

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgata 2, 8400 SORTLAND

 SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 2010

Andelsnummer 401

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 15149-1586

Referansenummer: AG7287

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 6 ansatte, 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

Dag Daae Johansen

dag@ttv.as

915 36 999



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).
Leiligheten/andelen er utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Leiligheten/andelen er blitt noen år, og fremstår med begrenset preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser ved byggeår.
Ut ifra alder er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. forskrift og Borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendig aluminiumskledning.
Bygningen har malt hovedytterdør (mot fellesareal) og malt altandør i tre, med utvendig aluminiumskledning.
Altan i betongkonstruksjon, med påliggende spaltegulv i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt malt strie
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater og malte betongelementer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2006 (byggeår). Teknisk forskrift 1997 legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken.
Styres fra kjøkken.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Dels Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder). Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger.
Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.
Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.
Boligalarmanlegg, felles for alle boenheter, med varsling til vaktentral. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

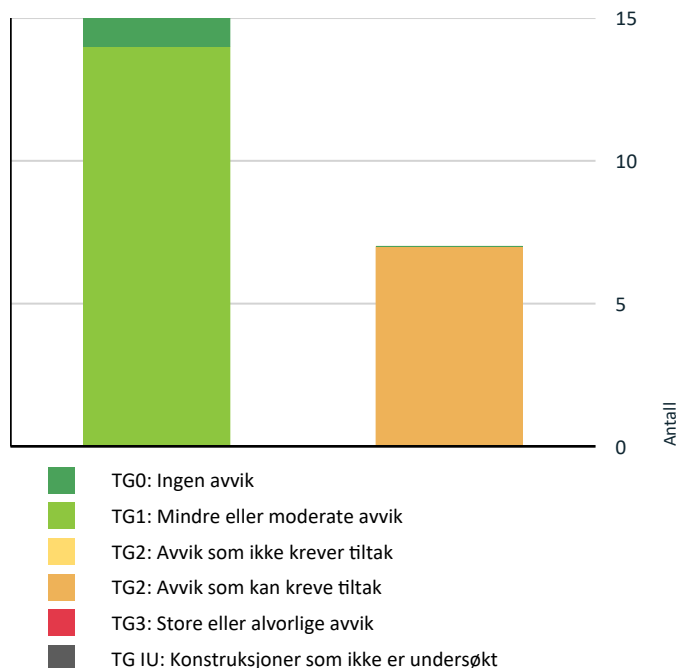
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andel.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

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.

Bod med adkomst fra garasje er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av tilstandsrapporten! Bod er vurdert og befart på samme måte som foretas ved vanlig verditakst, med tilhørende beskrivelser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

Standard
Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater, hensyntatt alder

Vedlikehold
Leilighet fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendig aluminiumskledning.
Vinduer er en del av Borettslaget ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (mot fellesareal) og malt altandør i tre, med utvendig aluminiumskledning.
Ytterdører er en del av Borettslagets ansvar, men iht. retningslinjer er ytterdører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i betong, med påliggende spaltegulv i tre. Altan er en del av Borettslaget ansvar, men iht. retningslinjer er altan i tilknytning til andelen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes.



Tilstandsrapport



Liten høydeforskjell mellom tredekke og dør

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med parkett.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt malt strie
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte plater og malte betongelementer.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger av seksjonen. Det er ukjent/ ikke bekreftet om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

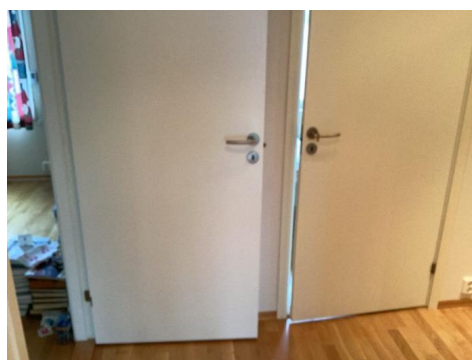
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2006 (byggeår). Teknisk forskrift 1997 legges til grunn for utførelse. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt. TG 2 gis på bakgrunn av alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i tilstand og alder bør forholdet holdes under oppsikt og behov for tiltak vurderes.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv, også uten forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør.

Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer inntil videre, men de nevnte utførelser må holdes under oppsikt.

Vær forsiktig ved bruk. Selv om rommet fungerer med avviket kan manglende fall medføre ulemper ved bruk

Utførelsen tilsier øket-/ stor risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse.

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

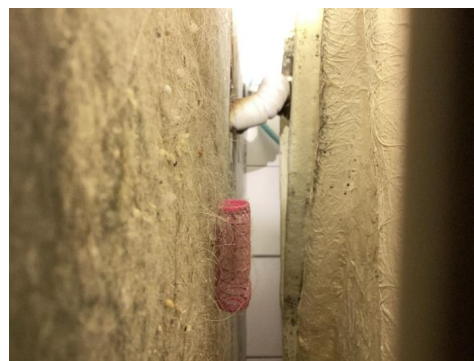
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

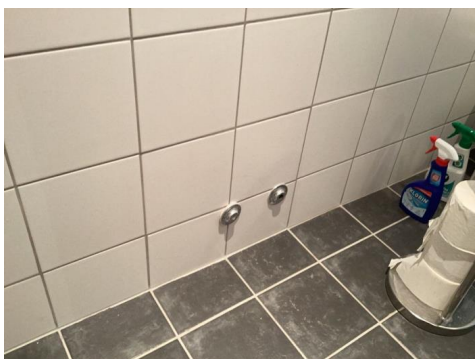
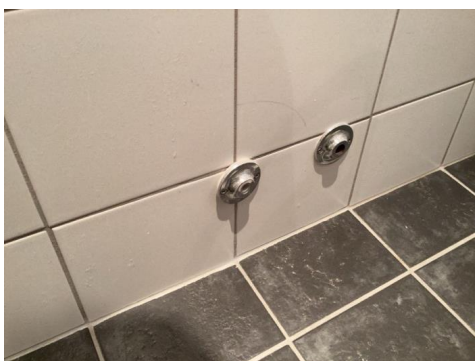
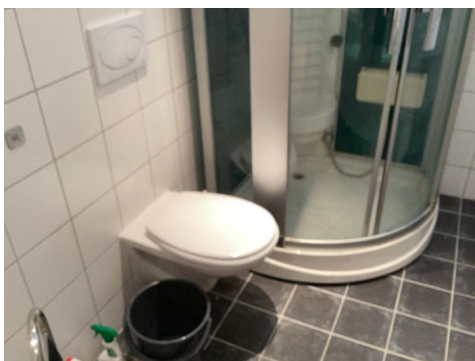


4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
(Det forutsettes at et av de to avløpene ut av vegg ved toalett er avløp fra innebygget toalettsisterne, anbefales bekreftet)



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

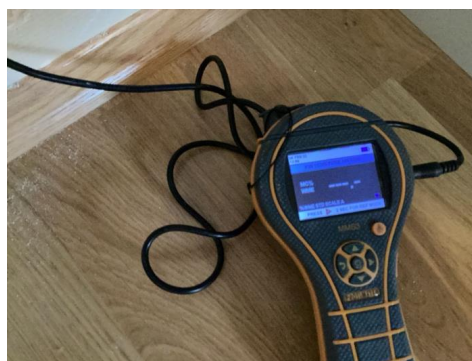
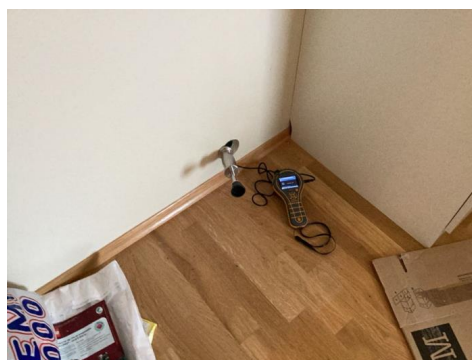
! TG 1 Ventilasjon

Sentralt avtrekksanlegg for våtrom og kjøkken. Styres fra kjøkken.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap og underskap. Dels Integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap (ikke adgang til skapet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende kontroll av fordelerskap utløser TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av fordelerskap anbefales.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

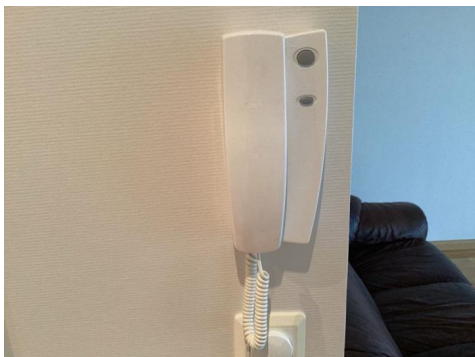


! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Fungerer tilfredsstillende iht. eier.
Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Normal installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser.
Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
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?
Nei
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar



Branntekniske forhold

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

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

Boligalarmanlegg, felles for alle boenheter, med varsling til vaktentral. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Entré, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 700 000

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 uten fradrag

3 700 000

Tillegg for andel fellesformue	+	58 362
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 142 556

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Sørvendt leilighet beliggende 4. etasje som endeleilighet mot vest i den nordre og største boligblokken i boligkomplekset Sortland Brygge, meget sentralt i Sortland sentrum.

Leiligheten gir generelt et godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard, hensyntatt alder.

Meget god intern beliggenhet i boligblokken som endeleilighet mot vest, med lett tilgjengelighet i bygningen samt fri og god utsikt mot sjø og fjell i alle retninger.

Gjennomgående utsyn fra leiligheten, mot sør fra stue og kjøkken og mot nord fra soverom.

Leilighetens og eiendommens beliggenhet og helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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				SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 74 m² 2006 2 sov				2 200 000	2 200 000	1 005 550	3 205 550	43 318
2	Sjøgata 2 ,8400 SORTLAND 76 m² 2006 2 sov				2 400 000	2 250 000	917 791	3 167 791	41 681
3	Sjøgata 33 ,8400 SORTLAND 75 m² 2005 2 sov			16-01-2024	3 150 000	3 050 000	1 580	3 051 580	40 688

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

Fellesutgifter (borettslag)	Kr.	158 712
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	163 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

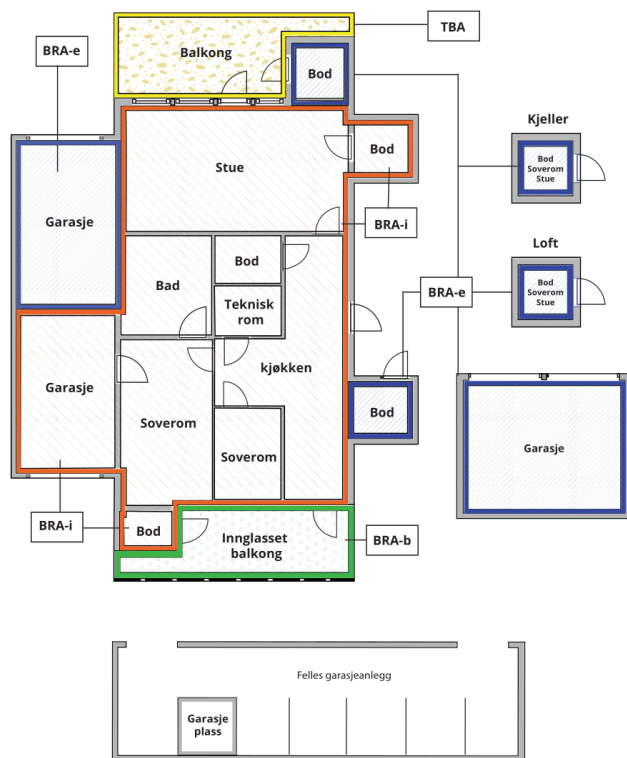
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	78			78	10
Parkeringsnivå		5		5	
SUM	78	5			10
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Entré , Bod		
Parkeringsnivå		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2010		0	2256.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjøgata 2

Hjemmelshaver

Sortland Brygge Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0401/	H0401	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
401	100	634 316	58 362	1 142 556

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 4. etasje i den største boligblokken av tre bygninger som boligkomplekset Sortland Brygge består av. Gjeldende leilighet er endeleilighet mot vest i bygningen, og har god intern beliggenhet i blokken med fri og god utsikt mot sjø og fjell i alle retninger.

Gjennomgående utsyn, mot sør fra stue og kjøkken og mot nord fra soverom.

Sortland Brygge består av 3 bygninger med til sammen 38 leiligheter, med beliggenhet på fylling i sjøen og omkranset av sjø på tre sider. Beliggenhet midt i sentrum, like ved torget samt Sortland største kjøpesenter, gjør at det er kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles uteareal er opparbeidet i maritim stil, i generelt høy kvalitet, med bl.a. beplantning, hellebelagte områder samt kai rundt boligkomplekset.

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. Grunnbokutskrift ikke fremlagt (bør generelt kontrolleres ved overdragelse).

Månedlig husleie dekker bl.a. ytre vedlikehold, forsikring (ikke innbo/løsøre), drift og renhold av fellesarealer, tv/internett. Se borettslagets vedtekter for informasjon vedr. rettigheter og plikter og borettslagets regnskap for informasjon vedr. økonomisk situasjon. Leiligheten er tillagt en p-plass i parkeringshus for denne bygning (på parkeringsplan, underetasje).

Borettslaget har lagt frem strøm for montasje av elbil-lader ved leilighetens biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Leilighet/andel i boligblokk.

Bygningen er i offentlige register registrert som "Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer".

Sortland Brygge består av 3 boligblokker med til sammen 38 leiligheter, byggeår 2006.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.08.2024		Ikke gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	20.08.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
"Megleropplysninger" fra kommunen			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfo fra regnskapsfører	21.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	10.06.2015		Gjennomgått	8	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG7287>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75240212
Adresse	Sjøgata 2		
Postnr.	8400	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ole Ray	Etternavn	Grødset

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/09/2024 15:53:14 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER

for **Sortland Brygge** borettslag
tilknyttet Bodø Boligbyggelag

org nr 986 007 458

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.05.03, endret 02.10.06, 13.06.12, sist endret 10.06.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sortland Brygge borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sortland kommune og har forretningskontor i Sortland kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bodø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sjøgata 2	H0403	15/2010	77	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØDSET OLE RAY 071268*****	Eiendomsrett 1/1	TORNERUDVEIEN 20 1831 ASKIM	Bosatt

Vegadresse: Sjøgata 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	209 Sortland	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	19306666		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	09.06.2006

3: Bygning 19306666: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 09.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1015
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1015
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	13

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.11.2004	02.03.2005
Igangsettingstillatelse	29.11.2004	02.03.2005
Tatt i bruk	09.06.2006	30.06.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	1	163	0	163	0	0	0
H04	3	213	0	213	0	0	0
H03	3	213	0	213	0	0	0

H02	3	213	0	213	0	0	0
H01	3	213	0	213	0	0	0

Borettslag

Navn	SORTLAND BRYGGE BORETTSLAG	Org.nr	986007458
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/2010	2256.7	



SORTLAND KOMMUNE

Myndighet

Dato: 24.04.2007
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/59
815

Deres dato:
Deres ref.:

Arleiv

Ferdigattest, etter Plan- og bygningsloven § 99, nr. 1

Søker Klausengruppen AS	Adresse Postboks 385, 8401 SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver Steinsvik Hus AS	Adresse ,Postboks 13 8459 MELBU	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Sjøgata 2-8, 8400 SORTLAND	Gnr. 15	Bnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	06.09.2001			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Boligblokk			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato		Saksnr.
		28.01.2002		08/02

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

Viser til befarig 24.04.2007 i forbindelse med søknad om ferdigattest, hvor Anders Gustafsson, Asle Martinussen, Asbjørn Holm, Eskild Brønlund og Einar Andreassen var tilstede og vil komme med følgende punkter som må slutføres og dokumentasjon på utført arbeid sendes RE - Myndighet innen 15.06.07:

- Overgang i rampe må skiftes ut slik at det blir i henhold til forskriftene.
- Rekkverk i trapp fra uteområde og ned til promenadenivå mot øst utføres i henhold til forskriftene.
- Overgang mellom brostein og treplattning mot sør/øst har seget, må rettes opp (umiddelbart).
- Sikring av kaikant mellom brygga og naboeiendom mot nord/vest må sikres med en gang midlertidig inntil permanent forslag til løsning er innsendt til RE - Myndighet og godkjent og permanent løsning er på plass.

Sted og dato:
Sortland kommune 24.04.07

Underskrift:

Ottar Skog

Ottar Skog

Postadresse:
Postboks 117
8401 SORTLAND

Telefon:
76 10 90 00
e-post: postmottak@sortland.kommune.no

Telefaks:

Bankgiro:
4570 06 00827
8981 07 01499

Organisasjonsnr.:
847 737 492



SORTLAND KOMMUNE MYNDIGHET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni-85
§ 99, nr. 2 og 3

2513/1

SATSCOP1

Arbeidssted (adr.) Sjøgata 2 – 8		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) 15/45 2010		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligblokk	Dato søknad 06.09.01	Dato vedtak 28.01.02	Sak nr. 08/02
Tiltakshaver Steinsvik Hus AS		Adresse Pb. 13, 8400 SORTLAND		Tlf.
Søker Klausengruppen AS		Adresse Pb. 385, 8400 SORTLAND		Tlf.
Ansvarshavende Steinsvik Hus AS		Adresse Pb. 13, 8400 SORTLAND		Tlf.
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:				
☒	Hele bygget	☐	Følgende del av bygget	
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
Det henvises til tilsynsrapport dat. 09.06.06 og til gjenstående opparbeidelse av utearealer.				
Gebyr etter pbl. 109: - midlertidig brukstillatelse kr. 600,00				
Arbeidet må være utført innen: 15.07.06.				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest				
Sted og dato: Sortland 09.06.06		Stempel og underskrift: Eskild Rolf Brønlund		

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet

Originalen sendes til tiltakshaver.
Kopi sendes til søker og ansvarshavende.

Kommune
SORTLAND

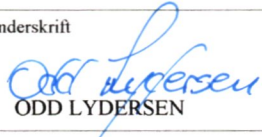
MÅLEBREV	X	uten grensejustering
		med grensejustering
J.nr.	13/2002	
Målebrev nr.	92010	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over	Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
		15	2010	
		Bruksnavn/adresse		
	Areal (m ²)	2260.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.02.02
Rekvirent	ULV-E. STEINSVIK
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 45. DELINGEN ER GODKJENT AV TEKN.SJEF 15.02.02, SAK D20/02. PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	27.02.2002	 KJERSTI LØKSE	 ODD LYDERSEN

GAB
Registreringsstempel

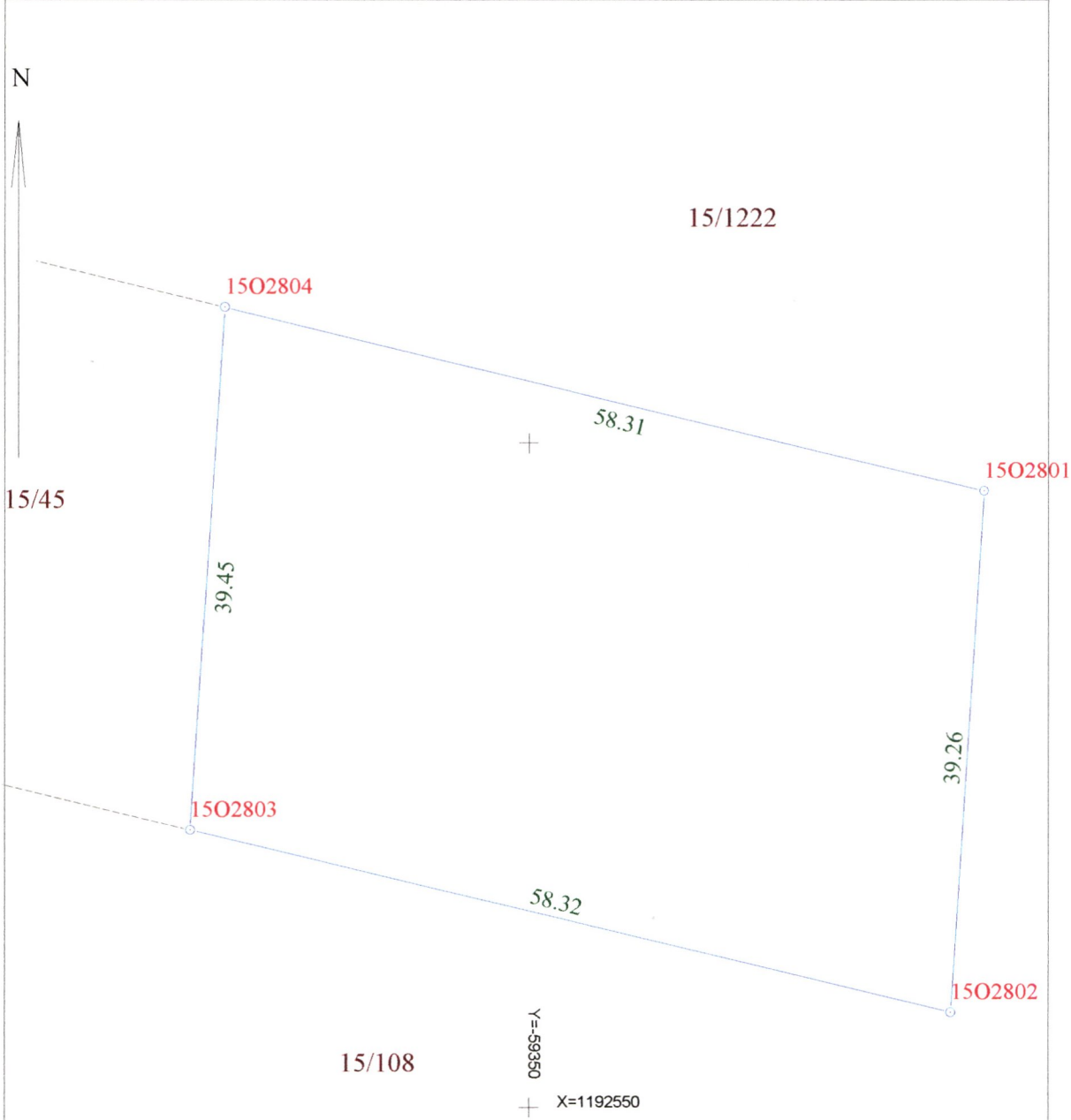
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dbnr. <u>1119</u> den <u>7/3</u> 20 <u>02</u> Gebyr betalt med kr. <u>1005,-</u> Dok.avgift betalt med kr. <u>0</u>
Sortland kommune Teknisk etat.

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	15	Bnr	2010	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	1192584	Y	-59346	Z	
Kartblad	ED249-05-38-2	X		Landsnett	
Målestokk	1:500	Areal	2260.5	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	13/2002
Målebrev nr	92010



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1502804	Grensepunkt (gen.)	1192610.20	-59372.69	58.31	
1502801	Grensepunkt (gen.)	1192596.38	-59316.04	39.26	
1502802	Grensepunkt (gen.)	1192557.19	-59318.54	58.32	
1502803	Grensepunkt (gen.)	1192570.83	-59375.24	39.45	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 21.08.24 Side 1 av 3

Sortland Brygge Borettslag	Vår ref.:	165/401
Sjøgata 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8400 SORTLAND	Eiere:	Ole Ray Grødset
Organisasjonsnr:	986 007 458	Andelsnr: 401

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 226

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag Lån 3	3 257
	Renter Lån 4	128
	Drift/vedlikehold	4 509
	Avdrag Lån 4	61
	Renter Lån 3	5 271

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 128 724	Gjeld siste årsoppg.: 1 142 556
Klient ajourf. lån:	38 269 635,85	Klient gj. s. årsoppg.: 22 120 540

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 47608085005, Sparebank1 Nord-Norge

Seriellån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349.988

Saldo per 21.08.2024: 19 742 225

Andel av saldo: 1 105 336

Første termin/første avdrag: 30.10.2023 (siste termin 30.08.2053)

3 mnd nibor + margin

Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes. Har avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 47608092915, Sparebank1 Nord-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 21.08.2024: 792 625

Andel av saldo: 23 388

Første termin/første avdrag: 29.03.2024 (siste termin 29.02.2044)

3 mnd nibor + margin

IKKE IN PÅ DETTE LÅNET

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rudi Buschmann

Adresse: Sjøgata 6

Postnr/-sted: 8400 SORTLAND

Telefon: Mob.: +4741122454

E-post: SortlandBryggeBorettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.08.2024

Utestående saldo: 13 226

Felleskostnader:	13 226	Restanse:	13 226
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	0	Gjeld:	1 142 556	Andre inntekter:	254
		Utgifter:	58 362		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	634 316
------------	-----	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.08.24 Side 2 av 3

Sortland Brygge Borettslag	Vår ref.:	165/401
Sjøgata 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8400 SORTLAND	Eiere:	Ole Ray Grødset
Organisasjonsnr: 986 007 458		

7: Pålydende

Andelsnr: 401 Partialobligasjonsnr: 401

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 15/2010
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2260.5

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 84699955

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2006	Første innflytting:	06.06.2006	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Totalentreprenør= Steinsvikhus AS Elinstallatør : El-Team. Ventilasjonstreprenør : GK

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier kan nedbetale individuelt på det lånet ved flytende rente, to ganger i året. Ta kontakt med Nobl ved forretningsfører for nærmere informasjon.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har kabel-tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 21.08.24 Side 3 av 3

Sortland Brygge Borettslag

Vår ref.: 165/401

Sjøgata 2

Type: Tilknyttet Borettslag

8400 SORTLAND

Eiere: Ole Ray Grødset

Organisasjonsnr: 986 007 458

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA.



Steinsvik Hus AS

Postboks 13
8459 MELBU

**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR FYLLING PÅ GNR. 15 BNR.
45 – SJØGATA 2.**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
033/02	Teknisk sjef	21.03.02

Vedtak:

Under henvisning til Deres søknad mottatt 25.04.01 samt endringsmelding dat. 19.10.01 innvilges med dette med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 –jfr. reg.plan 504.175 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

- Vedtak i teknisk utvalg sak 08/02 etterkommes.

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.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Teknisk etat.
- Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med 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:

Bulldozer Maskinlag AS innvilges ansvarsrett innenfor omsøkte funksjon og ansvarsområde.

Kontrollplanene for 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.

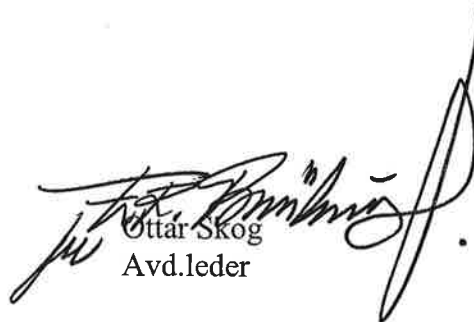
vedlegg:

Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

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

Med hilsen


Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef


Ottar Skog
Avd.leder

Underretning til:

Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS, Markvn. 32, 8400 SORTLAND



Klausengruppen AS

Postboks 385
8401 SORTLAND

**SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV
BOLIGBLOKK PÅ GNR. 15 BNR. 45 - SJØGATA 2.**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
096/03	Myndighet	30.06.03

Faktaopplysninger:

Teknisk utvalg har under sak 08/02 gitt rammetillatelse for oppføring av boligblokk.

Gjennom endringsmelding er det søkt om mindre endring av bygningsmassen.

Basen er gjort mindre, hus nr. 2 og 3 står nå ikke oppå basen men "foran" denne. Cotehøyde tak er redusert fra 13.10 til 11.95.

Inngangen fra hus 1 skal kun være fra nord. Her er etasjen trukket noe tilbake i forhold til opprinnelig løsning. Bruksareal på øverste etasje er økt fra 234m² til 310m². Etasjen er her inntrukket på alle sidene. Cotehøyde tak på bygg 1 økes med 0,1m. Endringen omfatter også mindre justering av kotehøyde på strandpromenaden.

Vurderinger:

Etter reguleringsplanen kan 6. etg. Bebygd areal være 15% BYA. Omsøkte endring medfører bebygd areal på 13,5% BYA. I forhold til godkjent løsning blir fasadelivet for etasjen tilbaketrukket på alle sidene. Dette vil oppleves dempende i forhold til bygningens høyde. Hertil kommer at parkeringsbasen mot nord trekkes tilbake, slik at det også nede blir sprang i fasadelivet.

Høyden på strandpromenaden nord for bygget senkes til cote 2.20. Mot sundet heves nivået mot basen til cote 3,20. Mot syd opprettholdes cotehøyde på 2,70.

Før det tas endelig stilling til promenaden må det fremlegges mer detaljert prosjektering - bruk av materialer, avslutning mot fylling på østsiden m.v.

Bredden på promenaden må ikke innsnevres slik at den blir under 3m – jfr. trapp mot øst.

Hus nr. 2 og 3 blir stående "foran" basen. Dette medføre at totalhøyden senkes til cote 11,95, og kommer dermed innenfor reguleringsplanens fastsatte høyde (i rammetillatelsen er det gitt dispensasjon). At bygningene senkes gir bedret utsikt fra hus nr. 1.

Helhetsuttrykket av prosjektet slik det var forutsatt i reguleringen, opprettholdes selv om høyden reduseres. I og med at etasjeplanet senkes vil det være enklere og forholde seg til fasaden mot syd.

Vedtak:

Under henvisning til Deres søknad mottatt 31.03.03 innvilges med dette med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 for endring av tillatelse på følgende vilkår:

- Vilkår i rammetillatelse av 28.01.02 etterkommes
- Før det tas endelig stilling til strandpromenaden må det fremlegges nærmere dokumentasjon for utførelsen – jfr. ovennevnte vurdering.

Generelle vilkår:

- 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.
- Arbeidene med tiltaket kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt.

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.

Endring av byggesak:

kr. 440,00

Faktura tilsendes tiltakshaver

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

Med hilsen


Ottar Skog
RE - leder


Eskild R. Brønlund
Fagleder

Underretning til:

Steinsvik Hus AS, Pb. 13, 8459 MELBU

POSTADRESSE:
Postboks 117
8401 SORTLAND

TELEFON: 76 10 91 00
TELEFAX: 76 10 91 01
E-mail: teknisk@sortland.kommune.no

POSTGIRO:
For skatt: 0827 58 18705
Postgiro: 0813 59 61206

BANKGIRO:
4570 06 00827
8981 07 01499



Saksbehandler

Steinsvik Hus AS

Postboks 13
8459 MELBU

**SØKNAD OM MINDRE ENDRING OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR
OPPFØRING AV BOLIGBLOKK PÅ EIENDOMMEN GNR. 15, BNR. 45 –
SJØGATA 2-8.**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
658/04	Myndighet	26.11.04

Faktaopplysninger:

Formannskapet har i møte den 04.11.04 vedtatt mindre vesentlig reguleringsendring. I samsvar med vilkår i rammetillatelsen er det fremlagt endelig løsning for promenaden herunder utførelse av fasader på "parkeringsbasen". Materialbruk og fargevalg foreligger også.

Vedtak:

Under henvisning til Deres søknad mottatt 08.11.04 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 godkjenning for omsøkte endring og igangsettingstillatelse for følgende arbeider:

- Grunn og fundamentarbeider samt trekaier.

Vilkår:

1. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Generelle vilkår:

- Søknad, stemplede tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- 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. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. RE-Myndighet for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunen v/ Servicetorget.
- Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med RE-Kommunalteknikk (må gjøres før arbeider med VA-nett startes opp).

Godkjenning av foretak:

Kai og Anlegg Entreprenør AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Vedtakene kan påklages til fylkesmannen innen tre uker. Eventuell klage sendes Sortland kommune, RE - Myndighet. 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 har ansvar for endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Gebyrorientering:

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

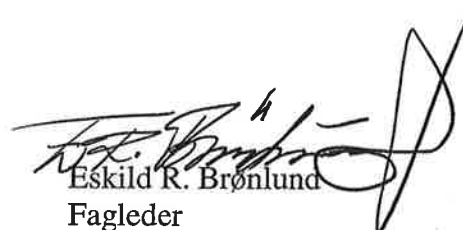
Saksbehandling igangsettingstillatelse 25% av rammetillatelse	kr. 15 875,00
Mindre vesentlig reguleringsendring – jfr. FS sak 146/04	" 5 680,00
Behandling av endringsmelding	" 450,00
Godkjenning av foretak	" 230,00
Faktura tilsendes tiltakshaver –sum:	kr 22 235,00

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

Med hilsen



Ottar Skog
RE-leder



Eskild R. Brønlund
Fagleder

vedlegg:

- Orientering om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Underretning til:

Klausengruppen AS, Pb. 385, 8401 SORTLAND

Kai og Anlegg Entreprenør AS, Markvn. 44, 8400 SORTLAND



SÆRUTSKRIFT

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE SJØGATA 2 - 36 LEILIGHETER MED PARKERINGSKJELLER

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
008/02	Teknisk utvalg	28.01.02

Tiltakshaver: Steinsvik Hus AS

Dokumenter i saken

Søknad om rammetillatelse	dat. 06.09.01
Søknad om fylling	" 29.05.01
Endringsmelding fylling	" 11.10.01
Redegjørelse vedr. rammetillatelse	" 18.10.01
Vedr. rammetillatelse – søknad om dispensasjon	" 24.10.01
Reguleringsplan for deler av kv. 12 – 504.175	

Bakgrunn for saken

Søknaden omfatter rammetillatelse for hele byggekomplekset innenfor planområdet, herunder fylling i sjøen. Det forutsettes bygd kaipromenade rundt hele området. Det søkes om dispensasjon fra etasjetallet/høyde fordi parkeringskjeller må regnes med som etasje – (gulv opprinnelig plassert på cote 1,5, nå hevet til cote 2,2.).

Nærmere om reguleringsplanen

Byggingen inngår i reguleringsplan for søndre del av Kv. 12 i Sortland sentrum. Ved behandlingen i kommunestyret ble antall etasjer på hus 1 redusert fra 6 til 5 etasjer. Planen forutsetter at adkomst etableres fra Sjøgata ned via rundkjøring T2. Videre felles gangareal (strandpromenade) rundt utbyggingsområdet FG, samt bruk av nærliggende sjøområder R1.

Nærmere om byggesaken

Tiltaket omfatter bygging av 36 boenheter. Parkering, felles bodareal og tilkomst til boligene legges til bygningens 1. etasje (trapp og heisforbindelse). Mot øst benyttes deler av arealet i 1. etasje til boligformål. Mot sjøsidene bygges strandpromenade langs etasjeplanet fasadeliv. Det etableres utvendig tilkomst til boligene og fellesareal (lekeplass m.v.) på toppen av 1. etasje (cote 4,71) av bygningskomplekset.

Ansvarlig søker opplyser at det ikke er tatt endelig stilling til fasadematerialer og farger. Det legges imidlertid opp til bruk av trepanel i kombinasjon med plane plater eller tegl som hovedelementer i fasaden.

For å redusere høyden på parkeringsbasen er kledningen på hoveddelen trukket ned i forhold til opprinnelig plan. Rekkverket på basen er endret fra tidligere å være en del av basens vegg, til nå å være åpent rekkverk. Dette for å redusere basens visuelle høyde i forhold til dagens kaimivå. Videre skal fasaden på parkeringsbasen utføres av betongelementer med horisontale fuger. Videre er fasadene trukket noe inn i forhold til øvrig fasade, og forsynt med mindre åpninger som slipper dagslys inn. Løsningen er valgt for å understreke basens funksjon som bærende element.

Nærmere om dispensasjonssøknaden

Basen var opprinnelig plassert på cote 1.5, dette medførte at hele parkeringskjelleren måtte utføres vanntett, hvilket betyr svært høye kostnader. Reduksjon fra 6 til 5 etasjer medførte at antall leiligheter ble redusert (fra 37 til 33). Ved omprosjektering, hvor en liten del av basen benyttes til boligformål, er antallet nå høynet til 36.

Det påpekes videre at tiltakshaver ønsker å bygge boliganlegg som med dets plassering, form og utførelse skal være representativt for Sortlands fremtidige sjøside. Dette medfører at prosjektet får mange kostnadsdrivende elementer – jfr. kaipromenade rundt hele området, etablering av parkering i bygningen m.v. Se for øvrig brev dat. 24.10.01.

Vurdering av saken

Ved behandling i kommunestyret ble det vedtatt å redusere etasjetallet fra 6 til 5 for planområdet. Vedtakets ordlyd er som følger:

- Samtlige steder der det står 6 etasjehøyder, endres dette til 5 etasjer. I dette ligger også tilsvarende endring av maks. byggehøyde.

Som følge av at "kjelleretasjen" er hevet fra cote 1.5 til cote 2.2 vil den i samsvar med teknisk forskrift § 4.1 inngå i etasjetallet, og omsøkte utbygging blir følgelig på det høyeste (bygningsslamell mot nordvest) på 6 etasjer. Som følge av at kjelleretasjen er hevet, løftes også øvrig bebyggelse. Dette betyr at fastsatt cotehøyde for respektive bygningsslameller overskrides med omkring 0,5m. Det høyeste bygget (mot nordvest) får cotehøyde på 18.6 – og følgelig 2,4m lavere enn reguleringsplanen (cote 21.0) som var lagt frem for kommunestyret.

Ut fra nevnte er godkjenning betinget av at det innvilges dispensasjon fra etasjetallet, samt fra fastsatte byggehøyder i reguleringsplanen.

Administrasjonen legger til grunn at vedtaket i kommunestyret i første rekke er tuftet på ønske om redusere høyden på bygningen. Selv om bygningen får 6 etasjer blir bygningshøyden for den aktuelle lamellen redusert med 2,4m – eller tilnærmet en etasje.

Som følge av at basen heves vil de øvrige lameller overskride reguleringsplanens fastsatte høyder med henholdsvis 0,58m lamell nordøst, 0,36m lamell sydøst og 0,36m lamell mot sydvest.

Ved å øke høyden på basen vil det visuelle inntrykket endres i forhold til terrengnivå – gate/kainivå. Det er forutsatt tiltak for å redusere virkningen ved bl.a. å heve kaipromenaden fra cote 2.2 til cote 2.4 og 2.75 syd for bygningen. Videre tiltak som nevnt ovenfor i avsnitt "nærmere om byggesaken".

Høydenivået på basen har betydning for oppfattelsen av åpenhet i bebyggelsen ut mot sjøen. Effekten av dette vil i første rekke være fremtredende fra overliggende areal samt fra områder syd for bebyggelsen.

Overliggende areal benyttes i dag til privat parkering og får nærmest karakter av innebygd gårdsplass. Utbyggingen vil ikke komme ut i hovedaksen langs gateløpet ned mot sjøen.

Mot syd vil basenivået være synlig mellom de to bygningsslamellene. Ved å heve kainivået fra cote 2,2 til cote 2,75 har en redusert virkningen av at basen er hevet med 0,5m tilsvarende – se for øvrig vedlagte tegning av fasade mot syd.

Overskridelse av bygningshøydene henger sammen med basens beliggenhet. Med dette som utgangspunkt vil bygging innenfor planens ramme bety at prosjektet måtte reduseres med en etasje, og følgelig betydelig reduksjon av antall boenheter. Overskridelsene vil i alle tilfeller være beskjeden og ikke medføre noen vesentlig endring i forhold til plangrunnlaget. Ut fra nevnte vurderinger, finner en å kunne anbefale at dispensasjon gis.

Tiltaket avkrever nærmere avklaring i forhold til veg, vann og avløp. Før arbeidet settes i gang må nevnte være sikret gjennom utbyggingsavtale. Det henvises i denne sammenheng til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen.

Deler av fasadelivet mot nord kommer nærmere tomtegrensa enn 3m. Overskridelse av byggegrensa kan bare gjennomføres innefor rammen av plan- og bygningslovens § 70.2. Med mindre det foreligger nødvendige tillatelser fra nabo, må utbyggingen forholde seg til fastsatt byggegrense.

På grunn av at utbyggingen på 3 sider vender mot sjøen, er det nødvendig med nærmere dokumentasjon for hvordan teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet for brannvesenet blir ivarettatt. Videre må gangareal vest for bygningen sikres tilgjengelighet i samsvar med reguleringsplanens forutsetning – fri høyde min. 3,5m.

Innstilling:

- 1) Under henvisning til søknad dat. 25.10.01 innvilges dispensasjon fra etasjetallet samt coterte byggehøyder for reguleringsplanen 504.175.

Lovhjemmel: plan- bygningsloven § 7.

- 2) Søknad fra Steinsvik Hus AS om rammetillatelse for fylling og oppføring av boligblokk på eiendommen gnr. 15, bnr. 45 godkjennes på vilkår om:
 - Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge utbyggingsavtale for veg, vann og avløp mellom berørte parter og Sortland kommune – jfr. også rekkefølgebestemmelsen.
 - Nødvendige avtaler/tillatelser fra berørte grunneiere som sikrer gjennomføring av reguleringsplanens forutsetning må foreligge før igangsettingstillatelse gis.
 - Farge og materialbruk på fasadene skal fremlegges teknisk utvalg til godkjenning.
 - Det fremlegges dokumentasjon for forskriftskrav vedr. tilkomst brannvesen og tilgjengelig slokkevann.
 - Fri høyde over gangareal (B/FG) skal være 3,5m.
 - Reguleringsplanens forutsetning om byggegrense overholdes – jfr. saksframlegg.

- 3) Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett innenfor omsøkte funksjon og ansvarsområde.

Lovhjemmel: plan- bygningslovens § 93 – jfr. reguleringsplan 504.175.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via Sortland kommune. Det henvises til plan- og bygningslovens § 15, samt til forvaltningslovens bestemmelser.

Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef

Vedtak i Teknisk utvalg – 28.01.02:

1) Under henvisning til søknad dat. 25.10.01 innvilges dispensasjon fra etasjetallet samt coterte byggehøyder for reguleringsplanen 504.175.

Lovhjemmel: plan- bygningsloven § 7.

2) Søknad fra Steinsvik Hus AS om rammetillatelse for fylling og oppføring av boligblokk på eiendommen gnr. 15, bnr. 45 godkjennes på vilkår om:

- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge utbyggingsavtale for veg, vann og avløp mellom berørte parter og Sortland kommune – jfr. også rekkefølgebestemmelsen.
- Nødvendige avtaler/tillatelser fra berørte grunneiere som sikrer gjennomføring av reguleringsplanens forutsetning må foreligge før igangsettingstillatelse gis.
- Farge og materialbruk på fasadene skal fremlegges teknisk utvalg til godkjenning.
- Det fremlegges dokumentasjon for forskriftskrav vedr. tilkomst brannvesen og tilgjengelig slukkevann.
- Fri høyde over gangareal (B/FG) skal være 3,5m.
- Reguleringsplanens forutsetning om byggegrense overholdes – jfr. saksframlegg.

4) Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett innenfor omsøkte funksjon og ansvarsområde.

Lovhjemmel: plan- bygningslovens § 93 – jfr. reguleringsplan 504.175.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via Sortland kommune. Det henvises til plan- og bygningslovens § 15, samt til forvaltningslovens bestemmelser.

Enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:

Underretning til:

Steinsvik Hus AS, Pb. 13, 8459 Melbu
Klausengruppen AS, Pb. 385, 8401 Sortland



SORTLAND KOMMUNE
Myndighet

Dato: 24.04.2007
Saksbehandler: Einar Andreassen
Direkte tlf.: 76 10 90 03
Ref.: 07/59-
815

Deres dato:
Deres ref.:

Arleiv

Ferdigattest, etter Plan- og bygningsloven § 99, nr. 1

Søker Klausengruppen AS	Adresse Postboks 385, 8401 SORTLAND	Tlf.
Tiltakshaver Steinsvik Hus AS	Adresse ,Postboks 13 8459 MELBU	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Sjøgata 2-8, 8400 SORTLAND	Gnr. 15	Bnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.
Deres søknad	06.09.2001			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Boligblokk			
Behandl./vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato		Saksnr.
		28.01.2002		08/02

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

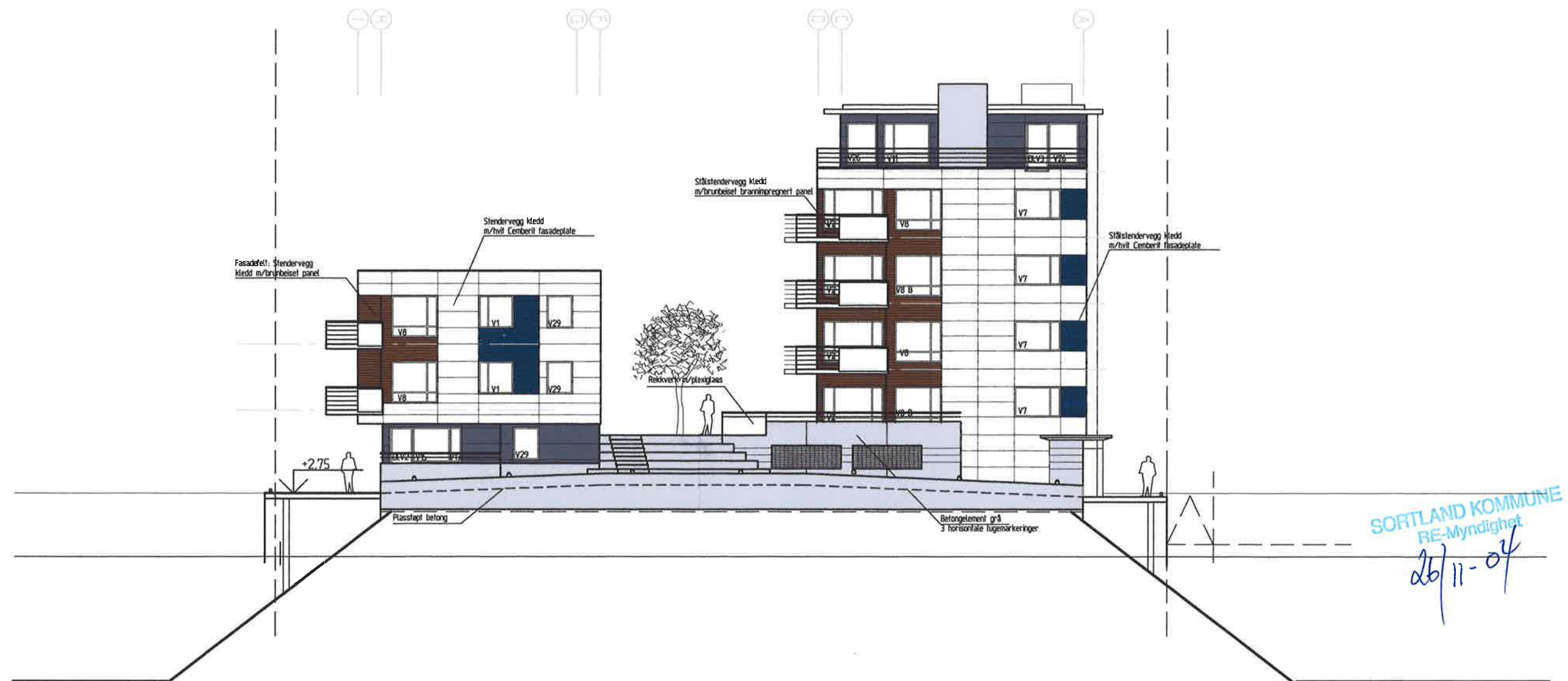
Viser til befaring 24.04.2007 i forbindelse med søknad om ferdigattest, hvor Anders Gustafsson, Asle Martinussen, Asbjørn Holm, Eskild Brønlund og Einar Andreassen var tilstede og vil komme med følgende punkter som må slutføres og dokumentasjon på utført arbeid sendes RE - Myndighet innen 15.06.07:

- Overgang i rampe må skiftes ut slik at det blir i henhold til forskriftene.
- Rekkverk i trapp fra uteområde og ned til promenadenivå mot øst utføres i henhold til forskriftene.
- Overgang mellom brostein og treplating mot sør/øst har seget, må rettes opp (umiddelbart).
- Sikring av kaikant mellom brygga og naboeiendom mot nord/vest må sikres med en gang midlertidig inntil permanent forslag til løsning er innsendt til RE – Myndighet og godkjent og permanent løsning er på plass.

Sted og dato:
Sortland kommune 24.04.07

Underskrift:

Ottar Skog



BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443

TEGNINGSNR.
023

SKALA
1:200

ENDR. BET.

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk
TEGNET AV
njk
ANSV. KONTROLLERENDE
15.11.04

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Sor t land Brygge
Steinsvik Hus

Fasade Øst

Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn" @ klausengruppen.no



26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443
TEGNINGSNR.
020
SKALA
1:200

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk
TEGNET AV
njk
ANSV. KONTROLLERENDE
15.11.04

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Sor t land Brygge
Steinsvik Hus

Fasade nord



Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no



SORTLAND KOMMUNE
 26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTHR.
443
 TEKNISKNR.
022
 SKALA
1:200

ENDR BET

ANSV. PROSJEKTERENDE
 n.j.k.
 TEINET AV
 n.j.k.
 ANSV. KONTROLLERENDE
 15.11.04

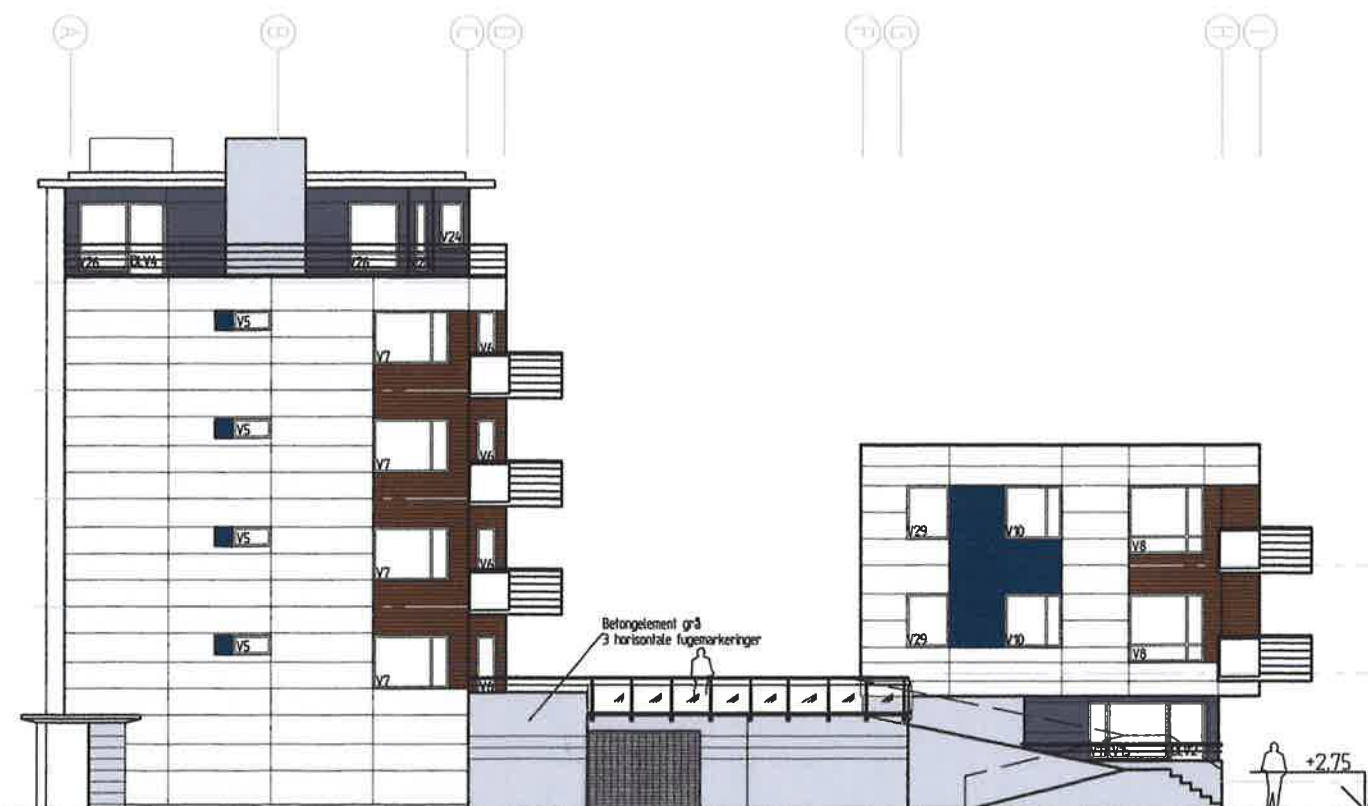
Klausengruppen as
 rådgivende ingeniører & arkitekter
 MNIF • MNAL

Sortland Brygge
 Steinsvik Hus

Fasade sør Hus 2 og 3

Strandgt. 31
 8400 Sortland
 Tlf: 76112870
 Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@
 klausengruppen.no



SOFTLAND BYGGKONSULET
26/11-04

BYGGEMELDING

PROSJEKTNR.
443

TEGNINGSNR.
024

SKALA
1:200

ENDR. BET.

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk
TEGNET AV
njk
ANSV. KONTROLLERENDE
07.10.04

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

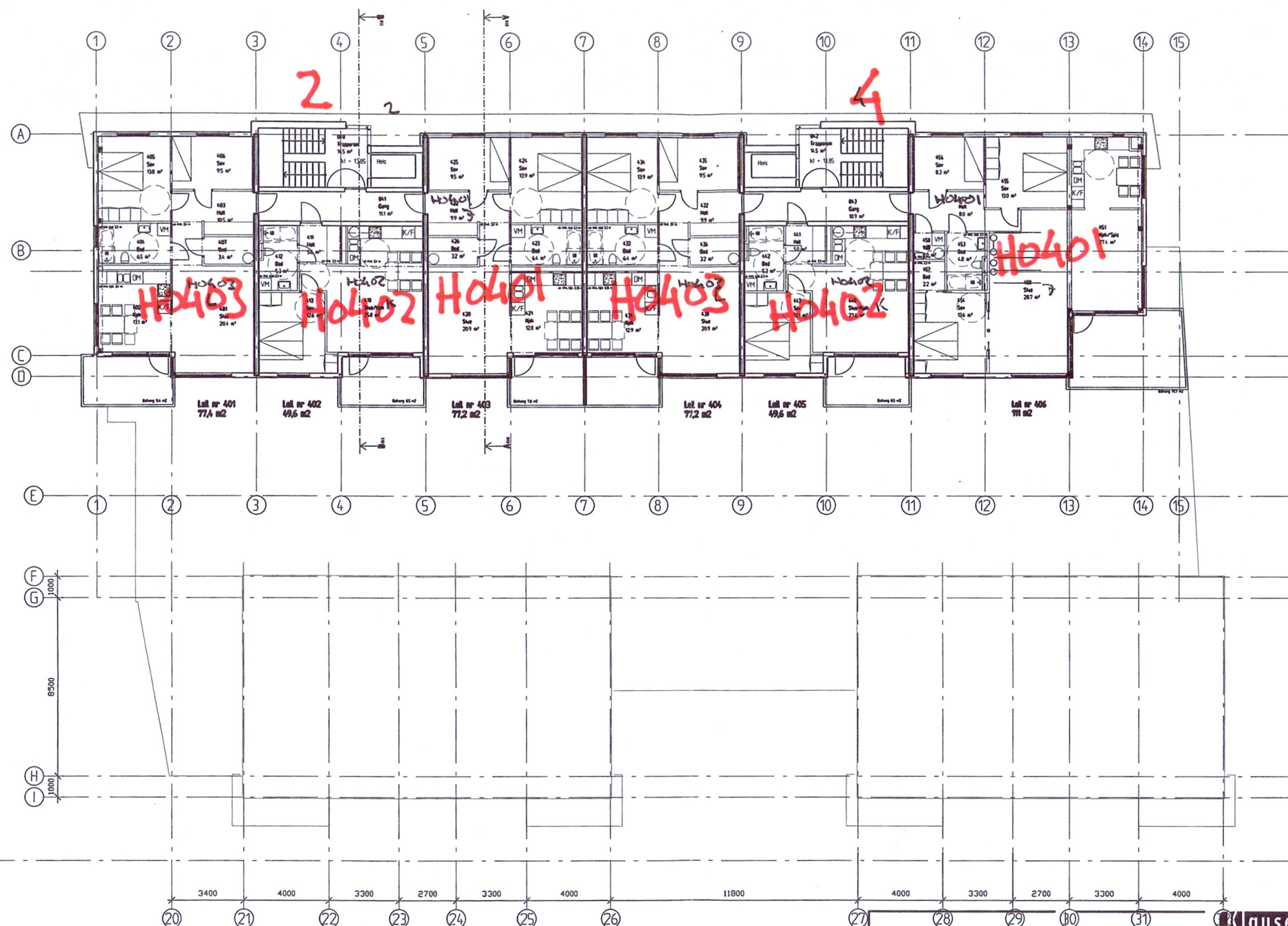
Sor t land Brygge
Stensvik Hus

Fasade Vest



Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@klausengruppen.no



PROSJEKTNR.
443

TEGNINGSNR.
004

SKALA
1:200

ENDR. BET.

ANSV. PROSJEKTERENDE
njk

TEGNET AV
njk

ANSV. KONTROLLERENDE

07.10.04

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter

MNIF • MNAL

Sor t land Brygge

Steinsvik Hus

Plan 4.etg

Strandgt. 31
8400 Sor t land
Tlf: 76112870
Fax: 76112878

E-post: "fornavn"@
klausengruppen.no



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	Næringstilknytt 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 bli 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 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; <i>Grønnstruktur</i> .
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 reguleringsaker, 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 Vesterålgata 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 <i>støyfaglig utredning</i> som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. 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 bli 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: <i>“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.”</i> Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: <i>“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.”</i> 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) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u> • 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, syklist, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u> • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt. e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

2.1.2 Krav til parkering a) Parkering skal primært dekket på eget areal, men det tillates også at det dekket på nærliggende areal/parkeringshus. b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:			Småhusbebyggelse Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger. Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.
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	

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmenntilrettelagt 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. 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 <u>sambruk</u> av parkeringsplasser.
Formål	Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m² BRA	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m ² BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m ² 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	

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 taget 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 <i>Unntak fra plankrav</i>. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være 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.

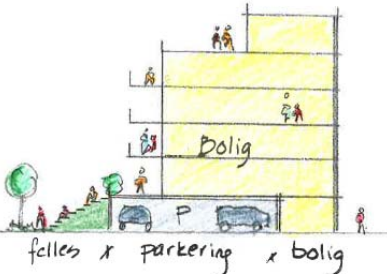
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende 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 tomte 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 trafiksikkerhet 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) Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs. k) Krav til kompetanse for prosjektering i sentrum: arkitekt med tiltaksklasse 3.	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, aktivitetssone 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. <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u> 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 <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u> 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 beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) <u>Generelt:</u> - 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) <u>Offentlige parker:</u> - 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) <u>Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</u> - Minnelunden - Kulturtorget - Georg Ellingsens plass - Kv 18, sørsiden av Ellingsengården - Plass ved Strandgata nr 18. - Torget - Kv. 13- gangakse - Paviljongparken	<u>Definisjon:</u> 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) <u>Plass ved Håndtverkeren- tilleggssbestemmelser.</u> 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 ivare tatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) <u>Kvartalslekeplasser i sentrum.</u> 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 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) <u>Tidsbegrenset parkering:</u> Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) <u>HC- parkering:</u> 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 uttrykk 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 lyssetting 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) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. 2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) <u>Kaifront</u> - 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) <u>Pir</u> - 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) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) <u>Sitteplasser</u> - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, 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 prinsippplaner. b) <u>Sentrum:</u> - 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 prinsippplan 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. Havnepromenaden 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 uttrykk 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, utstyrlagring 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 m² 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 reiselivsbygg, 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 trafiksikkerhet 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. <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> 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 forstyrning 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 torvsjøen 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 bruksareal 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 handelssområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien). g) Området F20 skal 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, trafiksikkerhet, 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 <i>til private sluttbrukere</i>. 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.	

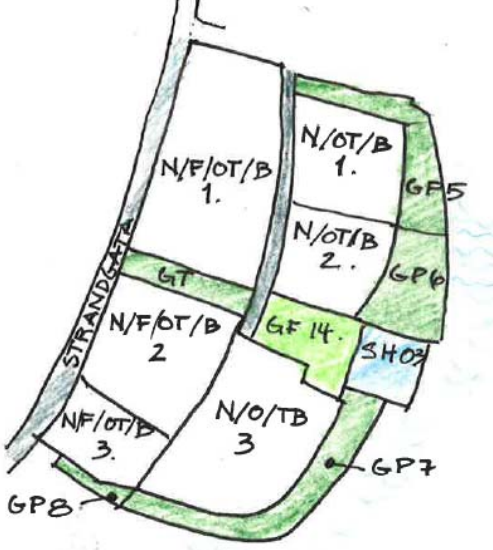
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt 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 massedeposering 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 nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeposering 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 reguleringsplan-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 IO1 Skianlegg a) Område IO1 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 IO2 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for IO2 og GF 13. c) IO2, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor IO2, 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 luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 <u>Trafoer:</u> 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 en 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 ladeanlegg 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 friluftsliv 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: - Muningsletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til infomasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Infomasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på infomasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Infomasjonsområdene 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.	Infomasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring
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:			Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	
GF 3	Røslungveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm	
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	
GF 21	Strand barnehage		
GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt	
GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt	
GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke	
 B) Parker- GP • Er opparbeidede parker og torg			

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring					
• 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, torssalg, 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: <table><tr><td>GT 1</td><td>Selneselva</td><td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td></tr><tr><td>GT 2</td><td>Prestelva</td><td>Turdrag/grønn korridor</td></tr></table>			GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor
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.								
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: - Lysløyppa fra Skibua til Prestelva - Selnesstien			<u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.					

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 trafiksikker 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. • <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m², maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • <u>Sentralt lekefelt:</u> 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 sykklende, 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 friluftsmål, 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 friluftinteresser. 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 <i>kjerneområder i landbruket</i>. 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 Næringstilknyttet 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 ervervsbebyggelse 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 torvsjøen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. Mindre elver og bekke drag: 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: • <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn. • <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • <u>SH20</u> 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 ferdigstilt 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 hensynssonen, 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 Forurensset grunn	Forurensset 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 Rødsken i Skolekvartalet • Rødsken 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 Rødsken 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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR: SØRØSTRE DEL AV KV. 12, SORTLAND SENTRUM

Dato: 18.04.01

Vedtatt av kommunestyret: 21.06.2001, k-sak 48/01

§ 1 Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

Byggeområder:	Blokkbebyggelse	B1-B3
Offentlige trafikkområder:	Gate med fortau	T1
	Gate	T2
Spesialområder:	Rekreasjonsområde/ Privat småbåtanlegg	R1
Fellesområder:	Parkering	P1-P2
	Parkeringskjeller	FPA
	Gangareal	FG
	Gangareal-Strandpromenade	Strandprom.
	Uteoppholdsplass og lekeareal	FP
Blandet formål:	Bolig/Gangareal	B/FG
	Bolig/Strandpromenade	B/S

§ 2 Byggeområder

2.1 B1-B3 Blokkbebyggelse.

2.1.1 Området skal disponeres til boliger i maks 3-5 etg. med tilhørende parkering. Adkomst til områder er fra offentlig gate via parkeringsplass. Parkering for beboerne legges i en base under bygningene, ca. 1 meter under eksist. terreng. Bygningsformen er lamellbebyggelse med maks bredde på 13 meter. Over 1. etg. kan mindre deler av fasaden (balkong/karnapp) stikke ut over formålsgrensen.

MUA= 20 kvm pr boenhet, der privat balkong/terrasse kan regnes med.

- 2.1.2 Det kreves 1. p-plass per boenhet. Gjesteparkering skjer på eksisterende parkeringsplass vest for området.
- 2.1.3 Kotehøyde eksist. terreng +2.65
Strandpromenade/kai +2.4
Topp base +4.2
Parkeringskjeller +1.5
- 2.1.4 Prosent bebygd areal for etasjene:
Parkeringskjeller/base %-BYA= 100%
Over base:
1.- 2.etg. %-BYA = 53%
3. etg. %-BYA= 45%
4. etg. %-BYA= 33%
5. etg. %-BYA= 15%
- 2.1.5 B1 Nordlig lamellbygning kan ha 4 etg. pluss en toppetasjer mot vest (5. etg.) på del av bygningens grunnflate.
Gesimshøyde/mønehøyde maks kote +15.7.
Toppetasjens maks kote +18.6.
- 2.1.6 B2 Sørøstlig bygning kan ha 2. etg. pluss en toppetasje (3. etg.) på del av bygningens grunnflate. Gesimshøyde/mønehøyde maks kote +10.3.
Toppetasjens maks kote +12.8.
- 2.1.7 B3 Sørvestlig bygning kan ha 3. etg., hvor øverste etg. er inntrukket.
Maks kote +12.8.
- 2.1.8 Området mellom bygningene skal bearbeides til fellesareal for beboerne.
Utenomhusplan/situasjonsplan som viser dette skal vedlegges byggemelding.

§ 3 Offentlig trafikkområde

- 3.1 T1 Gate med fortau.
- 3.1.1 Del av Nordre Frydenlund Alle`. Gate med fortau på begge sider.
- 3.1.2 Del av Sjøgata. Antall avkjørsler til parkering og adkomst begrenses og legges ovenfor hverandre der det er mulig. På vestre side av gaten anlegges fortau. På østre side anlegges fortau med beplantning av trærrekke.
- 3.2 T2 Gate.
- 3.2.1 T2 skal være enveiskjørt, og fungerer som rundkjøring med parkeringsareal i midten. Inn mot parkeringsareal P2 anlegges skulder med kantstein, bredde 1. meter. På nordsiden Av gaten, mot P1, anlegges fortau med trærrekke. På sørsiden av gaten av gaten sør for P2. anlegges fortau. Ved avkjørsel til parkering er fortauet noe nedsenket og dermed overkjørbar. Mot øst grenser T2 til Strandpromenade.

§ 4 Spesialområder

- 4.1 R1 Rekreasjonsområde/privat småbåtanlegg.
- 4.1.1 Området skal kunne brukes til manøvrering og tillegging av småbåter.
Området skal opparbeides av utbygger og vedlikeholdes av bruksrettshavere.
- 4.1.2 Det kan opparbeides småbåtanlegg på sjøområdet på tomt 15/1222, etter plan godkjent av planutvalget.
- 4.1.3 Områdets utstrekning mot øst avgrenses mot området for skipsled ca. 20 meter utenfor kai/strandpromenade øst for tomt 15/45.
Det skal ingen steder være grunnere enn 0,5 meter vannoverdekning på laveste lavvann.

§ 5 Fellesområde

- 5.1 FG Område for felles privat gangsone.
- 5.1.1 Området mellom parkering og utfylt område for boligformål skal disponeres til trafikkareal for gående. Området skal binde sammen strandpromenade i sør og nord. Området skal være min. 3,0 meter bredt og opparbeides med fast dekke, fortrinnsvis belegningstein. Mot parkeringsplassen i vest skal området avgrenses med kantstein. Et nedsenket område foran nedkjøringsrampen sikrer adkomst til parkeringskjelleren under blokkbebyggelsen. Deler av trapp/rampe til basenivå kan stikke 1,6 meter inn på området.
- 5.1.2 Det tillates at mindre deler av gangsonen overbygges. Fri høyde under bygning skal være min. 3,5 meter.
- 5.2 P1-P3 Område for privat parkering.
- 5.2.1 P1 Parkeringsplass på tomt 15/45. Området skal benyttes til parkering av besøkende til Sjøgården og boligblokkene.
- 5.2.2 P2 Parkeringsplass på østre del av tomt 15/688. Adkomst fra T2.
- 5.3 Strandpromenade. Gangareal
- 5.3.1 Langs sjøkanten skal det opparbeides et sammenhengende gangareal. Teknisk utforming av strandpromenaden skal være godkjent av kommunen før det gis byggetillatelse. Det vil bli stilt krav om utforming og materialvalg. Promenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel.
- 5.3.2 Rundt utfylt område for boligformål skal det være kaiflater som i hovedsak skal ha tredekke. Overgang mellom land og vann skal utformes med tanke på sikkerhet. Kaikant med nivåforskjell, flytebrygge eller rekkeverk (hvor det ikke skal legges til båter) etc. Minimum bredde er 3 meter. Deler av strandpromenaden kan møbleres.
- 5.3.3 Deler av strandpromenaden rundt utfylt område kan overbygges, i en sammenhengende lengde på maks 11 meter. Fri høyde under bygning skal være minimum 3,5 meter.

- 5.4 FP. Områder for felles uteoppholdsplass og lekeareal for barn.
- 5.4.1 Området mellom bygningene skal opparbeides med hard og myk belegging, og dertil egnet beplantning. Området kan nyttes til friområde og aktivitetsareal for alle beboere. Der hvor det er hensiktsmessig kan deler av områdene nyttes til snøopplagring.
- 5.4.2 På deler av området skal det opparbeides felles nærlekeplass for barn. Anlegget skal spesielt tilpasses/opparbeides for barn i alder 1-6 år. Området skal sikres med vegetasjon/gjerde eller lignende i henhold til forskriftskrav. Lekeplass skal anlegges og ferdigstilles før berørte bygninger gis brukstillatelse.
- 5.5 FPA. Område for felles parkeringskjeller.
- 5.5.1 Det skal avsettes areal til nedkjøring til parkeringskjeller.

§ 6 Blandet formål

- 6.1 B/FG Område for bolig og gangareal.
- 6.1.1 Deler av bygning, 2-4 etg. kan bygges over gangareal. Dette for å opprettholde fri Gangpassage. Fri høyde under bygning til bakken min. 3,5 meter.
- 6.2 B/S Område for bolig og strandpromenade.
- 6.2.1 Deler av bygning, 2-4 etg. kan bygges over gangareal. Dette for å opprettholde fri Passage for strandpromenaden. Fri høyde under bygning til kai/dekke 3,5 meter.
- 6.2.2 Mindre deler av bygningens fasade (balkong/karnapp) over 1. etg. kan stikke ut over strandpromenaden.

§ 7 Fellesbestemmelser

- 7.1 Eventuell trafostasjon integreres i ny bygningsmasse.
- 7.2 Det skal i all planlegging og utbygging tas hensyn til tilgjengelighet for alle. Det være seg materialbruk, utførsel, fargesetting, oppmerking og konstruksjon

§ 8 Kulturvern

Skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/ Samisk kulturminneråd omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8. For Kulturminner under vann, kontaktes Tromsø museum. Dette pålegget må formidles av tiltakshaver til den som utfører arbeidet i marken.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

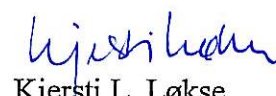
Før det gis brukstillatelse skal følgende være opparbeidet:

- Kjørebane, gate T2 inkludert rundkjøring.
- Fortau fra T2 fram til Strandpromenade.

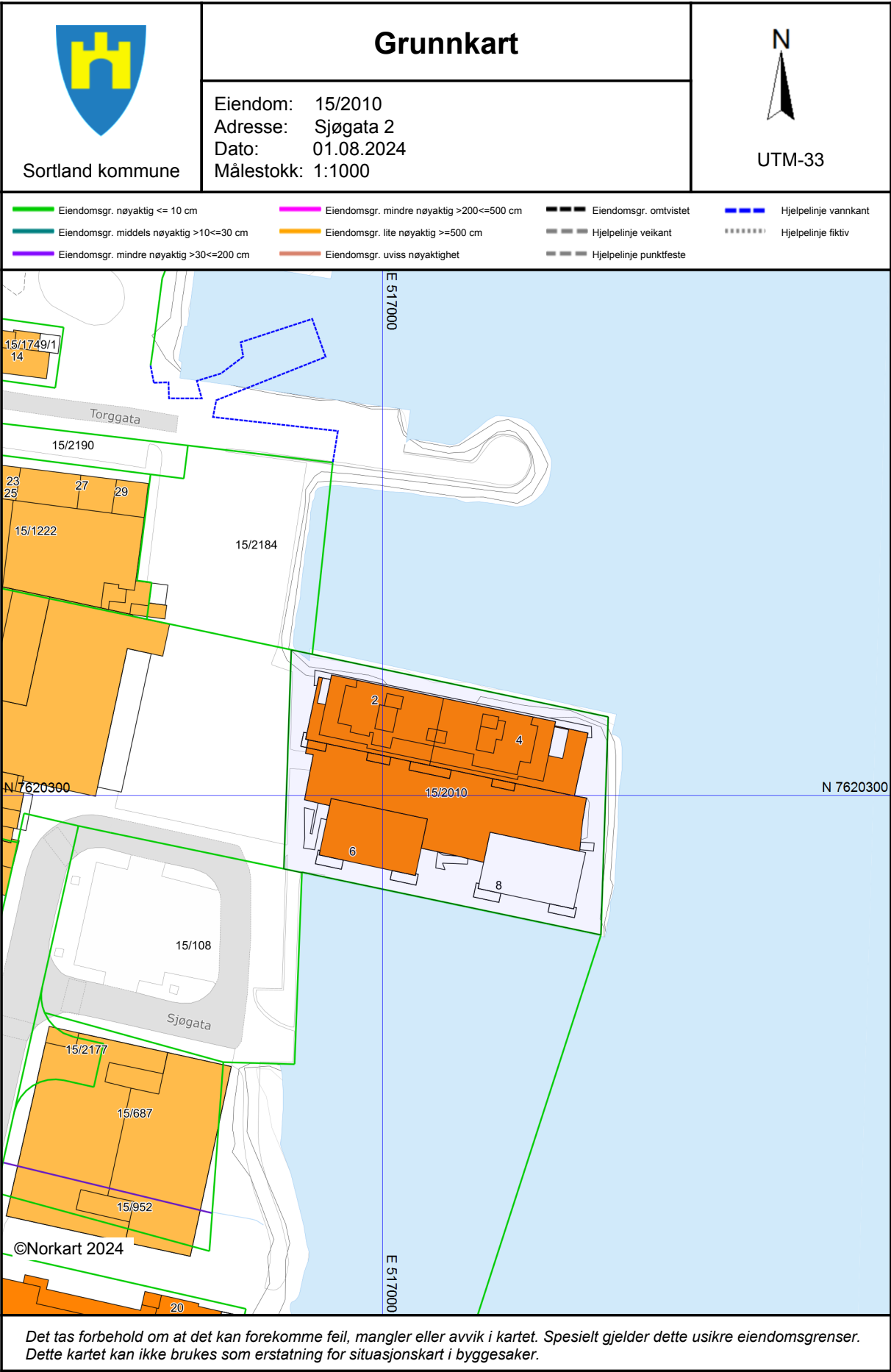
I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77. ajourført med endring senest 28.06.96, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte 21.06.01 i sak 48/01, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.



Ingolf Markussen
Ordfører



Kjersti L. Løkse
Teknsik sjef



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Sortland Brygge Borettslag

Tirsdag 23.01.2024, kl. 18:00 Sted: Thon hotell Sortland

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. LÅNEOPPTAK KR. 2 000 000 NOK

Borettslaget har etter siste års vedlikeholdsprosjekter en presset likviditet, og har utestående fakturaer til Nordkran Prefab AS på kr. 517 593. Nordkran Prefab AS ble engasjert av styret for å utføre vedlikehold av fasade i Sjøgata 8, etter at firmaet Bygg og Betong ikke ønsket å utføre jobben. Styreleder Ulf Ovik deltok ikke i styremøtet der Nordkran Prefab ble tildelt jobben.

Nordkran Prefab AS har tilbydd borettslaget å tilbakebetale utestående etterhvert som likviditeten i selskapet tillater det, noe som har bidratt til at borettslaget har kunnet betjene sine løpende forpliktelser.

Flertallet i styret foreslår at borettslaget gjennomfører et låneopptak på inntil kr. 2 000 000 for å gjøre opp utestående til Nordkran Prefab AS i forbindelse med utført vedlikehold på kr. 517 593. Det er videre ønskelig å styrke likviditeten og de disponible midlene i selskapet.

Foreslåtte låneopptak vil med løpetid på 20 år og en beregnet rente på 5,59% gi en lånekostnad på ca kr. 167 154 pr. år for borettslaget. Lånet fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel, se økt fellesgjeld og felleskostnader pr. måned i vedlegg til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å låne opp inntil NOK 2 000 000,- med løpetid inntil 20 år som et annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles pant pålydende NOK 2.000.000,- i borettslagets eiendom 1870/15/2010. Pantet har prioritet foran andelseierenes innskuddsobligasjon.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall ((Brl § 7-11 (1))).

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder, Ulf Ovik

Styremedlem, Janne Benum
Styremedlem, Arild Knudsen
Varamedlem, Kirsten Aafløy Opdan
Varamedlem, Rudi Buschmann

Det er framsatt krav fra andelseiere om ekstraordinær generalforsamling for å behandle sak om endring av styrets sammensetning. Med bakgrunn i dette, og uenighet omkring økonomistyring og kommunikasjon innad i styret trekker alle styremedlemmene seg slik at det kan gjøres nytt valg av styre.

Valgkomiteen får i oppgave å foreslå nye kandidater til vervene.

3.1 VALG AV STYRELEDER

3.2 VALG AV STYREMEDLEM

3.3 VALG AV STYREMEDLEM

3.4 VALG AV VARAMEDLEM

3.5 VALG AV VARAMEDLEM

FULLMAKTSSKJEMA

I ekstraordinær generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i ekstraordinær generalforsamling og rett til å uttale seg, Brl § 7-2(2), Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3, Esl § 46(3) møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på ekstraordinær generalforsamling -----

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling som avholdes tirsdag 23.01.2024 gis til: _____

Andelseiers underskrift: _____

Sortland Brygge BRL - Låneopptak 2MNOK

Forutsetninger:

Beregninger er foretatt i lånekalkulator

Lånevilkår; 4 terminer, 20 års nedbetalingstid, rentesats på 5,59% og gebyr på kr. 70.

Avdrag fra første termin.

Årlig kostnad renter/avdrag 2MNOK

kr

167 154

Enhet	Økt fellesgjeld	Renter pr. mnd	Avdrag pr. mnd	Sum
7	35225	163	82	245
8	36823	170	86	256
9	38810	179	91	270
10	37163	172	87	259
101	47822	221	112	333
102	33916	157	79	236
103	47822	221	112	333
104	47822	221	112	333
105	33916	157	79	236
106	61825	286	145	431
107	45157	209	106	315
108	50632	234	119	353
109	45012	208	105	313
110	53346	247	125	372
201	50632	234	119	353
202	36727	170	86	256
203	50632	234	119	353
204	50632	234	119	353
205	36727	170	86	256
206	68802	318	161	479
207	47967	222	112	334
208	53297	246	125	371
209	103639	479	243	722
301	53394	247	125	372
302	40603	188	95	283
303	53394	247	125	372
304	53394	247	125	372
305	40603	188	95	283
306	73550	340	172	512
401	59014	273	138	411
402	48985	227	115	341
403	61776	286	145	430
404	61776	286	145	430
405	48985	227	115	341
406	78589	363	184	547
501	100489	465	235	700
502	111100	514	260	774
	2000000,00	9248	4682	13930

Styret i Sortland Brygge Borettslag

8400 Sortland

Sortland 18.12.2023

Ad; Krav om ekstraordinær generalforsamling i Sortland Brygge

Vi er en gruppe andelseiere, som representerer 10 leiligheter i laget, som er gjort oppmerksom på at styret har mottatt redegjørelse fra NOBL angående en kritisk økonomisk situasjonen i laget.

På bakgrunn av denne redegjørelsen ser vi med stor bekymring på driften av laget.

I henhold til lagets vedtekter/borettslagsloven ber vi herved styret om å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling snarest. Hovedsak skal være endring av styrets sammensetning.



Holmøy Holding AS



Ola Helge Holmøy



Arild Knutsen



Erling Arntzberg



Trond Eirik Thorsen

Janne Benum



Lill Halvorsen



Rudi Buschmann



Are Vangen



Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Sortland Brygge Borettslag

Torsdag 27.06.2024, kl. 18:00 Sted: Scandic Sortland

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Rudi Buschmann
Styremedlem, Erling Arntzberg
Styremedlem, Christian Gaupås Kristiansen
Varamedlem, Arild Knudsen
Varamedlem, Sindre Punsvik

4.1 Valg av styreleder

Rudi Buschmann foreslås som styreleder de kommende to år.

4.2 Valg av styremedlem

Christian Gaupås Kristiansen foreslås som styremedlem de kommende to år.

4.3 Valg av styremedlem

Erling Arntzberg foreslås som styremedlem det kommende år.

4.4 Valg av varamedlem

Sindre Pundsvik foreslås.

4.5 Valg av varamedlem

Arild Knudsen foreslås.

4.6 Valg av valgkomite

5. INNKOMNE SAKER

5.1 SAK FRA STYRET - ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret orienterer om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på generalforsamling -----

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2024 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 713 816	1 530 168	1 713 775	1 833 739
Innkrevde renter/avdrag		2 213 750	2 003 192	2 461 294	2 066 346
Andel avdrag IN-lån	15	852 359	737 378	737 372	560 285
Strøm elbil		15 822	7 335	0	25 000
Andre driftsinntekter		0	13 698	0	0
SUM INNEKTER		4 795 747	4 291 771	4 912 441	4 485 370
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	9 716	7 543	60 795	38 036
Styrehonorar	2	63 000	28 500	57 000	64 500
Kontingent	3	14 970	14 970	14 970	14 970
Revisjonshonorar	4	11 950	11 313	11 906	12 428
Forretningsførerhonorar		123 752	120 147	123 752	128 083
Løpende kontrakter	5	355 121	506 708	407 504	384 963
Andre honorar og innleide tjenester	6	51 975	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	1 773 902	215 708	275 000	325 000
Forsikring	8	133 495	128 180	141 325	162 715
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	395 860	365 327	390 405	417 492
Energi		79 947	57 060	75 000	78 000
Andre driftsutgifter	10	23 355	13 736	15 500	11 000
Avskrivning driftsmidler	11	35 868	35 868	35 868	35 868
SUM KOSTNADER		3 072 910	1 505 059	1 609 025	1 673 055
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 722 837	2 786 711	3 303 416	2 812 315
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		8 604	2 426	1 500	10 000
Rentekostnader		1 136 942	713 548	1 169 827	1 338 097
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 128 338	-711 122	-1 168 327	-1 328 097
ÅRSRESULTAT		594 499	2 075 590	2 135 089	1 484 218

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12	72 227 826	72 227 826
Andre driftsmidler	11	107 605	143 473
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 335 431	72 371 299
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		0	140 190
Kundefordringer		22 784	24 102
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	121 546	620 748
Sum omløpsmidler		144 331	785 039
SUM EIENDELER		72 479 762	73 156 338

	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 800	3 800
Annen egenkapital		12 174 119	11 579 621
Sum egenkapital	14	12 177 919	11 583 421
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Sparebank1	15	21 600 028	0
DNB	15	0	23 733 341
IN-lån	15	16 467 246	16 167 153
Borettsinnskudd	16	21 506 826	21 506 826
Sum langsiktig gjeld		59 574 100	61 407 320
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt andre fakturaer		0	243
Leverandørgjeld		683 549	158 514
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		13 133	665
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		687	612
Påløpne renter		17 608	5 564
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		12 766	0
Sum kortsiktig gjeld		727 743	165 598
Sum gjeld		60 301 842	61 572 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	59 574 100	61 407 320

Sted: _____, dato: _____

Rudi Buschmann
Styreleder_____
Erling Arntzberg
Styremedlem_____
Christian Gaupås Kristiansen
Styremedlem

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	619 442	536 837
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	594 499	2 075 590
Tilbakeføring avskrivninger	35 868	35 868
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-2 133 314	-2 956 975
Andel avdrag IN-lån	300 093	928 122
B. Årets endringer disponible midler	-1 202 853	82 604
C. Disponible midler UB	-583 412	619 442
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	144 331	785 039
- Kortsiktig gjeld	-727 743	-165 598
Disponible midler	-583 412	619 442
- Avsetning til plasseringskonto	-161 250	293 709

Andel avdrag IN-lån består av innbetalt IN fra andelseiere i perioden og nedskrevet andelssaldo i perioden som vist i note for pantegjeld. Boligselskapet har negative disponible midler pr 31.12. 23. Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er tatt opp nytt lån på kr 800 000,- i februar 2024.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidig innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn	5 500	0
5010 Timelønn	0	4 900
5020 Feriepenger	688	613
5400 Arbeidsgiveravgift	3 494	1 703
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	35	31
5435 Yrkesskadeforsikring	0	296
Sum	9 716	7 543

Borettslaget har engasjert en person til å gjøre vaktmesterarbeid etter behov.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	63 000	28 500
Sum	63 000	28 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 02.06.2022 - 02.01.2023 og 08.06.2023 - 31.12.2023.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7450 Kontingent boligbyggelaget	14 970	14 970
Sum	14 970	14 970

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6701 Honorar revisjon	11 950	11 313
Sum	11 950	11 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	30 542	27 030	29 310	32 760
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	913	913	1 000	1 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	25 892	31 804	33 194	25 247
6780 Heis	11 098	178 057	60 000	60 000
6780 Vakthold/brannsikring	13 531	0	0	0
6780 Kabel-tv/internett	273 144	239 092	284 000	265 956
Sum	355 121	506 708	407 504	384 963

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6730 Honorar for teknisk rådgivning	51 975	0
Sum	51 975	0

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6550 Driftsmateriale	5 152	25 579
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 739 873	178 885
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 878	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	11 244
Sum	1 773 902	215 708

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
7500 Forsikringspremie	126 126	128 180
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 369	0
Sum	133 495	128 180

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6320 Kommunale avgifter	120 567	78 646	86 500	132 624
6320 Renovasjon	164 630	148 636	157 555	162 868
7760 Eiendomsskatt	110 663	138 045	146 350	122 000
Sum	395 860	365 327	390 405	417 492

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	433
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 340	2 959
6890 Annen kontorkostnad	1 826	1 368
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 076	469
7000 Drivstoff	199	707
7400 Kontingent, fradragsberettiget	500	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	5 933
7740 Øredifferanser	-2	56
7770 Bank og kortgebyrer	2 664	1 604
7772 Andre gebyrer	69	206
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	6 683	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	23 355	13 736

Note 11 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	179 341
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	179 341
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 736
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 605
Årets avskrivninger :	35 868
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 2006	72 227 826
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	72 227 826
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	72 227 826

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.23	31.12.22
1920 Driftskonto bank	271 344	326 549
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	11 452	490
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold DNB	0	7
1965 Avsetning fremtidig vedlikehold Sparebank1NN	-161 250	293 701
Sum	121 546	620 748

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt andelskapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	11 579 621	9 504 031
Årets resultat	594 499	2 075 590
Egenkapital pr. 31.12	12 177 919	11 583 421

Note 15 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Sparebank1 Nord-Norge	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering bygg	Bygning
Lånenummer:	47608085005	82104965438
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.62 %	5.23 %
Betingelser:	3 M Nibor + margin 0,9 %	1 mnd Nibor + 1,1 % margin
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	38 547 347	75 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	23 733 341
Avdrag i perioden:	186 012	23 733 341
Opptak i perioden:	21 786 040	0
Lånesaldo 31.12:	21 600 028	0
Saldo 5 år frem i tid:	17 973 657	0
Andelssaldo 01.01:	0	16 167 152
Innbetalt IN i perioden:	16 761 308	1 152 453
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	143 110	17 319 605
Andelssaldo 31.12:	16 618 197	0
Sum pantegjeld for lån:	38 218 225	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 920 504	1 920 504
	1	1 314 814	1 314 814
	1	1 180 508	1 180 508
	1	1 127 198	1 127 198
	1	1 029 809	1 029 809
	1	1 020 576	1 020 576
	2	967 265	1 934 530
	3	913 955	2 741 865
	1	862 804	862 804
	1	811 732	811 732
	2	776 176	1 552 352
	1	741 255	741 255
	1	710 364	710 364
	1	703 937	703 937
	2	701 541	1 403 082
	1	673 047	673 047
	2	648 231	1 296 462
	1	375 940	375 940
	1	199 248	199 248

Pantegjeld

Note 15 viser feil beløp på andelssaldo etter nedkvikting IN pr. 31.12.23. Korrekt nedskrevet andelssaldo 31.12.23 er lik balanseført beløp kr 16.467.246,-. Nedkviktingen blir ajourført i 2024.

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 17 973 657,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2023
2280 Borettsinnskudd	21 506 826
Sum	21 506 826

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 59 574 100,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 72 227 826,-.

Resultat og balanse med noter for Sortland Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sortland Brygge Borettslag

Styreleder	Rudi Buschmann (sign.)	14.06.2024
Styremedlem	Erling Arntzberg (sign.)	13.06.2024
Styremedlem	Christian Gaupås Kristiansen (sign.)	14.06.2024



Til generalforsamlingen i Sortland Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sortland Brygge Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-18 18:43:36 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



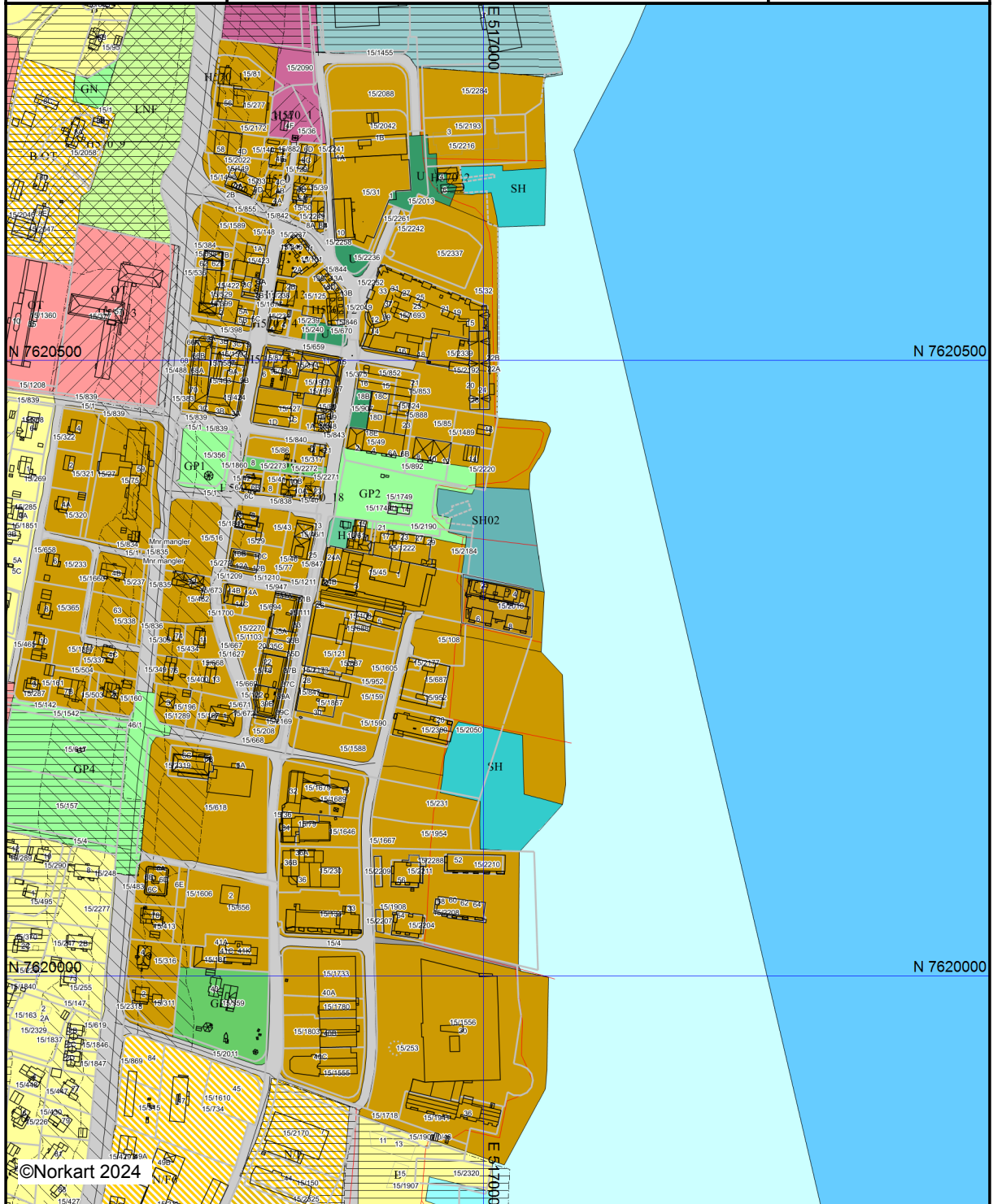
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 2
Dato: 01.08.2024
Målestokk: 1:5000

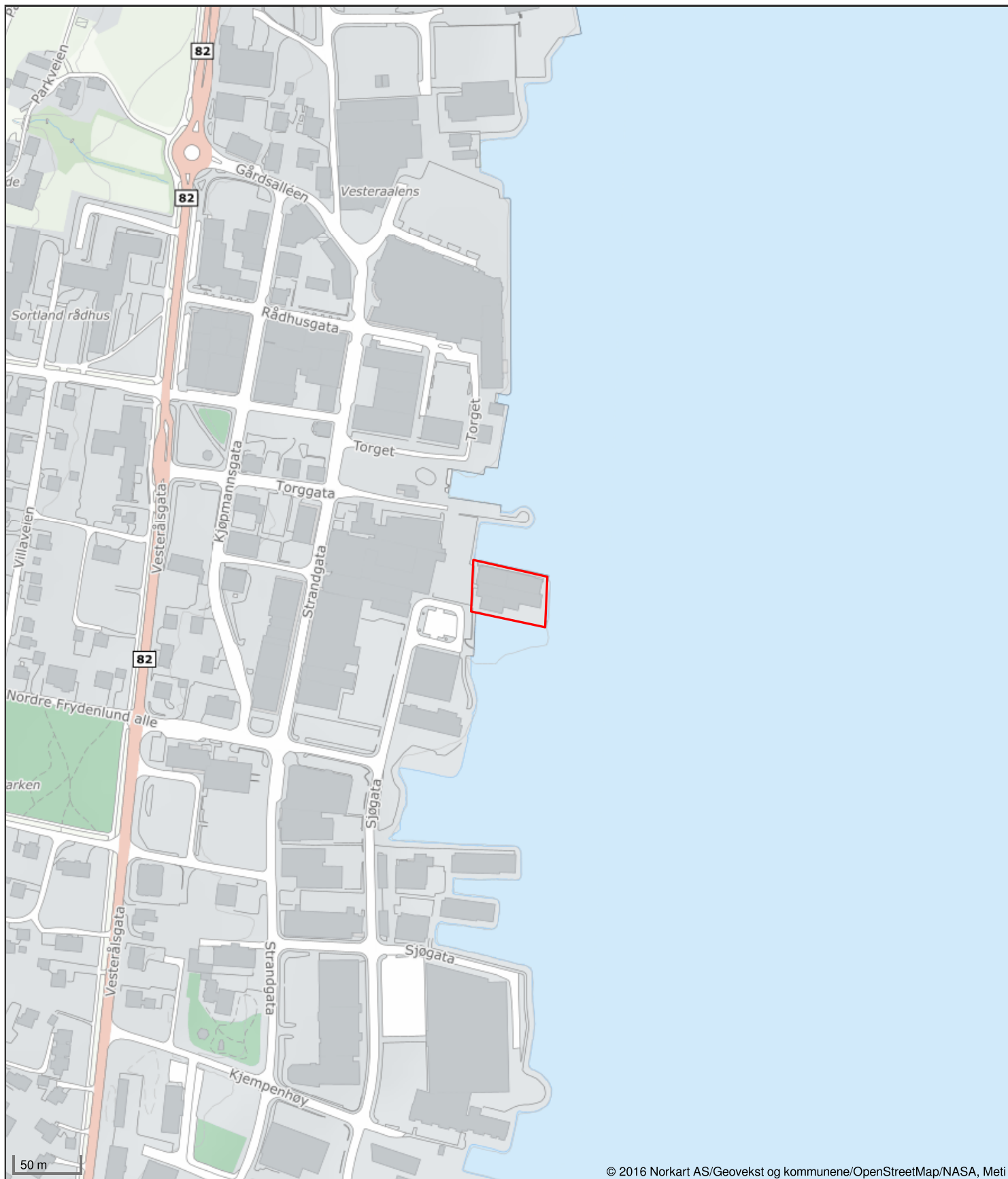


UTM-33



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.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2010//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 01.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2010	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjøgata 2, 8400 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 2 174 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 82 m ² Arealbruk Småbåthavn,Framtidig Områdenavn SH02

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001175
Navn	Søndre del av Kvartal 12
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	21.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/285/S%c3%b8r%c3%b8stre%20del%20av%20Kvartal%2012.pdf
Delarealer	Delareal 671 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 507 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FP
	Delareal 34 m ² Formål Felles garasjeanlegg Feltnavn FPA
	Delareal 414 m ² Formål Felles gangareal Feltnavn Strandpromenade
	Delareal 38 m ² Formål Felles gangareal Feltnavn B/S
	Delareal 227 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 250 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B3
Id	2002185
Navn	Kvartal 12
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	24.10.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/300/Kvartal%2012.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Gate m/fortau
	Delareal 22 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn P1
	Delareal 15 m ² Formål Felles gangareal Feltnavn G1
	Delareal 74 m ² Formål Felles gangareal

Delareal 3 m²
Formål Annet fellesareal
Feltnavn K1
Utdyp. Kai

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021358
Navn	Reguleringsplan for Frydelund Strand
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Kommuneplanens arealdel

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

		Eksisterende arealformål				Nytt arealformål			
Formål	SOSI-kode	Fargekode			Fargekode				
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	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		FFFFF9	255-255-153	0-0-80-0		FFFFF6	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
Sentrumformål	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
Foreninger	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		9866CC	153-102-204	20-40-0-40
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-40-0		669900	102-183-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6660	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	163-61-102	40-0-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00 FFFFFF	255-204-0 256-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0		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		CCCCC	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		CCCCC	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	0-20-0-20			FF9999	255-153-153 0-40-0-40
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	0-20-0-40			FF9966	255-153-102 0-40-0-60
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturaser	2800		CCCCC FFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-0 0-0-0-20			999999 FF9999	153-153-153 255-255-255 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

[illegible]

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/øvingssområde	4020									
Forlegning/leir	4030									
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0			999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

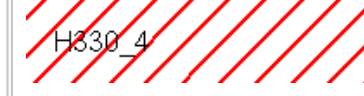
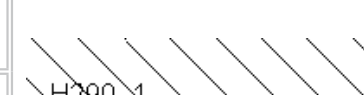
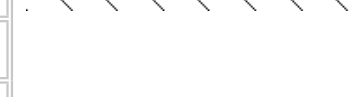
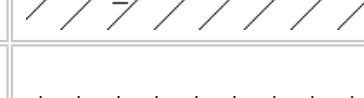
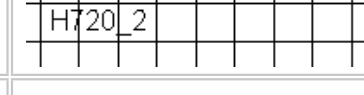
5. Landbruks-, natur- og friluftsfornål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, 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
Ferdsl	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
Akkvakultur	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		00DDFF	0-236-238	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) FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI- kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390			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			
KpStøySone	210, 220, 230, 290			000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580			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			000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring 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	Anmerking
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0 	Benyttes som avgrensning av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0 	
KpFareGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0 	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpSikringGrense					
KpStøyGrense					
KpAngittHensynGrense					
KpGjennomføringGrense					
KpDetaljeringGrense				RGB 0-0-0 	
KpInfrastrukturGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0 	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBåndleggingGrense					
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse							Nåværende			Nytt			
	Lengde (mm)			Mellomrom (mm)				Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt			Farge RGB 255-0-0 (rød)			
	Vertniv			Vertniv				Vertniv			Vertniv			
	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	1	2	3	1	2	3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/..TYPESAMFLINJE														
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						
Skipsled	1161	0,3		0,8				0,5						
Småbåttled	1162	0,2		0,5				0,4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1							

KpJuridiskLinje/ ..KPUURLINJE									
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 	
Midlertidig 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 	

[illegible]

PUNKTSYMBOL

[illegible]

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sortland Brygge Borettslag tirsdag 23.01.2024 kl. 18:00 - Thon hotell Sortland .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Ulf Ovik
Følgende ble valgt som møteleder: Benedicte Björkfors

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Benedicte Björkfors

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Øyvind Kristiansen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 22
Fullmakter: 5
Totalt antall stemmeberettigede: 27

Tilstede fra Nobl: Benedicte Björkfors

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. LÅNEOPPTAK KR. 2 000 000 NOK

Borettslaget har etter siste års vedlikeholdsprosjekter en presset likviditet, og har utestående fakturaer til Nordkran Pefab AS på kr. 517 593. Nordkran Prefab AS ble engasjert av styret for å utføre vedlikehold av fasade i Sjøgata 8, etter at firmaet Bygg og Betong ikke ønsket å utføre jobben. Styreleder Ulf Ovik deltok ikke i styremøtet der Nordkran Prefab ble tildelt jobben.

Nordkran Prefab AS har tilbydd borettslaget å tilbakebetale utestående etterhvert som likviditeten i selskapet tillater det, noe som har bidratt til at borettslaget har kunnet betjene

sine løpende forpliktelser.

Flertallet i styret foreslår at borettslaget gjennomfører et låneopptak på inntil kr. 2 000 000 for å gjøre opp utestående til Nordkran Prefab AS i forbindelse med utført vedlikehold på kr. 517 593. Det er videre ønskelig å styrke likviditeten og de disponible midlene i selskapet.

Foreslåtte låneopptak vil med løpetid på 20 år og en beregnet rente på 5,59% gi en lånekostnad på ca kr. 167 154 pr. år for borettslaget. Lånet fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel, se økt fellesgjeld og felleskostnader pr. måned i vedlegg til saken.

Godkjenning krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene (brl § 8-9, 1. ledd nr. 4)

Vedtak:

I forbindelse med behandling av sak ønsket fullmektig til Elisa Lagesen følgende protokollert:

"Styret utarbeider et overslag over påregnelig vedlikehold. Behov for ytterligere låneopptak forelegges ordinær generalforsamling for vedtak."

Lill Halvorsen ønsket videre følgende protokollert:

"Styret må innhente fagfolk for å få oversikt over nødvendig vedlikehold i borettslaget".

Det kom inn følgende alternativ forslag til vedtak som ble stemt over:

Styret gis fullmakt til å låne opptil NOK 800.000,- med løpetid inntil 20 år som et annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles pant pålydende NOK 800.000,- i borettslagets eiendom 1870/15/2010. Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

Stemmegivning:

FOR: 27
MOT: -
BLANK: -

Vedtaket ble:

Styret gis fullmakt til å låne opptil NOK 800.000,- med løpetid inntil 20 år som et annuitetslån. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles pant pålydende NOK 800.000,- i borettslagets eiendom 1870/15/2010. Pantet har prioritet foran andelseiernes innskuddsobligasjon.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

3.1 VALG AV STYRELEDER

Rudi Buschmann ble foreslått av valgkomiteen som ny styreleder.

Vedtak:

Valgt: Rudi Buschmann valgt som ny styreleder

26 stemmer for
1 stemme mot
0 blank

3.2 VALG AV STYREMEDLEM

Valgkomiteen foreslo Erling Arntzberg som nytt styremedlem.

Vedtak:

Valgt: Erling Arntzberg ble valgt som nytt styremedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

3.3 VALG AV STYREMEDLEM

Christian Kristiansen ble foreslått som nytt styremedlem av valgkomiteen.

Vedtak:

Christian Kristiansen ble valgt som nytt styremedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

3.4 VALG AV VARAMEDLEM

Arild Knudsen og ble foreslått som ny vara av valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt: Arild Knudsen ble valgt som nytt varamedlem

26 stemmer for
1 stemme mot
0 blanke stemmer

3.5 VALG AV VARAMEDLEM

Sindre Punsvik ble forelått av valgkomiteen som nytt varamedlem

Vedtak:

Valgt: Sindre Punsvik ble valgt som nytt varamedlem

27 stemmer for
0 stemmer mot
0 blanke stemmer

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Rudi Buschmann
Styremedlem: Erling Arntzberg
Styremedlem: Christian Kristiansen
Varamedlem: Arild Knudsen
Varamedlem: Sindre Punsvik

Alle valgt fram til ordinær generalforsamling 2024.

4. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 19.12

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Sortland Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Benedicte Björkfors (sign.)	25.01.2024
Sekretær	Benedicte Björkfors (sign.)	25.01.2024
Protokollvitne	Øyvind Kristiansen (sign.)	25.01.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sortland Brygge Borettslag torsdag 27.06.2024 kl. 18:00 - Scandic Sortland.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Styreleder
Følgende ble valgt som møteleder: Styreleder Rudi Buchmann

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Erling Arntzberg

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Kjartan Jensen
Christian Kristiansen.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 15
Stemmeberettigede tilstede: 15
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Tilstede fra Nobl: 0

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1)).

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1)).

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar: Videreført det samme som i fjor.

Avstemming: Enstemmig

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Rudi Buschmann foreslås som styreleder de kommende to år.

Vedtak:

Avstemming: 14 for/ 1 mot

Vedtak: Rudi Buschmann valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlem

Christian Gaupås Kristiansen foreslås som styremedlem de kommende to år.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Christian Gaupås Kristiansen valgt for 2 år

4.3 Valg av styremedlem

Erling Arntzberg foreslås som styremedlem det kommende år.

Vedtak:

Avstemming: 14 for/ 1 mot

Vedtak: Erling Arntzberg valgt for 1 år

4.4 Valg av varamedlem

Sindre Punsvik foreslås.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Sindre Punsvik valgt for 1 år

4.5 Valg av varamedlem

Arild Knudsen foreslås.

Vedtak:

Avstemming: 14 for /1 mot

Vedtak: Arild Knudsen valgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Rudi Buschmann - valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Erling Arntzberg - valgt i 2024 for 1 år

Styremedlem: Christian Gaupås Kristiansen - valgt i 2024 for 2 år

Varamedlem: Arild Knudsen - valgt i 2024 for 1 år

Varamedlem: Sindre Punsvik - valgt i 2024 for 1 år

4.6 Valg av valgkomite

Trond Thorsen og Are Vangen foreslås.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Trond Thorsen og Are Vangen velges for 1 år.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 SAK FRA STYRET - ORIENTERING OM VEDLIKEHOLD

Styret orienterer om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Det ble stilt en rekke spørsmål fra beboerne som styret svarte ut.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.30

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Sortland Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rudi Buschmann (sign.)	27.06.2024
Sekretær	Erling Arntzberg (sign.)	27.06.2024
Protokollvitne	Christian Gaupås Kristiansen (sign.)	27.06.2024
Protokollvitne	Kjartan Jensen (sign.)	27.06.2024



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 12, SORTLAND SENTRUM

Endring av reg. plan for kvartal 12, Sortland sentrum, stadfestet 18.04.91
og av deler av framlagt reguleringsplan for Sjømråde mellom Torget og Tomt 15/1908
datert 22.06.00.

Dato for kommunestyrets vedtak: 24.10.2002

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- * B/F/K 1 + 2 - Byggeområder
 - blandet formål; forretning/bolig/kontor
- * G/F/K/B 1 - Byggeområder
 - blandet formål garasjeanlegg/forretning/bolig/kontor
- * F/T 1 - Byggeområde/offentlig trafikkområde
 - blandet formål; forretning/gate med fortau
- * ~~P2 + P3~~
~~P1 + P2~~ - Fellesområder
 - parkering
- * G1 - Fellesområder
 - gangareal
- * K1 - Fellesområder
 - kai
- * T 2 - Offentlige trafikkområder
 - gate med fortau
- * T3 - Offentlige trafikkområder
 - gate med fortau

§ 2 BYGGEOMRÅDER

- § 2.1 Område B/F/K 1: Område for bolig, forretning og kontor.
Området kan disponeres til forretning eller i kontor i 1. og 2. etg., kontor eller bolig
i 3. etasje.
Maks byggehøyde: 12 m over terreng
%BYA: 100%
Maks. gulvareal for 3. etg. er 75% BYA.
-

- § 2.2 Område B/F/K 2: Område for bolig, forretning og kontor.
Området kan disponeres til forretning eller kontor i kjeller, 1. og 2. etg., kontor eller bolig i 3. og 4. etasje.
Maks byggehøyde: 15 m over terreng
%BYA: 100%
Maks. gulvareal for 3-4 etg. er 75% BYA.
- § 2.3 Område G/F/K/B 1: Område for garasjeanlegg, forretning, kontor og bolig.
I en base under området, ca. 0.5 m under terreng, legges første parkeringsplan.
Adkomst fra nord.
1. etasje disponeres for parkeringsdekke, 2. etasje for parkeringsdekke eller kontor/forretning, de øvrige etasjer til kontor/forretning eller bolig.
Maks byggehøyde 20 m over terreng.
%BYA: 100%
Maks. gulvareal for 4-5 etg. er 75% BYA.
- § 2.4 Dagens mulighet for gangpassasje mellom Torggata og Bankgata skal opprettholdes også ved sammenbygginger av områdene B/F/K 1 og 2.
Endelig trase fastlegges i forbindelse med byggesak.

§ 3 **BYGGEOMRÅDER/TRAFIKKOMRÅDER**

- § 3.1 Varemottak fra torggata kan kun forekomme mellom 17.00 – 10.00. Adkomstområdet skal ha en fasade/miljø som gir positive kvaliteter til Torget.

§ 4 **FELLESOMRÅDER**

- § 4.1 Område P 1: Område for parkering.
Området skal benyttes til parkering for område B/F/K 2.
- § 4.2 Område P 2: Område for parkering.
Området skal benyttes til parkering for besøkende til forretninger i Gnr/Bnr. 15/687 og 15/688, og for område B/F/K 2 (Gnr/Bnr. 15/1680) etter avtale med grunneier.
- § 4.3 Område K1: Kai.
I Sjøområdet på tomt 15/108 bygges kai som skal kunne brukes til manøvrering og tillegging av småbåter.
Kai skal opparbeides av utbygger og vedlikeholdes av bruksrettshavere.
-

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Område T2:

Bankgata mellom Strandgata og Sjøgata gjøres én-vegs-kjørt og opparbeides med belegningsstein og fartsdempende tiltak. Gata opparbeides samtidig med nye byggeprosjekt.

§ 5.2 Område T 3:

Sjøgata og "rundkjøring" rundt F 2.:

På vestre side av Sjøgata anlegges fortau. På østre side anlegges fortau med beplantning av trerekke.

§ 5.3 Område G 1: Gangareal – Strandpromenade.

Langs sjøkanten skal det opparbeides gangareal etter planer godkjent av teknisk utvalg. Det vil bli stilt krav om utforming og materialvalg. Promenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel.

§ 5.4 Området G2: Gangareal bro. Området skal brukes til gangforbindelse, bro over Bankgata.

§ 5.5 Alle avkjørsler skal bygges i 4 meters bredde.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Utnyttelsesgraden for byggeområdene er oppgitt som % bebygd areal av tomten (%BYA).

§ 6.2 Maks. byggehøyder er påført planen. Det faste utvalg for plansaker kan tillate at trappehus/heisehus føres opp inntil 1 etasje over fastsatte høyder.

§ 6.3 Formålsgrense gjelder som byggelinje.

§ 6.4 Bedrifter/anlegg som antas å ville medføre særlig ulemper ved lukt, røyk eller lignende tillates ikke innenfor områdene.

§ 6.5 Felles parkeringsareal skal ivareta funksjoner som bl.a. kundeatkomst og kundeparkering, vareleveranse, lasting/lossing. Det tillates ikke at fellesarealet brukes som lagringsplass.

§ 6.6 Ved søknad om tiltak på de forskjellige områder skal det redegjøres for parkering ihht. kommunale parkeringsvedtekter.

§ 6.7 Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og estetikk dokumenteres og godkjennes, både i forhold til tomt og bebyggelse. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, utomhusplan,

tilgjengelighet for alle, hensynet til barn og unge. Dokumentasjon skal i tillegg til skriftlig dokumentasjon vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.

§ 6.8 Ved bygging til boligformål skal tilstrekkelige arealer for barn og unge dokumenteres før byggetillatelse kan gis. Arealene skal være:

- store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper

§ 7 REKKEFØLGE

§ 7.1 Før byggetillatelse kan gis, skal tilstrekkelig parkeringsplasser være dokumentert og godkjent av Sortland kommune.

§ 7.2 Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

Fortau langs Sjøgata og adkomstvei.

P1 og P2 parkeringsplasser.

Bankgata mellom Strandgata og Sjøgata opparbeides med belegningsstein og fartsdempende tiltak.

Utendørsanlegg skal være ferdig opparbeidet med fast dekke.

§ 7.3 Nødvendig trafikkskilting skal være godkjent og etablert.

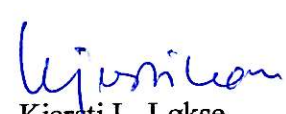
§ 7.4 Arealer for lek skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

§ 7.5 Nødvendig trafikkskilting skal være godkjent og etablert.

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77. sist endret ved lov av 28.06.96 nr.55 § 27 - 2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.10.02 i k-sak 47/02 vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Ingolf Markussen
Ordfører




Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef



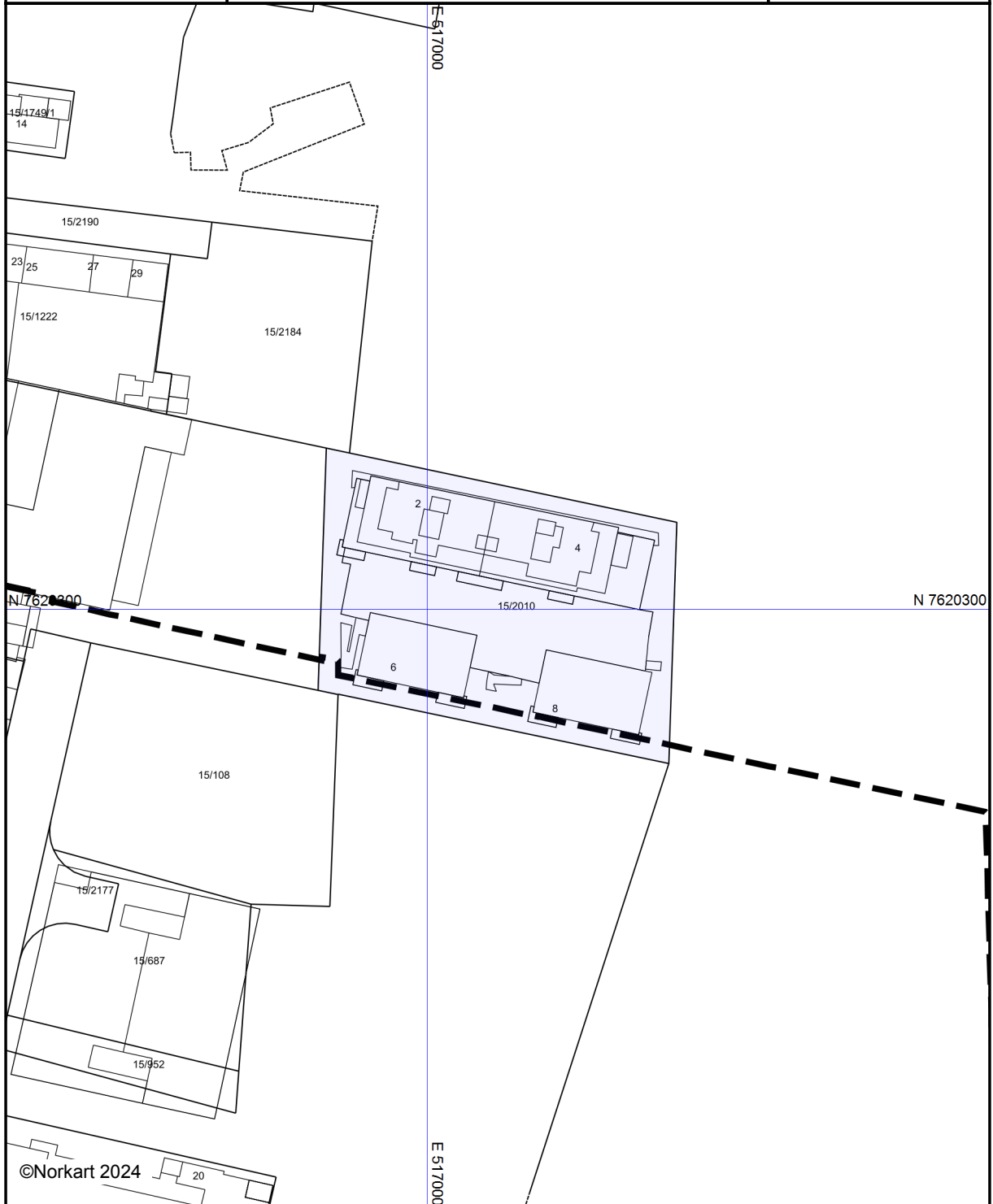
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 2
Utskriftsdato: 01.08.2024
Målestokk: 1:1000



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 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

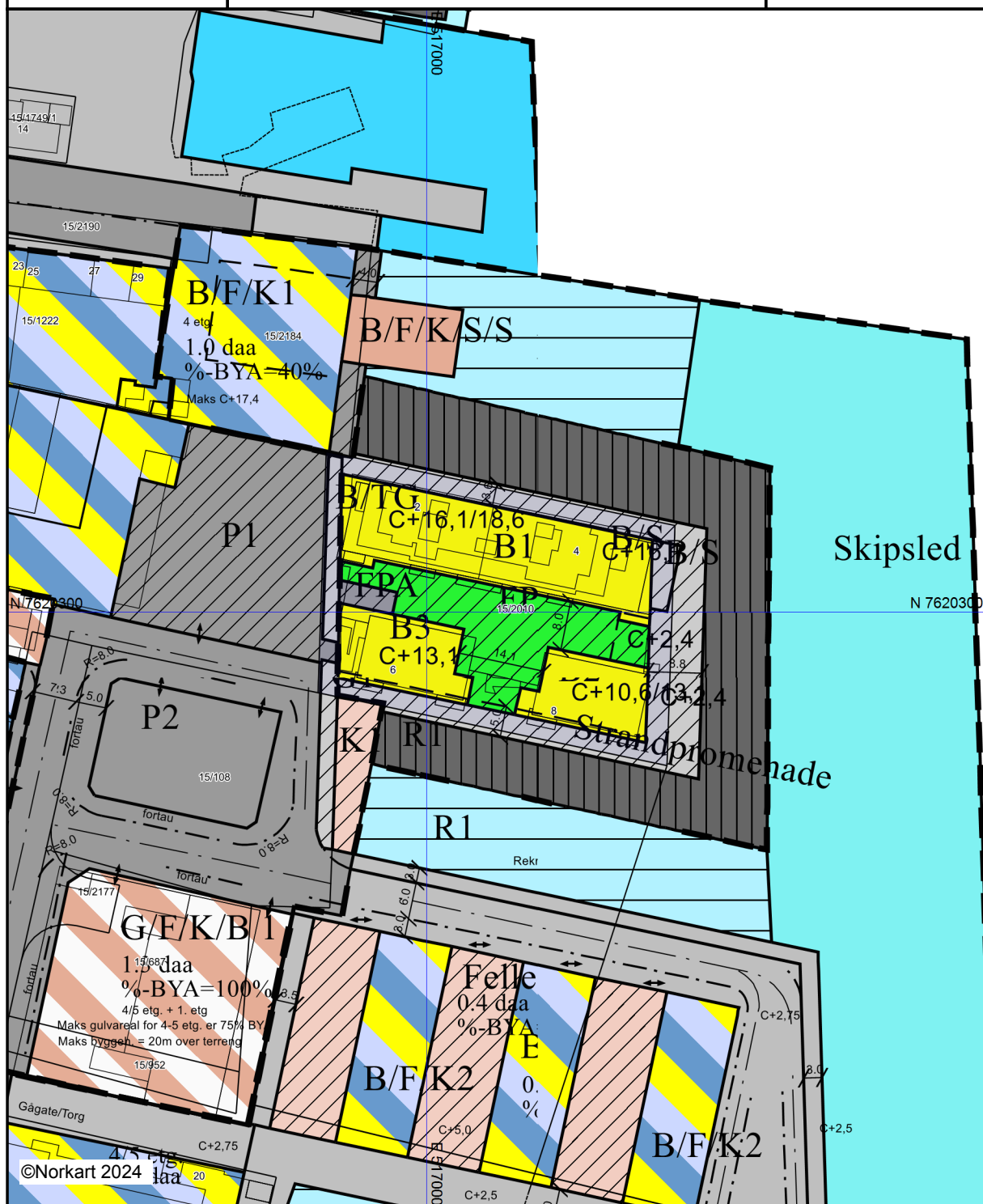


Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2010
Adresse: Sjøgata 2
Dato: 01.08.2024
Målestokk: 1:1000



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 §

-  Blokkbebyggelse
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Parkeringsplass
-  Havneområde (landdelen)
-  Skipsled

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Fellesområder
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sjøgata 2

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland hotell	3 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		
0.3 km		
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 39 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	9 min	🚶
295 elever, 20 klasser		
0.7 km		
Lamarka skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
232 elever, 14 klasser		
2 km		
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
448 elever, 36 klasser		
1 km		
Sortland videregående skole	8 min	🚶
650 elever, 32 klasser		
0.7 km		

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	3 min	🚶
Skibsgården Senter	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

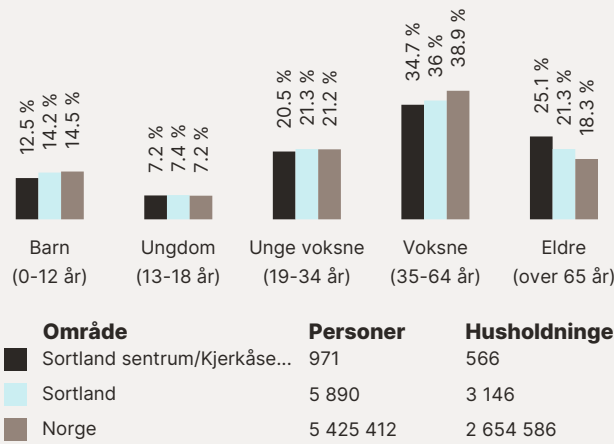


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lykkentreff barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
33 barn		
0.5 km		
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	10 min	🚶
27 barn		
0.8 km		
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	13 min	🚶
10 barn		
1 km		

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Sortland	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		
0.2 km		
Coop Mega Sortland	4 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering
Lett 86/100



Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Sortlandshallen
Aktivitetshall

8 min 
0.6 km
- 

Sortland idrettsplass
Ballspill, sandvolleyball

10 min 
0.8 km
- 

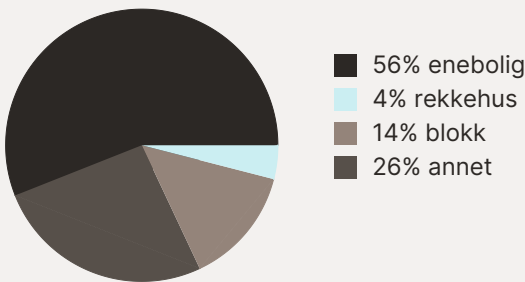
Feel24 Kjøpmannsgata

3 min 
- 

Frisk Sortland

3 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

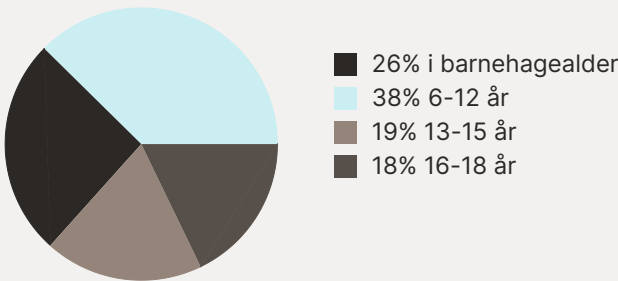
Sortland Storsenter

3 min 
- 

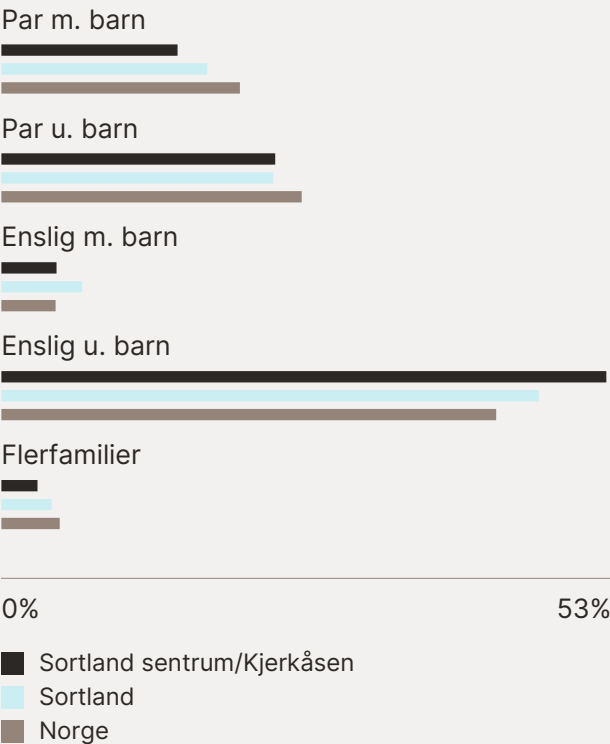
Apotek 1 Sortland

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

