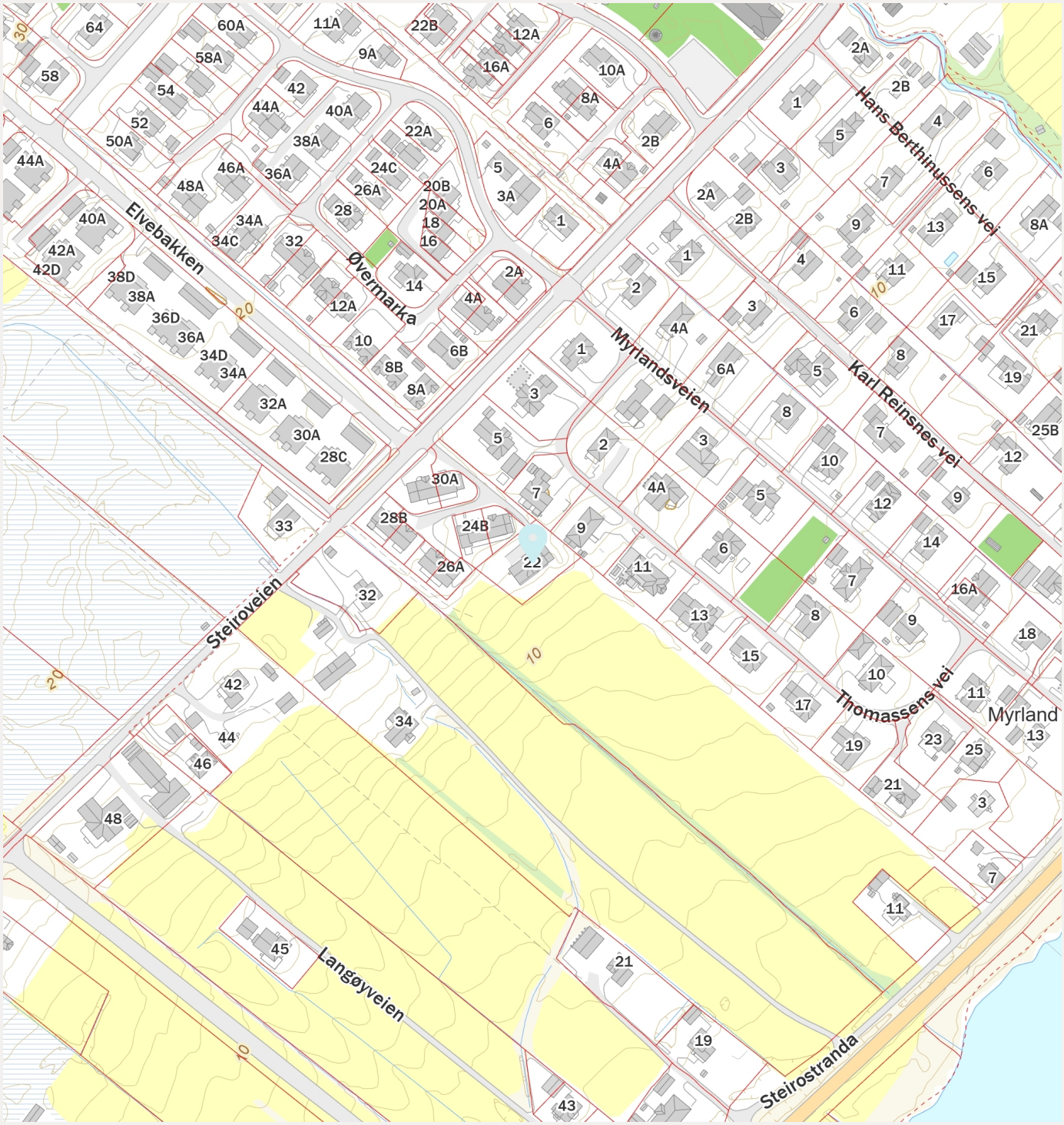


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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	1063.1
Etablert dato	07.02.1991	Historisk oppgitt areal	1054
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.02.1991			14/272 (-1054), 14/277 (1054)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7618679.18	515591.81	0	Ja	1063.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REINSNES KARIANNE NORDVOLL F160890*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steiroveien 22 8404 SORTLAND	Bosatt (B)
REINSNES ROBIN F300189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steiroveien 22 8404 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Steiroveien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8404 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190187691		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190187691	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	25.01.2002

1: Bygning 190187691: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196,2
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steiroveien 22	H0101	14/277	196,2	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	0	32,2	0	32,2	0	0	0

2: Bygningsendring 190187691-1: Påbygg, Tatt i bruk 25.01.2002

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.01.2001	20.07.2001	
Igangsettingstillatelse	25.05.2001	20.07.2001	
Tatt i bruk	25.01.2002	11.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/277	-	-	-	-	-

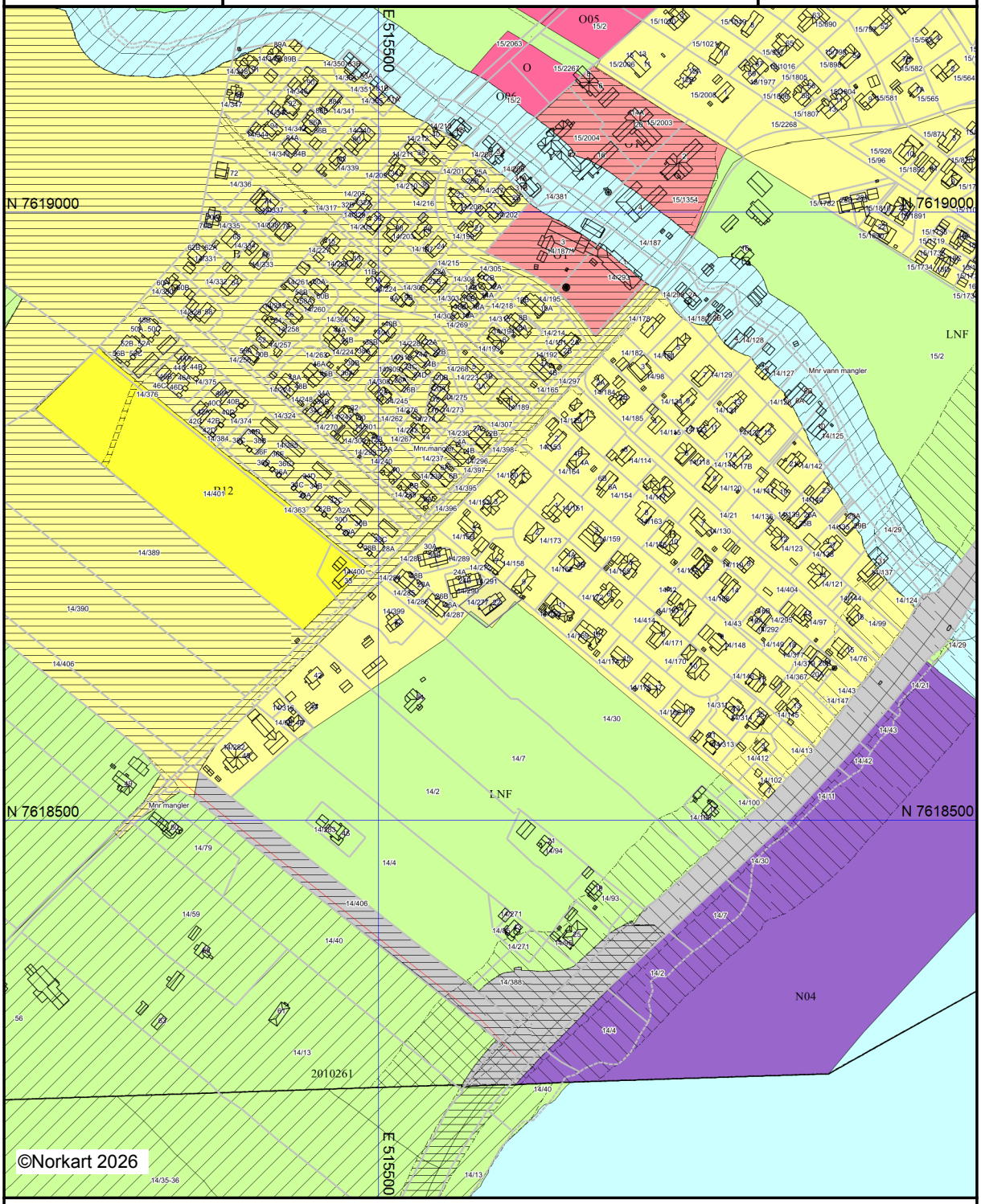
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/277
Adresse: Steiroveien 22
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

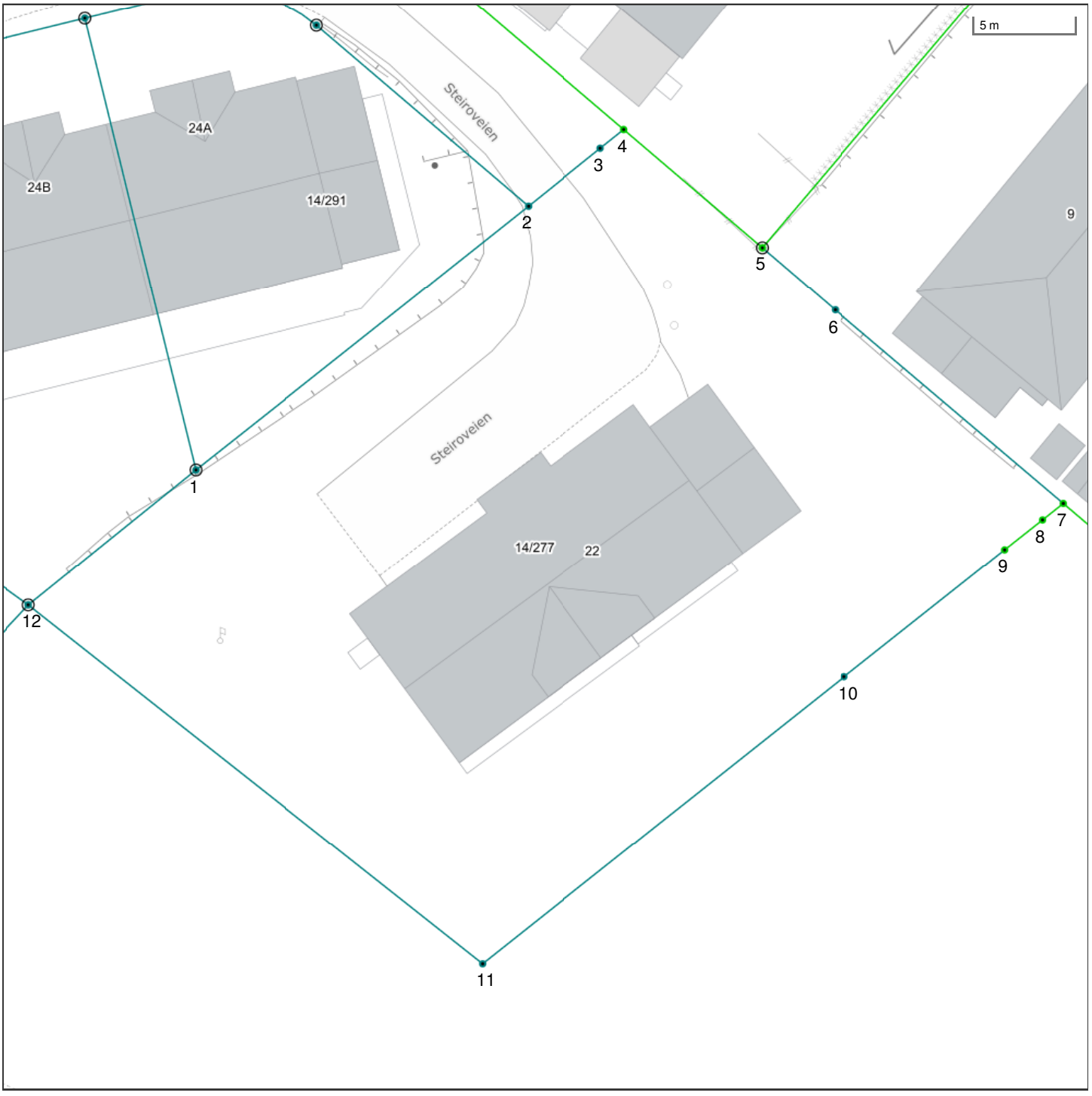
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1870 - 14/277//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 063,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7618679,18	**Øst**	515591,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7618682,91	515574,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,76	
2	7618696,2	515591,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,23	
3	7618699,11	515594,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,62	
4	7618700,05	515595,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
5	7618694,2	515602,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,10	
6	7618691,11	515606,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,80	
7	7618681,51	515617,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,94	
8	7618680,68	515616,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32	
9	7618679,17	515614,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,41	
10	7618672,76	515607,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,23	
11	7618658,28	515588,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,12	
12	7618676,09	515566,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,95	

blåbyen

ARENA









Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

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

Vedlegg:

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

Innhold

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

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

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

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

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

1.1 Plankrav

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

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

1.2 Planer som oppheves

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

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

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

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

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

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

2.1.2 Krav til parkering

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

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

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

Småhusbebyggelse

Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger.

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

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

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

f) Sykkelparkering:

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

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

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

2.1.3 Frikjøp parkering

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

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

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

Satser for frikjøp

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

2.2 Boligbebyggelse

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

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

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

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

2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering

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

2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

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

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

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5

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

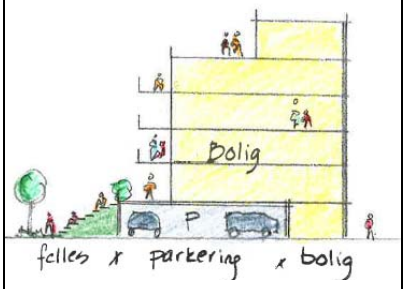
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde

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

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

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

2.3 Sentrumsformål

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Sjøfronten

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

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

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

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

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

2.6 Grav- og urnelunder

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

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

2.7 Fritids- og turistformål

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

2.8 Råstoffutvinning

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

2.9 Nærings- og forretningsområder

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

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

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

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

2.10 Kombinerte områder

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

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

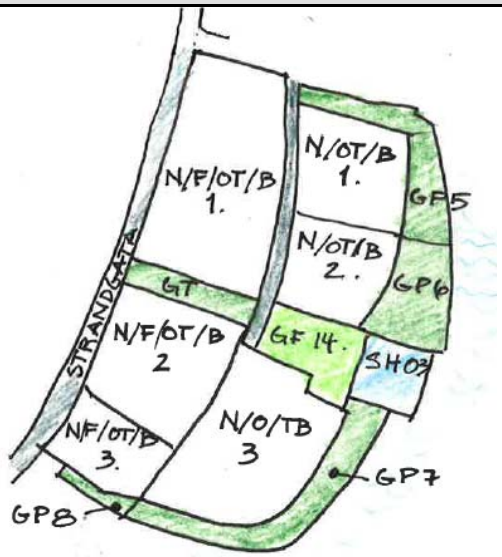
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg

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

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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

3.2 Veg, vann og avløp

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

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

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

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

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

4.1.1 Grøntstrukturen

a) Friområder- GF

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

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

Følgende Friområder er avsatt i planen:

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

B) **Parker- GP**

- Er opparbeidede parker og torg

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

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

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

Følgende parker og torg er avsatt i planen:

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

C) Turdrag- GT

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

Følgende nye turdrag er avsatt i planen:

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

d) Naturområde- GN

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

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

4.1.2 Generelle kriterier

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

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

4.3 Sortlandsmarka

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

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

5.1 Generelt om LNF/LNFR

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

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

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

6.2 Områder i og langs sjø

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

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

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

Sone med særlig hensyn

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

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

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

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

7.2 Sone for båndlegging

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

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

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

SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Forvaltningsavdelingen

Vår saksbehandler – innvalgsnr.
Jan Harry Johansen - 76 10 91 13

Vår dato: 04.07.01
Vår ref.: JHJ / 01/01287- 2 - 14/277

Deres dato:
Deres ref.:

Heidi og Roy Arne Svendsen

Steirovn. 22
8400 SORTLAND

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG/PÅBYGG TIL BOLIG ENEBOLIG PÅ GNR. 14 BNR. 277 .

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
114/01	Teknisk sjef	25.05.01

Opplysninger:
Søknaden gjelder oppføring av påbygg på eksisterende bolig med loftsetasje. Videre søkes det om garasje som tilbygg til boligen. Situasjonsplanen viser at planlagt garasje kommer i konflikt med eksisterende kommunaltekniske ledningsnett i grunnen. Det er ikke til nå kommet en avklaring i hvorledes eventuelt dette kan løsses. Dermed er det ønske fra tiltakshaver/ søker å komme i gang med påbygget på boligen og at det senere kan komme en avklaring om garasjen kan oppføres.
Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Vedtak:
Under henvisning til Deres søknad mottatt 11.04.01 innvilges med dette med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Det gis ikke igangsettingstillatelse på oppføringen av prosjektert garasje. Konflikten med kommunalteknisk anlegg i grunnen må avklares og eventuelt prosjekteres på nytt, før det eventuelt gis tillatelse oppføring av denne garasje.

Generelle vilkår:

- Søknad, stemplede tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Teknisk etat.

- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 3,5 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift § 9-21, samt Forskrift om feiing og tilsyn med fyringsanlegg § 4-2.

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i GOF § 16 for følgende foretak og funksjon:

ISO Bygg AS innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Kontrollplanene for prosjektering og utførelse godkjennes.

Vedtakene kan påklages til fylkesmannen innen tre uker. Eventuell klage sendes via Sortland kommune. Det henvises til pbl § 15 samt til forvaltningslovens bestemmelser. Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndighet minner om at ansvarlig søker/ samordner har ansvar for endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

vedlegg:
Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Gebyrorientering:
Gebyrer fastsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 109.

Type gebyr	**Grunnlag**	**Sats**	**Gebyr**
Senere søknader, foretak uendret	1	210,00	210,00
Andre nybygg, 51 - 100 m2	1	2 640,00	2 640,00
Tillegg kontrollpl. utover 1.	1	210,00	210,00
Sum gebyrer:			**3 060,00**

Spørsmål angående saken rettes til vår saksbehandler på byggesakskontoret (se øverst på første side).

Med hilsen

for Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef

Ottar Skog
Avd.leder

Underretning til:
ISO Bygg AS Vesterålsgata 60 8400 SORTLAND

Stempel

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Steiro, Sortland	Journalnr. 179/71.
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 22/7 1971.
Bygningens art Boligbygg	Tegning nr. 2 sett plan 2 " fasade 2 " snitt 2 sit.plan
Byggherre Birger Vang	
Byggemelder Birger Vang	
Ansvarshavende Oskar Einarsen, Elvenes, 8400 Sortland	

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

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

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

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

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

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

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

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

Sortland, den 26/8 1971.

Per Austmyr
bygningssjef.

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