

Tilstandsrapport



Enebolig



Sigerfjordveien 365, 8406 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 4, bnr. 149

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 14926-1271

Referansenummer: VJ2685

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VESTERÅLEN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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.



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.



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.



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.



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.



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).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som tilnærmet opprinnelig iht. de ulike byggeår

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel er tekket med stålpanner, ukjent alder.

Tilbygg er tekket med stålpanner i 1996.

Takrenner og taknedløp av stål og av plast. Pipebeslag av metall.

Fastmontert takstige.

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Saltak med plassbygde takstoler i hoveddel, med utførelse iht. byggeår.

Konstruksjonen er isolert i ettetid.

Saltak med plassbygget konstruksjon i tilbygg, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør/skyvedør i malt trekonstruksjon.

Kjellerdør i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra

terreng.

Det er etablert utvendig bod og og takoverbygget luftegård på del av terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med parkett, laminat og vinylbelegg på gulv, malte plater/strie og malt panel på vegg, malt panel, malte plater og himlingsplater i tak.

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Trebjelkelag med stubbeloftkonstruksjon i tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Gulv på grunn i kjeller er utført med støpt betonggulv.

Gulv på grunn i tilbygg med stedlige masser.

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

Teglsteinspipe fra byggeår, med vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn mellom 1. og 2. etasje.

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Boligen har profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt

servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, bl.a. inneholdende foliert benkeplate, stålbeslag med vask, underskap og takhøye overskap.

Utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og fronter er malt i ettetid.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra ulike byggeår og moderniseringer.

Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i toalettrom i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår og stedvis fornyet i ettetid.

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2020

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2006.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Vesentlig del av anlegget er fornyet i ettetid.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Murt ringmur med utvendig pusset overflate over terreng.

Bygningen har grunnmur av betong.

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og lett hellende terreng fra bolig på nedsiden.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Alder og materiale på utvendige vann og avløp er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår eller planskisse av kjeller.

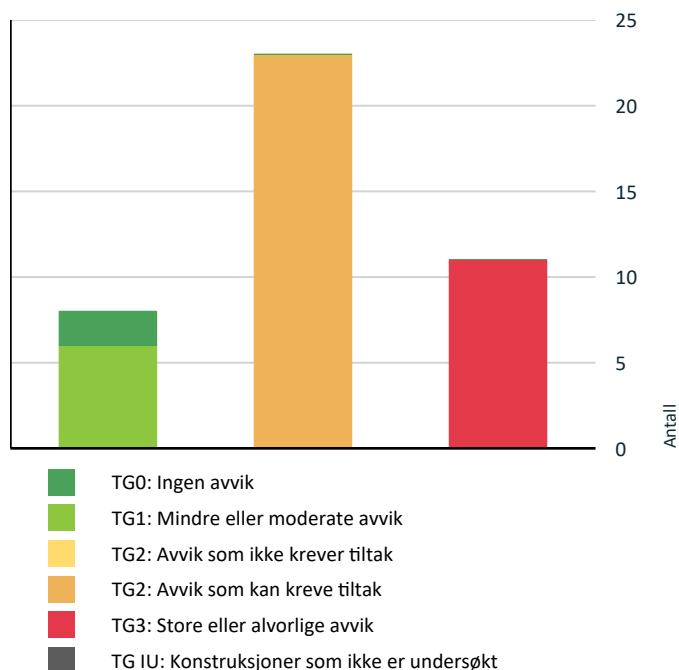
Tegninger er utarbeidet med tilbygg. Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.

Endring i bærende konstruksjon og fasadeendring er søknadspliktig.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

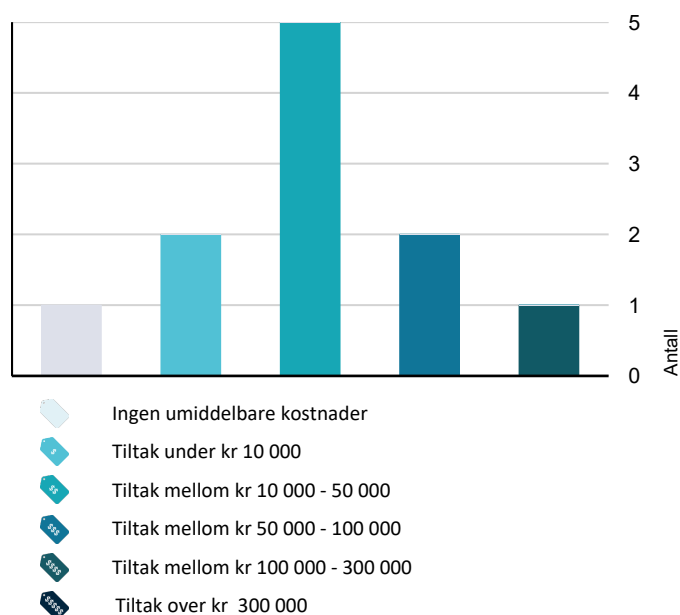
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

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

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Toalettrom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Iht. tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt med stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Hovedinngang, bad og soverom i 1. etasje. Opplysning iht. tidligere takst.
2020	Modernisering	Montert varmepumpe. Utført av Berg Elektronikkservice AS. Opplysning iht. eier.
2022	Modernisering	Montert elbillader. Opplysning iht. eier.
2024	Modernisering	Lagt nytt gulv i stue/kjøkken. Opplysning iht. eier.
2025	Modernisering	Montert ny baderomsinnredning. Opplysning iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hoveddel er tekket med stålpanner, ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

Tilbygg er tekket med stålpanner i 1996. Besiktiget fra vindu i 2. etasje og bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og vindu i 2. etasje, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er påvist stedvis rust og bulker på takteking på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring/vedlikehold.

Det er ikke kjent om undertak på hoveddel er skiftet. Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert stedvis rust på pipebeslag.

Det mangler kassebord på takutstikk i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Kassebord bør monteres og det bør utføres vedlikehold på pipebeslag.

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende snøfangere.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og dermed ingen umiddelbar utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. de ulike byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Vindsperre mellom terrassebjelker er ikke tildekt og det er stedvis hull i vindsperre i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Utførelsen av overflater på nedre del av vegg under terrassedekke medfører fare for fukt inn i konstruksjonen og skjult skade i konstruksjonen.

Nærmere undersøkelser anbefales. Vindsperre under terrasse må utbedres og tildekkes.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse iht. byggeår.
Konstruksjonen er isolert i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende opholdsrom.

Det er påvist muggvekst og misfarging i trotak og det er målt forhøyet fuktverdi i overkant av hanebjelke hvor isolasjonen er avsluttet.
Konstruksjonen er endret ved isolering av himling. Løsningen og materialer tilfredsstillende ikke forhåndsgodkjente løsninger for isolering av takkonstruksjon.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sammenføyninger i takkonstruksjonen er utført uten laskeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres dampsperre i konstruksjonen.

Muggvekst må fjernes.

Forutsetning for konstruksjonen er endret etter byggeår og konstruksjonen bør undersøkes nærmere.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres laskeplater på sammenføyninger i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygget konstruksjon, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Iht. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Del av undertak er løsnet og falt ned. Undertaket er dermed ikke tett.

Utførelse av takkonstruksjon/takstoler i tilbygg er ikke fagmessig utført. Det er i tillegg registrert nedbøyning i himling.

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

Det er ikke gangbart gulv og lav høyde på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertak må utbedres. Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende undertak.

Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og dermed ingen umiddelbar utbedringskostnad.

Det er usikkerhet vedrørende sammenføyninger og styrke på takkonstruksjonen grunnet ufagmessig utførelse. Nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for forsterkning av konstruksjonen.

Det er ikke påvist synlige fuktskader i konstruksjonen som følge av punktering av dampsperre.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke montert vannbrett over vindu, vannbrett under vindu og belistning rundt vindu er ikke fagmessig utført.

Karmene i vinduer på værutsatte fasader er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på kjellervindu. Det er ikke montert beslag under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør utføres tiltak med innsettsdetaljer rundt vindu. Vannbrettbeslag over og under vindu bør monteres iht. forhåndsgodkjente løsninger med tilhørende omramming.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør utføres tiltak med vindu som er plassert i mur for å oppnå en fagmessig utførelse.



! TG 3

Vinduer - 2

Kjellervindu i toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass mangler/er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2

Dører

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør/skyvedør i malt trekonstruksjon.

Kjellerdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

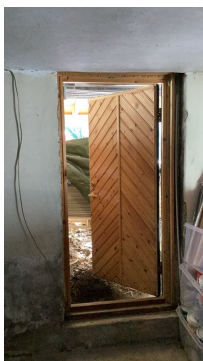
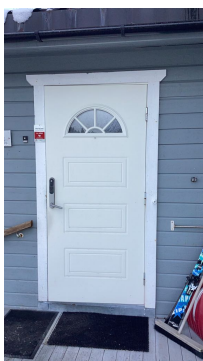
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Beslagsløsning over dører er ikke fagmessig utført.
Det er ikke montert beslag under kjellerdør.

Det er registrert fuktskade i overflate på hovedinngangsdør og karmen i skyvedør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og ferdigstilling av beslagsløsninger.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Det er etablert utvendig bod og og takoverbygget luftgård på del av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trapp og rampe.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er rystelser i konstruksjonen ved normal bruk. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.
Innfesting av terrassebjelker mot boligen er svak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må monteres.

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun avvik og tiltak vedrørende rekkverk.

Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og dermed ingen umiddelbar utbedringskostnad.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen og innfestinger bør forsterkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med parkett, laminat og vinylbelegg på gulv, malte plater/strie og malt panel på vegg, malt panel, malte plater og himlingplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

2. etasje har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje og stedvis skader. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.

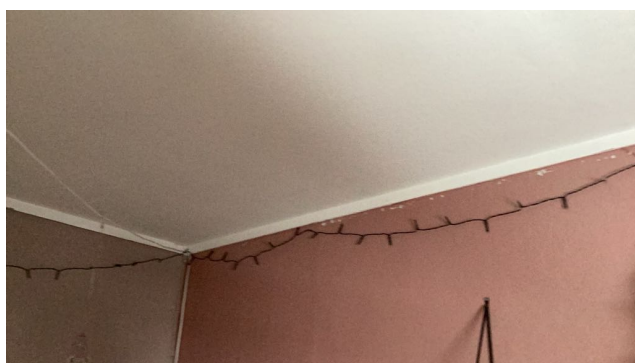
Laminatgulv i entré er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.

Gulvlaminaten bør skiftes i entré. På generelt grunnlag anbefales gulvoverflate av fuktbestandige materialer ved hovedinngang.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Trebjelkelag med stubbeloftkonstruksjon i tilbygg, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Gulv på grunn i kjeller er utført med støpt betonggulv.

Gulv på grunn i tilbygg med stedlige masser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom mot nordvest i 2. etasje.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i entré. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i gang i stue. Registrert avvik genererer tilstandsgrad 2.

Det er også utført måling av høydeforskjell i kjøkken og i soverom mot sør i hvor registrert avvik tilfredsstiller tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Understøttelse av bjelkelag i tilbygg bør undersøkes nærmere og det må påregnes tiltak med utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved renovering kan man vurdere slike tiltak.

Registrerte høydeforskjeller i hoveddel vurderes som normal iht. bygningens alder. Ved legging av nye gulvoverflater kan oppretting vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår, med vedovn i stue og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast stein har sprekker.

Det er registrert at overflater og listverk med brennbart materiale ligger mot pipevanger i flere rom.

Det er en del rust på sotluke og rennemerker etter sotvann under sotluke.

Innvendig installasjon for oljefyring er ikke demontert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Brennbart materiale som ligger mot pipevanger bør fjernes.

Det bør monteres regnhette på pipebeslag.

Innvendig installasjon for oljefyring bør demonteres.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene er av betong. Vegger av betong med påliggende panel og plater i flere rom.

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

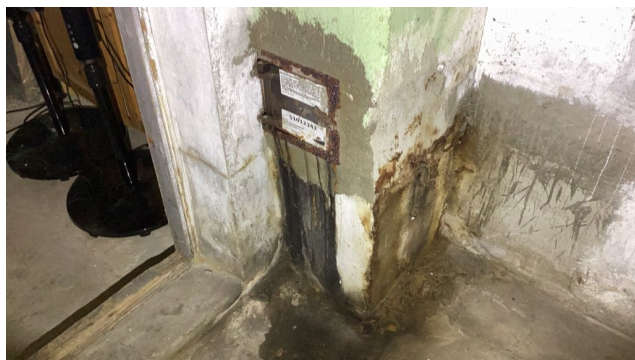
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert misfarging på overflater som skyldes fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Misfarging og saltutslag på denne type konstruksjoner er normalt og denne typen konstruksjoner vurderes kun egnet som grovkjeller. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport

! TG 2 Krypkjeller

Tilbygget del har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert fuktige materialer med muggvekst og insekter som trives godt i fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Alt av organiske materialer må fjernes.

Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen.



! TG 2 Innvendige trapper

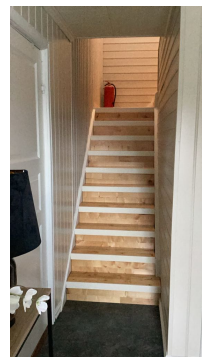
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 3 Kjellertrapp

Enkel bratt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr/mus på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert muselort på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tiltak for å tette adkomst til bygning og konstruksjoner må utføres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår 1996. Tekniske forskrifter i perioden før 1997 legges til grunn for utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

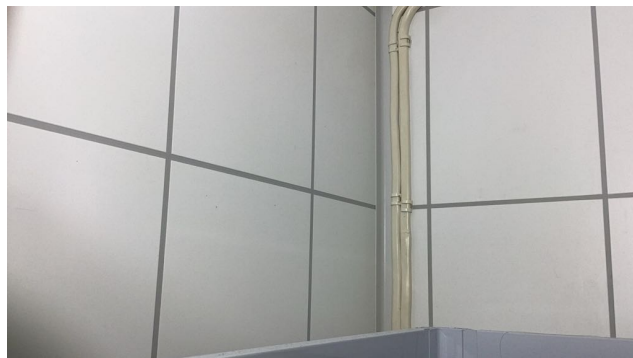
Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten fugemasse i sammenføyninger og hjørner i våtsoner. Det er ikke montert bunnlist i våtsoner.

Det er montert åpen elektrisk installasjon i våtsone i dusj.

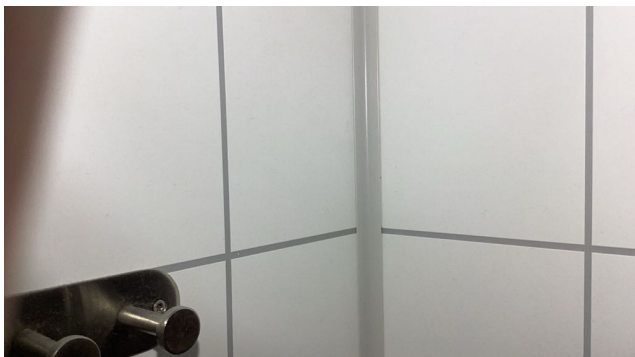
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

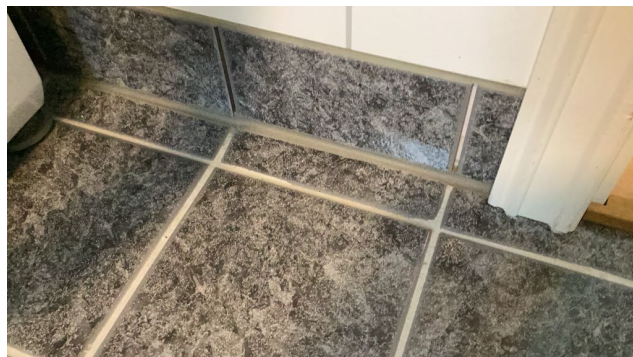
Fliser på gulv er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er montert dusjkabinett, og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og smøremembran på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avvik med montasjen på våtromsplater må utbedres for å tilfredsstille teknisk godkjenning for produktet. Utførelsen medfører fare for fuktskade ved normal bruk.

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

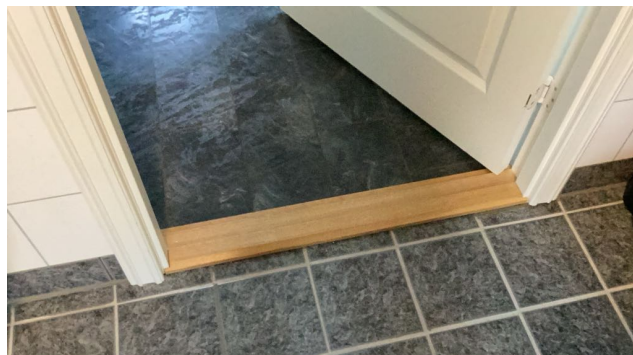
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er en del støy fra avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksviften bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes at viften bør skiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende våtsone ved vask.



KJELLER > TOALETTRUM

! TG 3 Generell

Toalettrom, tidligere vaskerom, utført med betonggulv, baderomsplater og våtromstapet på vegg, himlingsplater i tak.

Utstyrt med gulvmontert toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv.

Ventil i pipe.

Vurdering av avvik:

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

Overflater på gulv, vegg og tak har skader og fuktskader og konstruksjoner er i tillegg stedvis revet.

Det er ikke fungerende tettesikt/membran i rommet.

Det er registrert løs pakning i sluk.

Det er ikke mekanisk avtrekk eller tilluft.

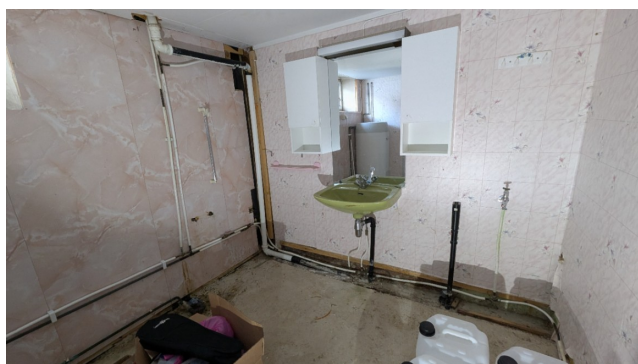
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav. Alle forhold med tettesikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTRUM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trekonstruksjoner bør rives. Se også vurdering av "Rom under terreng" for ytterligere informasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, bl.a. inneholdende foliert benkeplate, stålbeslag med vask, underskap og takhøye overskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og fronter er malt i ettertid.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannledninger utført med kobberør og kobberør med plastkappe, fra ulike byggeår og moderniseringer. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lekkasje fra rør/rørdele ved hovedstoppekran.

Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Forventet brukstid og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannrør ved hovedstoppekran må undersøkes nærmere og det må påregnes utskifting av rør/rørdele.

Vannrør må isoleres i kalde rom.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Avløp er vesentlig fra de ulike byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrør mangler klamring/innfesting.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.

Avløpsrør i krypkjeller bør klamres og avløpslufting bør føres over tak.

Foruten tiltak nevnt over er det ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2020



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Vesentlig del av anlegget er fornyet i ettertid.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1952

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av anleggets alder og begrenset informasjon fra kunde vedrørende elektrisk anlegg, anbefales utvidet el-kontroll.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler kantlist på grunnmursplast som er synlig over terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Kantlist på grunnmursplast bør monteres.



Grunnmur og fundamenter

Murt ringmur med utvendig pusset overflate over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i ringmur. Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal og har sannsynligvis oppstått de første år etter oppføring av boligen.

Overflate på ringmur er stedvis ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ringmuren bør overflatebehandles på utvendige flater.



Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

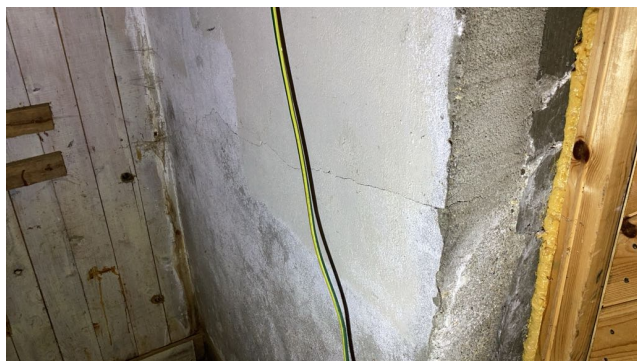
Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal og har sannsynligvis oppstått de første år etter oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong ved kjellerinngang.

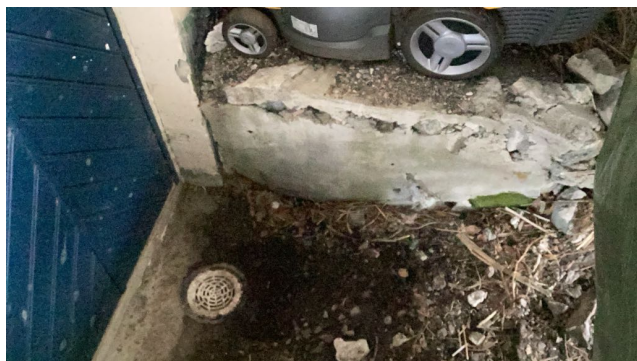
Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og lett hellende terreng fra bolig på nedsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. beliggenhet i aktsomhetsområde, men ved arbeid på eiendommen bør forholdet hensyntas og ved endring/utbygging på eiendommen kan det pålegges krav fra offentlig myndighet om ytterligere undersøkelser og evt. tiltak.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og materiale på utvendig vann- og avløpsledning er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: 4 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue, Entré,
Bad/vaskerom, 3 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,7 da., med påstående enebolig og utebod, beliggende i Sigerfjord i attraktivt boligområde nært skole og barnehage med utsikt mot sjø og fjell.

Generelt gir boligen ett tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt alder, dette bl.a. grunnet utførte påkostninger, dette selv om boligen også har vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.	10 500
Forsikring. Opplysning iht. eier/revirent.	Kr.	10 900
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	21 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

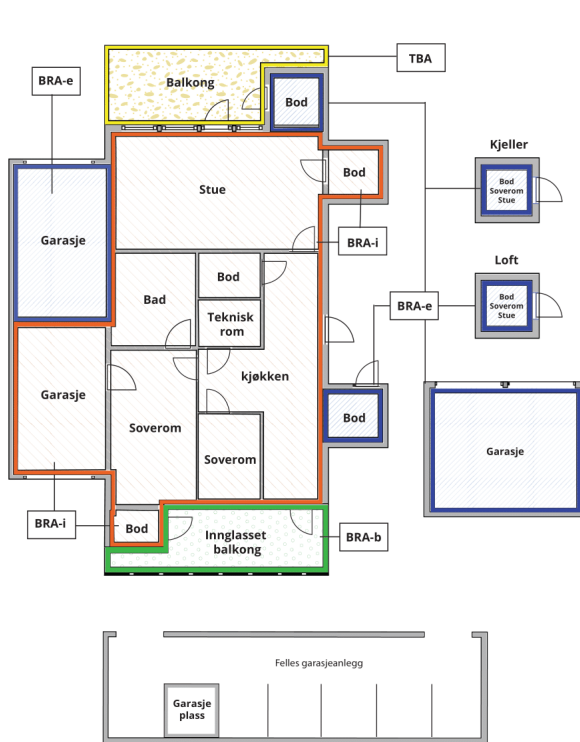
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	39			39	
1. etasje	69			69	44
Kjeller	33			33	
SUM	141				44
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1. etasje	Kjøkken, Stue, Entré, Bad/vaskerom, Soverom		
Kjeller	Toalettrom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Kjellergang		

Kommentar

Areal av utvendig bod og luftegård er medtatt under åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår eller planskisse av kjeller.

Tegninger er utarbeidet med tilbygg. Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger. Endring i bærende konstruksjon og fasadeendring er søknadspliktig. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	33

Kommentar

Enebolig

Alle rom i kjeller er vurdert som s-rom grunnet tilstand og beskaffenhet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Halvor Kinn Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	4	149		0	697.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sigerfjordveien 365							
Hjemmelshaver Ellingsen Hanne Uhre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med areal ca. 0,7 da., beliggende i lett hellende terreng i etablert boligfelt i Sigerfjord.
Eiendom med påstående enebolig har kort gangavstand til barnehage og skole. Området består for øvrig vesentlig av eiendommer med småhusbebyggelse,
Eiendommen er beliggende på nedsiden av offentlig vei med gjennomgangstrafikk som den har grei adkomst fra.

Ca. 7 km til nærmeste matbutikk på Strand og ca. 10 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 1947005
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sigerfjord
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 30.10.1947
Lovreferanse: BL 1924

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 2014002
Plantype: Kommuneplanens arealplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealplan 2017-2029

Arealformål
Planidentifikasjon: 2014002
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B51

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.03.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	07.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	01.04.2025		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	01.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	07.03.2025		Gjennomgått	67	Nei
Tidligere takst	02.10.2018		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

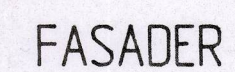
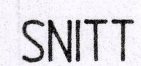
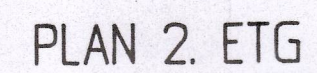
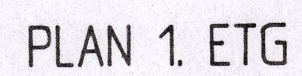
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

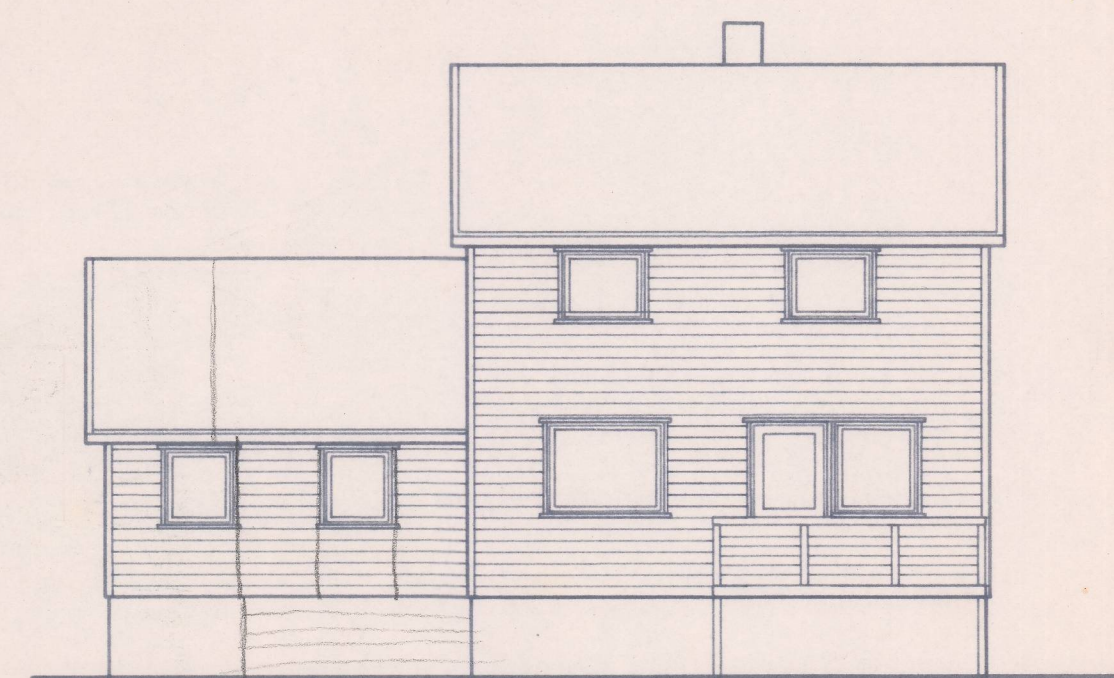
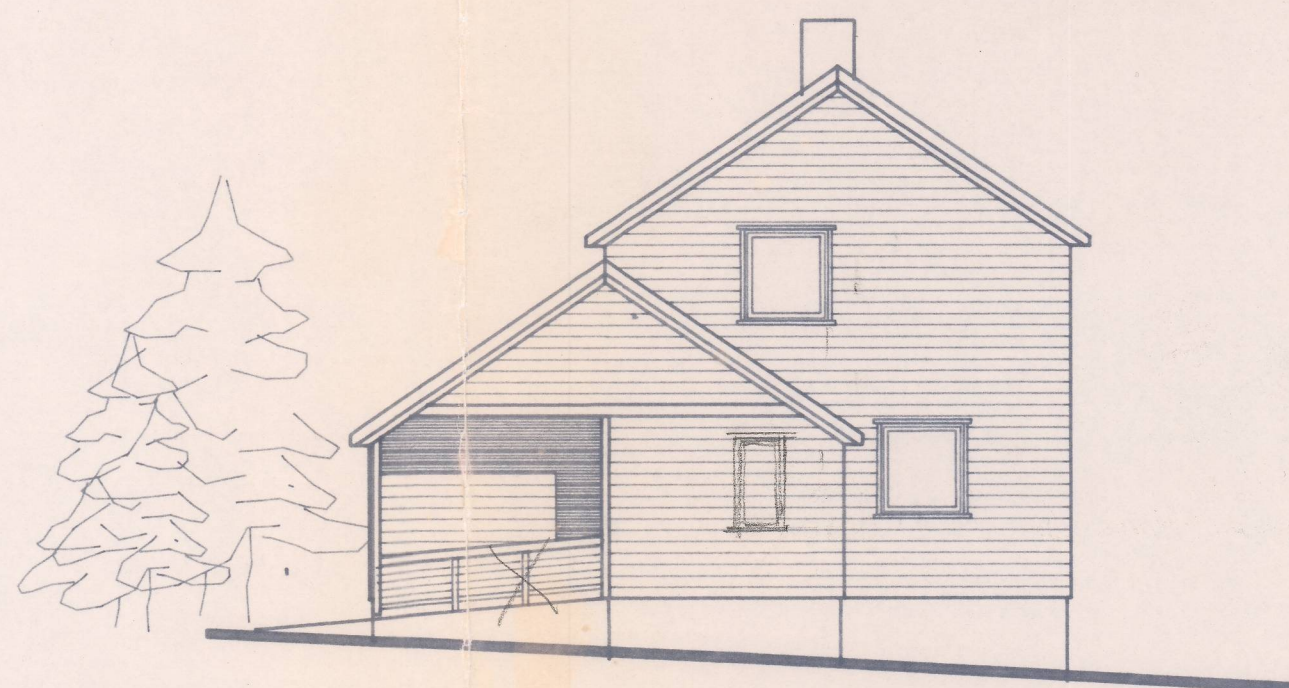
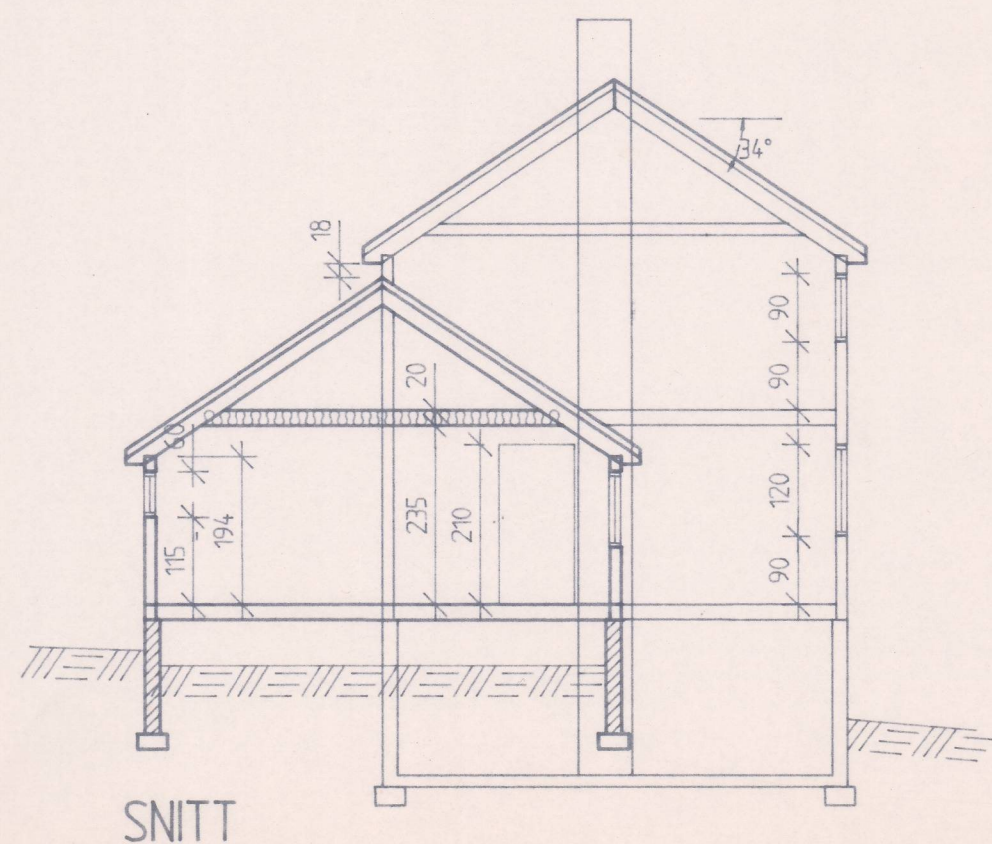
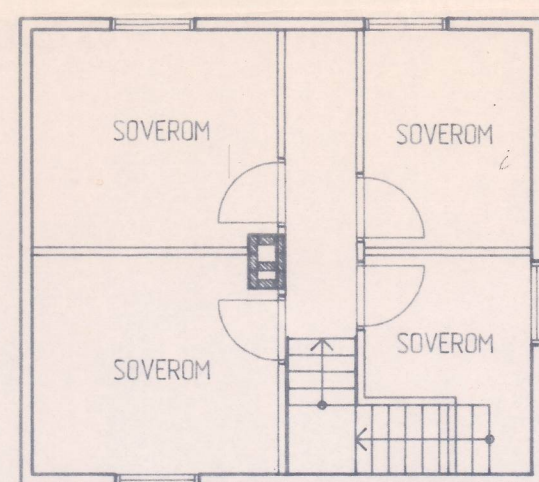
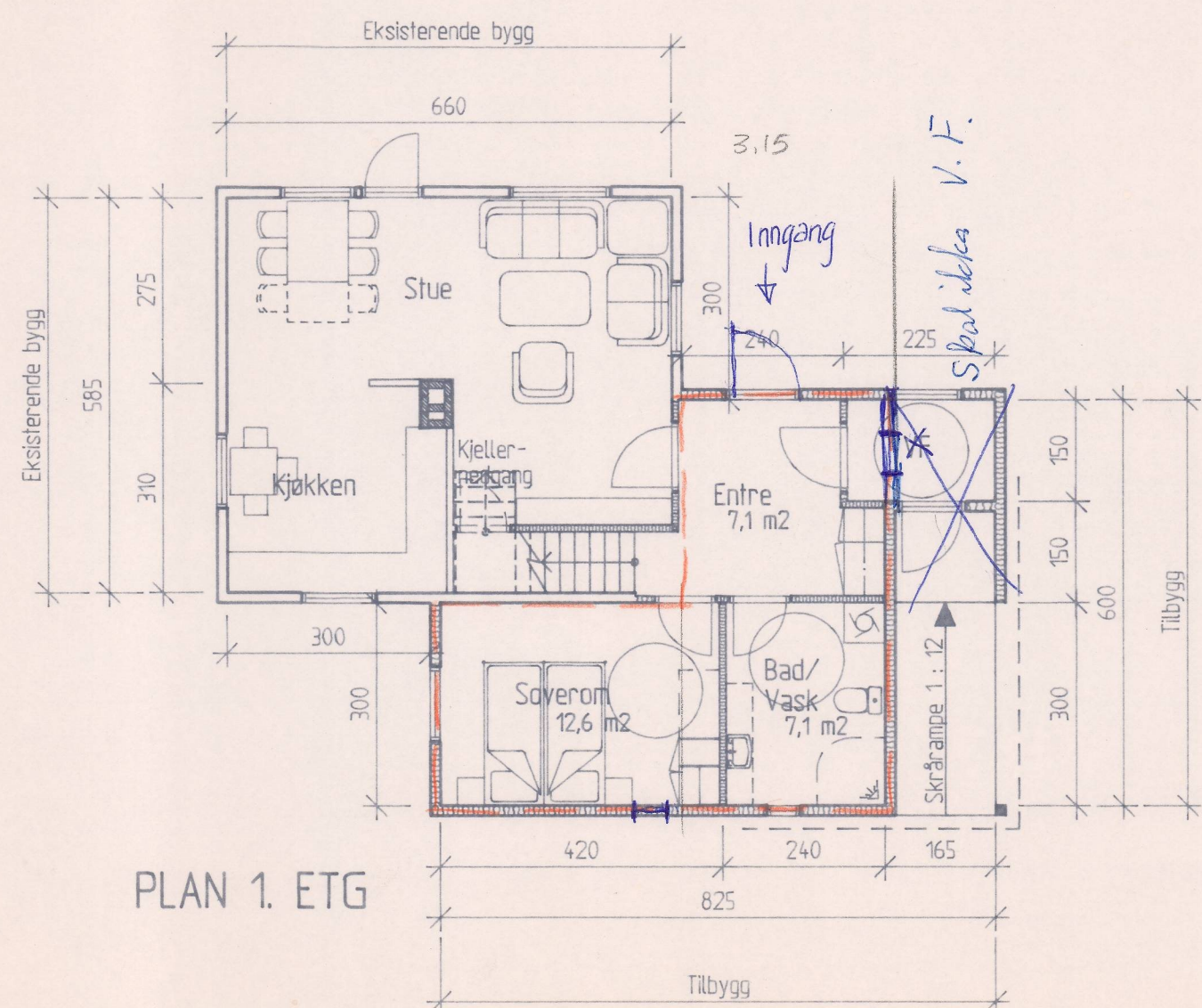
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ2685>

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

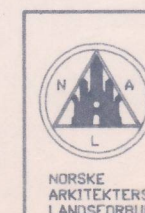
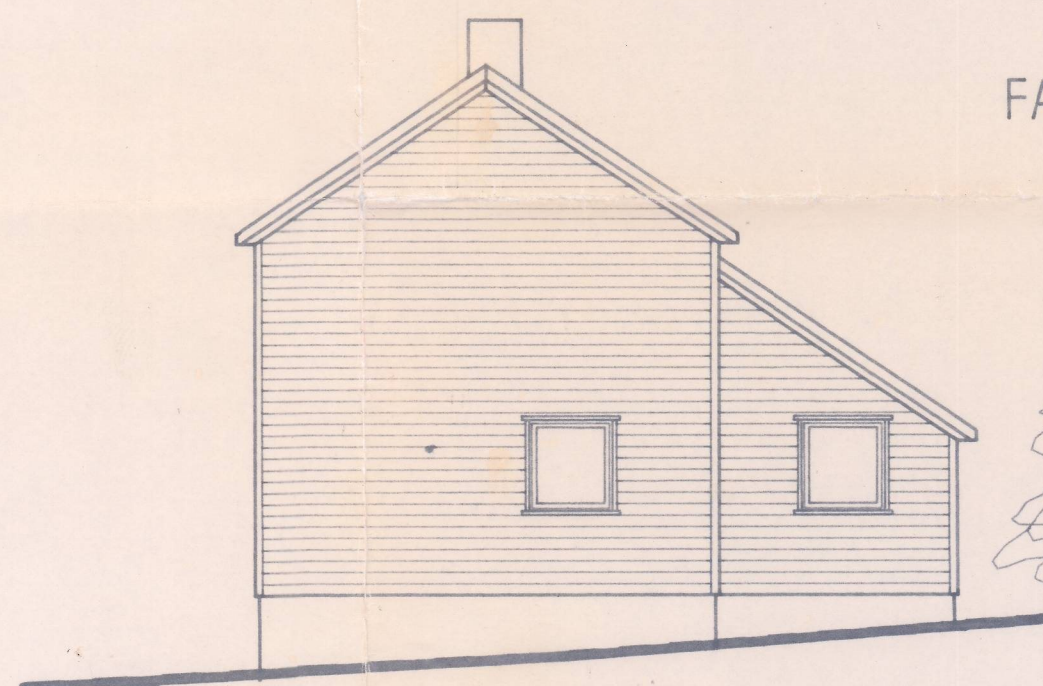




NORD
SØR

VEST
ØST

FASADER



SYLVIA PEDERSEN
SIGERF JORD

TILBYGG TIL BOLIG
PLAN, SNITT OG, FASADETEGNINGER

ARKITEKT MNAL JOHAN BERNTSEN A.S
POSTB.220 - 8401 SORTLAND TLF. 761-21688/21604

MÅL
1:100

DATO
16.09-94

SIGN.
OAH

B-47

F-03

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250047
Adresse	Sigerfjordveien 365		
Postnr.	8406	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind forsikring		
		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Hanne	Etternavn	Uhre Ellingsen

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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

Jan 2025 kom det vann inn i kjeller fra kumlokk oppe på veien som fløt over pga mye nedbør. Ingen skade, vannet ble tørket opp.

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, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. 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:

12. 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 13.

☒ 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:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

13. 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

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Elektriker installerte ladeboks for Elbil

15. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

16.1 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

Oljetanken ble fjernet i 2021.

17. 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

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. 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

28. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 prislister 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 overtakelse. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

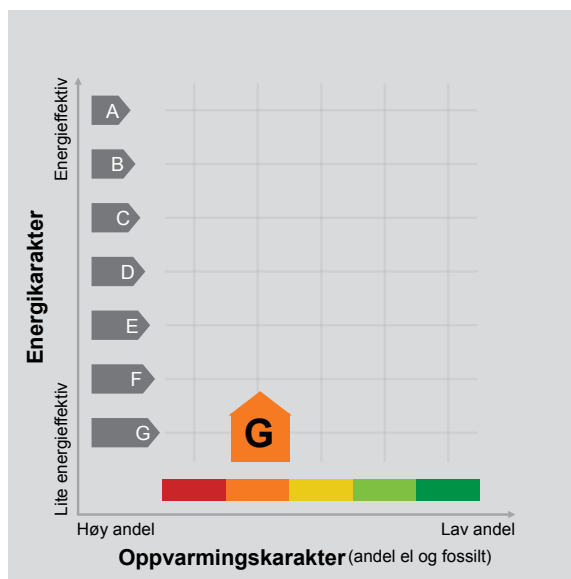
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Sigerfjordveien 365
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190201309
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119359
Dato	13.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere automatikk på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 149
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FAGERTUN	Beregnet areal	697.5
Etablert dato	06.10.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.08.2013 03.01.2014	12/1773		4/61, 4/149, 4/150, 4/213, 4/318, 4/389
Skylddeling Skylddeling	06.10.1950			4/49, 4/149

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7614834.45	520619.06	0	Ja	697.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELLINGSEN HANNE UHRE F280584*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvraveien 28 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sigerfjordveien 365

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	307 Sigerfjord	Tettsted	7852 Sigerfjord
Valgkrets	1 Sigerfjord-Blokken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190201309		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190201309	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.03.1996

1: Bygning 190201309: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sigerfjordveien 365	H0101	4/149	102	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	38	0	38	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0

2: Bygningsendring 190201309-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.03.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.07.1995	12.07.1995
Tatt i bruk	11.03.1996	30.09.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/149	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	29	0	29	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

Dagbok nr. 3483 19 50 149
Vesterålen sorenskriverembete

Bilf 4/10-50

SKYLDDELINGSFORRETNING

Tirsdag den 3. oktober 19 50 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Heimkvil" g.-nr. 4. b.-nr. 49 av skyld 0.05 mark i Sortland herred. Forretningen er forlangt av Julius Eriksen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Samtliga har avlagt ed

Ved forretningen møtte³: Selgeren Julius Eriksen, og kjøperen Sedolf Simonsen,

Mennene valgte til formann J. Gavlen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

Fra nedsatt stein m/vitner i grensen mot rikervegen i syd-sydvestlig retting 31 mtr til nedsatt stein m/vitner. Derfra i nordvestlig retting 31 mtr til nedsatt stein m/vitner i grensen mot bnr 61. Deretter i nord-nordøstlig retting 34.5 mtr langs grensegjerdet mot bnr 61 til tidligere nedsatt grensekjell. Deretter i sydøstlig retting 21 mtr. langs riksegen til utgangspunktet.

¹ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

--- Riksvien ---

- 21 mtr -

Quar 4. term bl.

- 34.5 mtr -

- 31 mtr -

- 21 mtr -

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei**

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsførsødenhet? **Nei**

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? **Nei**

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende syemed? **Byggetomt**

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til **1 øre uten fradrag.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.06 øre**

Den fraskilte del er gitt bruksnavn² **"Fagertun"**

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³.

Kjøperen betaler alle omkostninger.

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at J. Gavlen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Erling Hoføed, Agnar Rithiassen.

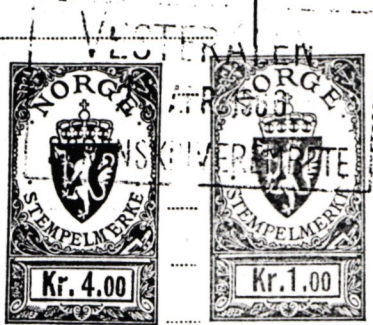
J. Gavlen.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 4 b.-nr. 149

Bett fotostatthori attesteres:
Herfor til statskassen betalt kr.5.-,
berikttiget med påsett stømpelmerke.



31. mars 1966

Arne M. Svendsen
dfm.

Arne M.



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 243840566

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 190201309

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sigerfjordveien 365, 8406
SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.01.2016	Tilsyn av fyringsanlegg	04.06.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243840566

BruksenhetId 243840627

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer 190201309

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243840627.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

504005

Reguleringsvedtekter for Sigerfjord.

- § 1. Det regulerte område er på planen angitt ved reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen ordnes i forhold til gater og plasser som planen viser. Planen er delt opp i boligsoner og industrisoner.
- § 2. Innenfor boligsonen er tillatt oppført bygninger i mur, betong eller tre med de begrensninger som bygningsloven betinger. Bebyggelsen innredes til beboelse, men det forutsettes også at det føres opp nødvendige forretninger med lagerlokaler m. m. som ikke medfører ulemper for naboene.
- § 3. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takhelning bør gjennomføres for alle bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt. Takoppbygg tillates innen bygningslovens ramme for 1 1/2 etg. hus. Nedskjæring i tak for stående vindu tillates ikke.
- § 4. Ingen tomt må i åpent strøk bebygges med mer enn 1/3 av arealet innenfor den regulerte gatelinje. Ved bebyggelse av tomt som ikke støter til regulert gate, avgjør bygningsrådet hva som skal regnes for regulert gatelinje.
- § 5. Trebygningers avstand fra nabogrense skal utgjør minst en halv-1/2 del av høyeste vegg mot nabo, og avstanden skal ikke være under 4,- meter. Bygningsrådet kan tillate unntak fra denne bestemmelse, men bare under de forutsetninger at den samlede avstand mellom husene blir som nevnt foran. Selvstendig bygningsavstand til nabogrense må ikke være under 2,5 meter. Over to nabeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelt-hus sammenbygget ~~eller~~ brangavl, når den samlede bebygde grunnflate ikke overstiger 250 kvadratmeter.
- § 6. Uthus til slikt bruk som godkjennes av bygningsrådet, kan oppføres med grunnflate inntil 1/3 av hovedbygningens og med gesimshøyde fra planert terreng ikke over 3 meter. Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som fløy eller sidebygning og må gis en fasadebehandling som harmonerer med hovedbygningen. To naboer kan bygge uthus mot felles tomtegrense, når uthusene utformes arkitektonisk tilfredsstillende og slik at de virker som et hus.

§ 7. Eiendommen skal innhegnes på en måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerder i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyde må ikke være over 1,20 meter. Oppsettes gjerde mellom nabotomter, skal skal det ikke være høyere enn gjerde mot gaten.

§ 7 Tomten skal
hva muregjer
sest selv
eller at bygget
fendig

§ 8. Bygningsrådet kan tillate at bygninger plasseres tilbaketrukket fra den i reguleringsplanen fastsatte byggelinje mot gate, når gjenstående bygning gjør det ønskelig.

§ 9. Industrisonen deles opp etter det behov hver enkelt bedrift har, i hvert tilfelle må opp-delingen stå under bygningsrådets kontroll.

§ 10. Bygningsrådet skal godta anleggets art, og kan i de tilfeller hvor bedriften vil medføre særlige ulemper, henvise bedriften til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 11. Det tillates ikke oppført boligbygg i industristrøket.

§ 12. Ingen tomt kan bebygges før det er godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.

§ 13. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan av hele kvartalet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Vedtekter til bygningsloven for Sigerfjord bygningsdistrikt.

§ 1. (til bygningslovens § 13). Bygningsrådet skal bestå av helserådets ordfører, lensmann, brannsjefen, bygningssjefen samt 4 kommunevalte representanter hvorav minst en husmor. Videre skal en av de kommunevalte medlemmer tilhøre det sittende formannskap.

§ 2. (til bygningslovens § 48.)

1. Bebyggelse av en eiendom i regulert strøk må ikke finne sted med mindre det til eiendommen fører opparbeid og godkjent i tilfelle forsynt med kloakk etter formannskapets nærmere bestemmelse. Gaten kan ikke kreves opparbeid i mer enn 8 meters bredde, fortaug innbefattet. Opparbeidelse av gate som foretas av private, må gjøres etter det kommunale ingeniørvesens forskrifter. Det samme gjelder for kloakknedlegging. etter at bygningsrådets uttalelse er innhentet, kan herredstyre på søknad tillate at opparbeidelsen utstår inntil videre. Tomteeierne må i så fall ved tinglyst erklæring forplikte seg til å opparbeide gate og kloakk når herredstyre på forespørsel.

2. Når kommunen overtar vedlikeholdet, skal gategrunn, den opparbeidde gate samt kloakk uten vederlag overdras til kommunen.

3. Når kommunen opparbeider gate og kloakk i regulert strøk, skal eiere av tomter som støter opp til gaten refunderes kommunen halvparten av dens utlegg til opparbeiding av gate og nedlegging av kåbakk. Grunneiernes forpliktelser skal ikke gå ut over å erstatte opparbeiding av gate i en bredde av 20 meter samt nedlegging av kloakkrør av inntil 305 mm diameter. De regler som gjelder for opparbeidelse av gater, følges også når eldre veg går inn i regulert gate.

4. Erstatningsbeløpet fordeles mellom grunneierne etter lengden av hver grunns linje til gaten. Støter ikke en eiendom direkte til gaten som opparbeides, kan grunneier likevel pålegges å delta i utgiftene og i forhold til den verdauk hans eiendom oppnår ved gateanlegget. Spørsmålet avgjøres i tilfelle ved skjønn.

5. Kommunen skal sørge for nødvendig tinglysning for erstatningsplikten som hviler på eiendommen.

6. I særlige tilfeller kan kommunen frafalle refusjonen som tilkommer den.

§ 3 (til bygningslovens § 58).

1. For oppmåling og arealbergning av eiendom eller tomt betales etter det til enhver tid gjeldene regulativ.

§ 4 (til bygningslovens § 58).

1. Utstyking av enkelte tomter eller eiendom ved salg, bygsel eller fæstebrev, må ikke finne sted uten bygningsrådets godkjenning.

2. Utstyking må bare foretaes etter en delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forlange seg forelagt til godkjenning tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller for et nærmere bestemt område.

3. Også før annen deling av eiendom finner sted kan bygningsrådet forlange delings- og/eller bebyggelsesplan innsendt til godkjenning.

4. Enhver som utparsellerer en eiendom eller en del av denne, plikter for egen regning å bekoste alle veger som er nødvendig for utparselleringen etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 45 (til bygningslovens § 61.)

Ingen grunn må bebygges med bygning bestemt til varig opphold for mennesker medmindre det til enhver tid er tilgang til godt drikkevann. Det samme gjelder om bygning er bestemt til opphold for dyr. I tvilstilfelle avgjøres spørsmålet av helserådet.

§ 46 (til bygningslovens § 62).

Grunnstykker som ligger inntil regulert strøk må ligge ved veg bestemt for offentlig ferdsel for å kunne bebygges, eller de må være knyttet til en slik veg ved adkomst som godkjennes av bygningsrådet.

§ 47 (til bygningslovens § 63).

Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, forlystelses - eller bevertningssteder, bedrifter o.s.v. henvises til strøk utenom boligområdet.

§ 48 (til bygningslovens § 84).

Bygningsrådet kan tillate at naboer oppfører sammenhengende bygg skilt med branngavl i nabogrense, når det forutsettes at byggene settes opp samtidig og slik at ingen skjemmende branngavl blir stående udekket, og byggene gis karakter av et sammenhengende hele.

§ 49 (til bygningslovens § 104).

I rom med skråtak kan skråtaket skjære bort inntil 1/8 del av den kubikkmasse som ligger lavere enn 2,5 meter i eneboliger og småhus - 2,35 meter.

§ 50 (til bygningslovens § 112).

Stall, fjøs eller grisehus kan ikke oppføres i eller innredes i boligstrøket uten særskilt tillatelse av bygningsrådet etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 51. (til bygningslovens § 137).

Ethvert byggeforetagende skal ledes av en ansvarshavende som skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan dispensere når arbeidet er av enklere art.

§ 52. (til bygningslovens § 144).

For anmeldelse av bygg og for kontroll med bygninger under oppførelse, betales etter det til enhver tid gjeldende regulativ.

Bygningsrådet skal under behandling av byggeanmeldelser ha for øyet, at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming.

Vedtektenes bestemmelser anvendes ved siden av bygningslovens bestemmelser.

Etter at vedtektene er trådt i kraft, er det ikke tillat for private å etablere forhold som strider mot dem.



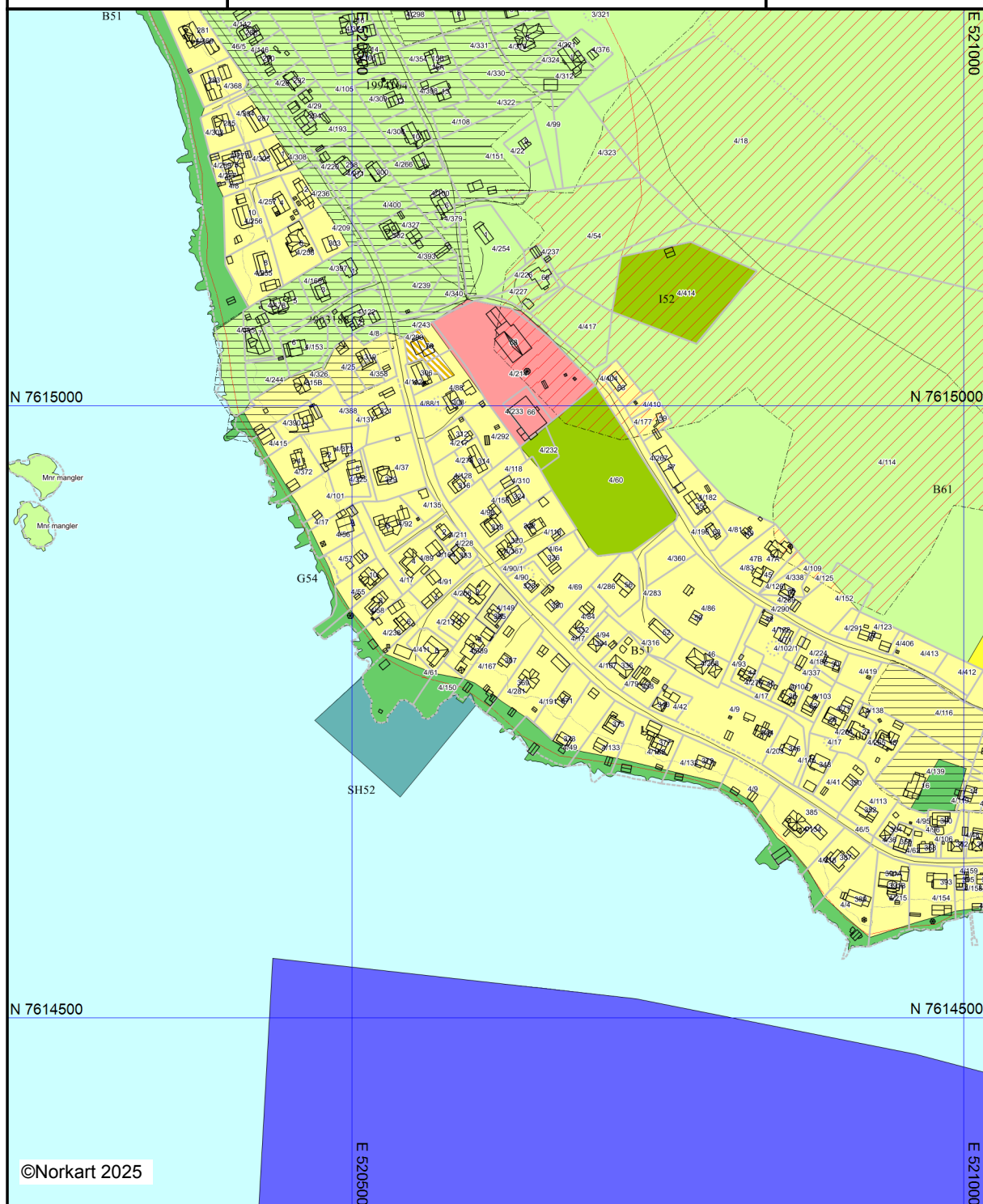
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/149
Adresse: Sigerfjordveien 365
Dato: 07.03.2025
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.



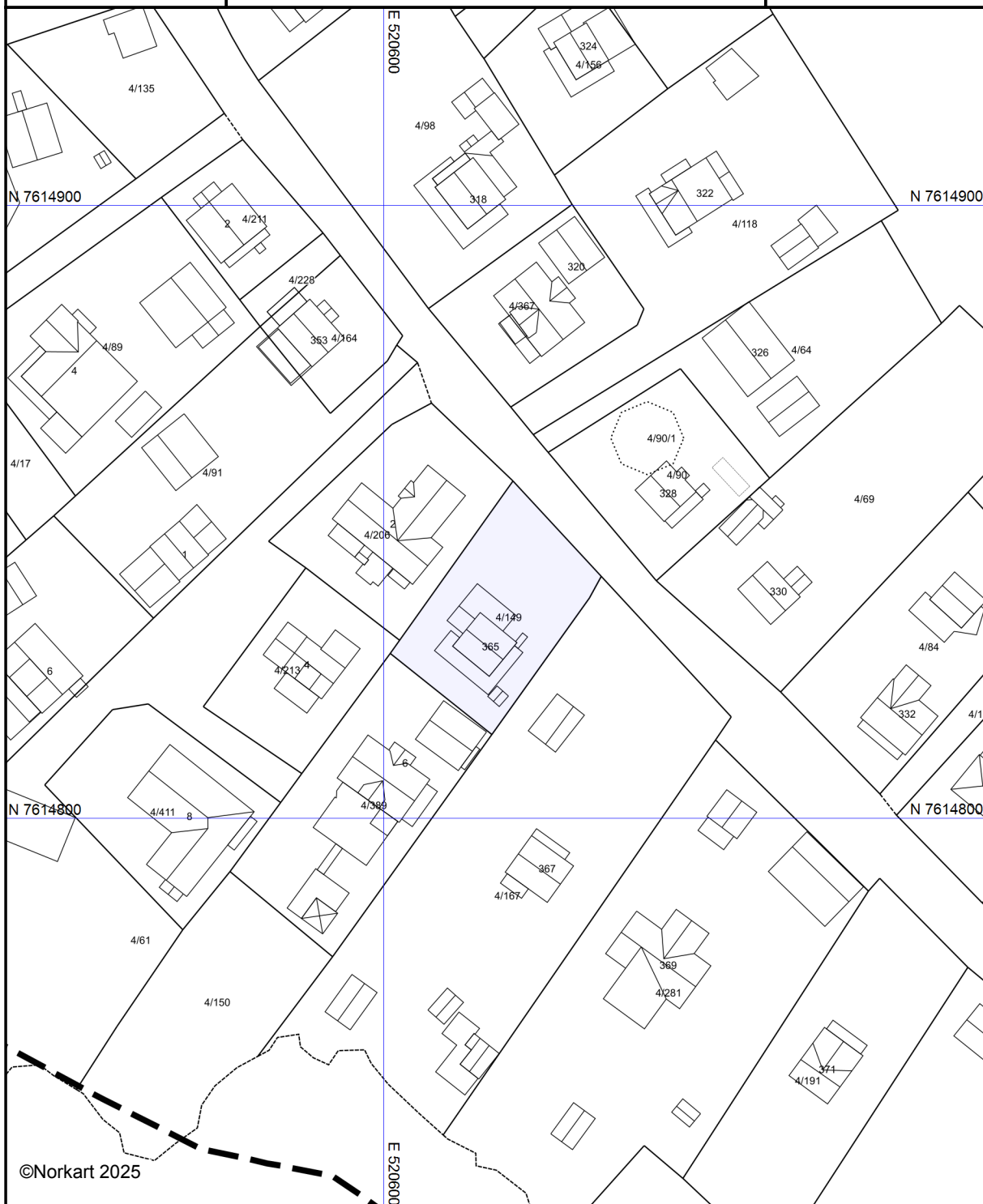
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/149
Adresse: Sigerfjordveien 365
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

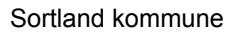
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Eiendom: 4/149
Adresse: Sigerfjordveien 365
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Sortland kommune

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2029



Sist revidert: 07.04.20
Plan-id: 2014002

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

Forord

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

- Kommunedelplan for de spredtbygde områdene 2005-2017
- Kommunedelplan for Sortlands kystområder 2003-2015

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

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.

Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.

Planen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 02.11.17

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

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

§ 1.1 Plankrav (regulering)

1. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
 2. I tilfeller hvor det er strid mellom plankart og planbestemmelser skal plankartet legges til grunn for vedtak.
 3. I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
 4. Ved utbygging av 5 eller flere konsentrerte boliger og/eller fritidsboliger, skal det som hovedregel alltid utarbeides reguleringsplan.
Unntak: Områdene nevnt i § 5.4
 5. I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde.
- 6. Situasjonsplan**
- I tilknytning til søknader om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser plassering av bygning(er), adkomst, parkering, murer, belysning og andre inngrep.
 - Kommunen kan for alle tiltak kreve illustrasjoner i det format kommunen finner tjenlig (3D-modelleringer, perspektiv, profiler, utomhusplan med belysning o.l.)

§ 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

1. I områder avsatt til spredt boligbygging, konsentrert fritidsbebyggelse eller fortetting av eksisterende bebyggelse vil kommunen, under gitte forutsetninger, tillate utbygging uten at tiltaket inngår i reguleringsplan
2. **Forutsetninger for unntak fra plankrav jf. pkt 1:**
 - Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
 - Omfanget av utbyggingen skal være vurdert.
 - Oppføring av tilbygg, garasje, veranda, uthus, oppgradering av VA-anlegg for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse krever ikke reguleringsplan.
 - Tilrettelegging for allement friluftsliv i form av mindre parkeringsplasser, klatreområder, tursti og enkle lysløyper, gapahuk, brygger, toalett og badeplasser innenfor LNFR-områder, tillates uten krav om regulering.
 - Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.
 - Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade eller ulemper for frilufts-, landbruks-, eller reindriftsinteresser.
 - Tiltaket må ikke være i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
 - Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
 - Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivarettatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

1. Bruk av utbyggingsavtaler avklares normalt gjennom reguleringsplan.
 2. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når en eller begge partene ser nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av reguleringsplan.
 3. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Sortland kommune når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede.
 4. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning
 5. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder all utbygging hvor det etter vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser også forutsettes bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlige regulerte formål i reguleringsplanen, eller som følger av bestemmelsene til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, overflatevann, avløp, fjernvarme og lignende. Tiltakene skal utføres i samsvar med kommunalteknisk norm (jf. vedtak i Sortland kommunestyre 26.06.08) evt. med oppdateringer jf senere/fremtidige vedtak.
- 6. Det bør inngås avtaler om:**
- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafiksikkerhetstiltak mm.
 - Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, offentlige rom, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
 - Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - Krav om tiltakets utforming
 - Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
 - Tiltakets arkitektur og estetikk
 - Antall enheter, største og minste boligstørrelse
 - Livsløpstandard og universell utforming
 - Miljøtiltak som støyttiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
 - Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
 - Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
 - Forskuttering av kommunale tiltak
 - Utbyggingstakt
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
 - Økonomiske bidrag (anleggsbidrag)
 - Opprettholdelse av tiltak/funksjoner for landbruket som eks utmarksgjerde

§ 1.4 Krav ved gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger

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

§ 1.5 Energi og klimatilpasninger

1. Bygninger med over 1000 m² oppvarmet BRA og nye offentlige bygg skal vurderes ift. energifleksibile varmesystemer, slik at det er mulig med bytte av varmekilder.
2. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m², bør disse også ha energifleksibile varmesystemer.
3. **Energieffektivisering**
 - Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m², skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.
 - Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m² for offentlig og privat tjenesteyting skal forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som passivhus.
 - Bruk av fjernvarme eller nærvarmeanlegg innenfor konsesjonsområde til lokale energileverandører bør vurderes ved prosjektering av nye bygninger.
 - Ved realisering av nye boliger skal det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og fossilt brensel.
 - Ved søknad om tillatelse til oppføring av alle nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

§ 1.6 Barns interesser

For områder med krav om regulering	For områder uten krav om regulering
Prinsippene i retningslinjer for lekeareal skal følges ved utbygging. Dette gjelder ikke kravet om sentrale lekefelt.	Ved utbygging av 4 eller flere boenheter i et område, gjelder kravene i de kommunale retningslinjene for lekeareal i forhold til kvartals- og sandlekeplanss .
1. Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	
2. Lekearealet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Situasjonsplan for lekearealer skal vise ivaretagelse av barnas behov i ulike aldersgrupper.	
3. Hvis leke- og oppholdsområder for barn og unge omdisponeres, skal det etableres et fullverdig erstatningsareal. Dette gjelder også for areal som ikke er regulert.	
4. Viktige barnetråkk/snarveier skal hensyntas i planleggingen, og kan erstattes alternativt sted med tilsvarende eller bedre funksjon.	
5. Tiltaket skal dokumentere trygg skoleveg.	

§ 1.7 Universell utforming

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

§ 1.8 Støy

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

§ 1.9 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav

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

§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

§ 1.11 Gjenbruk av matjord ved omdisponering av dyrka mark

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

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

2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

Utnyttelsesgrad

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

Organisering og utforming

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

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

B/O51	Sigerfjord	Nei	3
B54	Sigerfjord	Nei	4
B55	Sigerfjord	Nei	2
B56	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B57	Sigerfjord - Langbakken	Nei	4
B58	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B59	Dalsand	Nei	4
B60	Dalsand	Nei	4
B61	Storhaugen	Nei	4
B71	Maurnes	Nei	4
B72	Maurnes	Nei	4
B73	Leirbogneset	Ja	-
B/N81	Jennestadosen	Ja	-
B81	Jennestadosen	Nei	4
B/N82	Vikosen	Nei	4
Områder som ikke krever regulering i Sigerfjord:			
B 51 Fortetting i eksisterende boligområde			
1. Det skal ikke etableres nye adkomster fra Sigerfjordveien. 2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 3. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget.			
B/O51 – bolig og offentlig tjenesteyting.			
- Før boligbygging tillates skal behovet for utvidelse av barnehagen med uteområder vurderes.			
B52 og B53 Randbebyggelse Sigerfjordveien			
- Eksisterende atkomst fra Sigerfjordveien skal benyttes - Minimum tomtestørrelse 1 daa - Før utbyggings av boliger på gnr/bnr 3/79 kan tillates, skal behovet for utvidelse av barnehagen vurderes.			
B54 og B55			
• Det skal avsettes buffersone på 20 m mot lysløypetrase			

§ 2.2 Fritidsbolig

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

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

terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom: ○ Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis) • Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,0 daa			
Organisering og utforming • Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng. • Bebyggelse og infrastruktur skal plasseres slik at behovet for sprenging minimeres. • Uthus, anneks m.fl. skal underordnes hovedbygningen. • Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget. • Hensynet til stedbunden næring skal vektlegges ved planlegging og fradeling av nye hyttetomter. Dette gjelder særskilt hensynet til husdyr på beite. • Ved regulering av felt til fritidsboliger skal behovet for felles småbåthavn/flytebrygge vurderes. • Det skal benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak.			
Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig		Krav om regulering	Maks antall fritidsboliger uten regulering:
F11	Sildpollneset	Ja	-
F81	Bogneset	Ja	-
F21	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F22	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F23	Straumfjorden	Nei	2
F24	Langvatnet	Nei	2
F41	Blokken	Ja	-

§ 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

§ 2.4 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

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

§ 2.5 Idrettsanlegg

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

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

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

I 51 Sigerfjord golfbane

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

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

I 52 Sigerfjord, Storhaugen Ski- og akebakke

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

§ 2.6 Råstoffutvinning

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

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

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

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

§ 2.7 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

Følgende nye områder avsettes til næring		Krav om regulering
N71	Holmen	Ja
N72	Vidbukta (Forfjorden)	Nei
For N71 gjelder også bestemmelsene i § 3.1.		
N72: - Innenfor området tillates opparbeidelse for oppbevaring av maskiner, utstyr og varelager. - Det tillates ikke bebyggelse uten reguleringsplan. - Bruken av området kan ikke hindre bruk av eksisterende flyttelei for rein. - Regulert adkomst fra fv. 82 til gnr/bnr 26/26 skal benyttes. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med vegnormalen N100, og før tiltak i næringsområdet igangsettes skal avkjørsel fra fv. 82 godkjent av Statens Vegvesen. - Før utfylling mot fylkesvegen kan igangsettes skal fyllingsplan være godkjent av Statens vegvesen. - Før tiltak i N72 kan tillates skal området i LNF-R 2 være ferdig opparbeidet/utfyllt slik at flyttelei for rein er sikret. - Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.		
Følgende eksisterende områder avsettes til næring		Krav om regulering
N11	Frøskeland (betong)	Nei
	Sigerfjord (Vesterålsprodukter)	Nei
	Rise (Powerfarming)	Nei
	Husvika	Nei
	Sildpollen	Ja
	Maurnes	Nei
	Blokken (verftet og indre havn)	Ja
N51	YX Sigerfjord	Ja

§ 2.8 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

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

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):

Innenfor en radius av 70 meter fra punktfestet til eksisterende hytte tillates følgende:

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

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

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

§ 2.9 Vindkraftanlegg

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

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

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

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

§ 3.2 Havn

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

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

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

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

§ 3.3 Traseer for teknisk infrastruktur

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

Unntak:

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

4. Grønnstruktur

§ 4.1 Barnetråkk

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

§ 4.2 Buffersone Sigerfjord

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

5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv

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

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

§ 5.2 Spredt boligbebyggelse

Formål

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

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

Organisering og utforming

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

Annet:

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

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

§ 5.3 Spredt Fritidsbolig

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

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

Organisering og utforming

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

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

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

§ 5.4 Spredt Bolig og fritidsbolig

Formål

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf

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

Annet

- Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.

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

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

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

§ 6.2 Vassdrag

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

§ 6.3 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

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

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

§ 6.4 Farleder

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

§ 6.5 Drikkevann

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

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

§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust

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

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

§ 6.7 Strandsonen i Sigerfjord

G 51, G52, G53

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

G54, G55, G57

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

G56

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

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

7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

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

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

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

§ 7.2 Aktsomhetsområde for marine løsmasser (potensiell kvikkleireforekomst)

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

§ 7.3 Flomsone – kyst

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

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

Unntak:

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

§ 7.4 Flomsone – vassdrag (se ROS)

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

§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)

1. Sonen omfatter drikkevannskilder (private og offentlige vannverk) og nedslagsfelt for drikkevannskilder.
2. Ingen tiltak innenfor sonen tillates.
3. Bading i drikkevannskilder er ikke tillatt.

Sonen angis for drikkevannskildene opplistet i § 6.5 samt nedslagsfeltet for disse.

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

§ 7.6 Retningslinje for hensynssone landbruk (H510.1-H510.13)

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og bondelaget høres, og hensyn til landbruket skal særlig vektlegges før tillatelse kan gis.

§ 7.7 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. (710+plan-id.)**Hålogalandsvegen**

Planområdet for fremtidig RV85/E10 – Hålogalandsvegen båndlegges med midlertidig forbud mot tiltak frem til gyldig reguleringsplan foreligger. Bygge og delingsforbudet gjelder i 4 år fra vedtak av arealplanen, men kan etter søknad til departementet forlenges med ytterligere 4 år.

§ 7.8 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

§ 7.9 Sone for båndlegging – sikringssone tilknyttet storulykkevirksomhet (H740.1-H740.2)

I hensynssonen tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

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

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

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

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

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

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

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

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

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

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

8. Andre bestemmelser

§ 8.1 Bestemmelser for dispensasjon

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

1. Sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold.

Følgende forhold kan vektlegges ved søknad om dispensasjon:

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

§ 8.2 Bestemmelser for reguleringsprosess

Krav til reguleringsprosesser:

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

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

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

planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:

- Plansystemet
- Planprosessene
- Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
- Utarbeidelse av planbestemmelser
- Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
- Kommunale bestemmelser og retningslinjer
- Nasjonal og regionale retningslinjer
- Planutforming

3. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt.

- Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 365, 8406 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.11.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf		
Delarealer	Delareal	697 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B51	

Reguleringsplaner

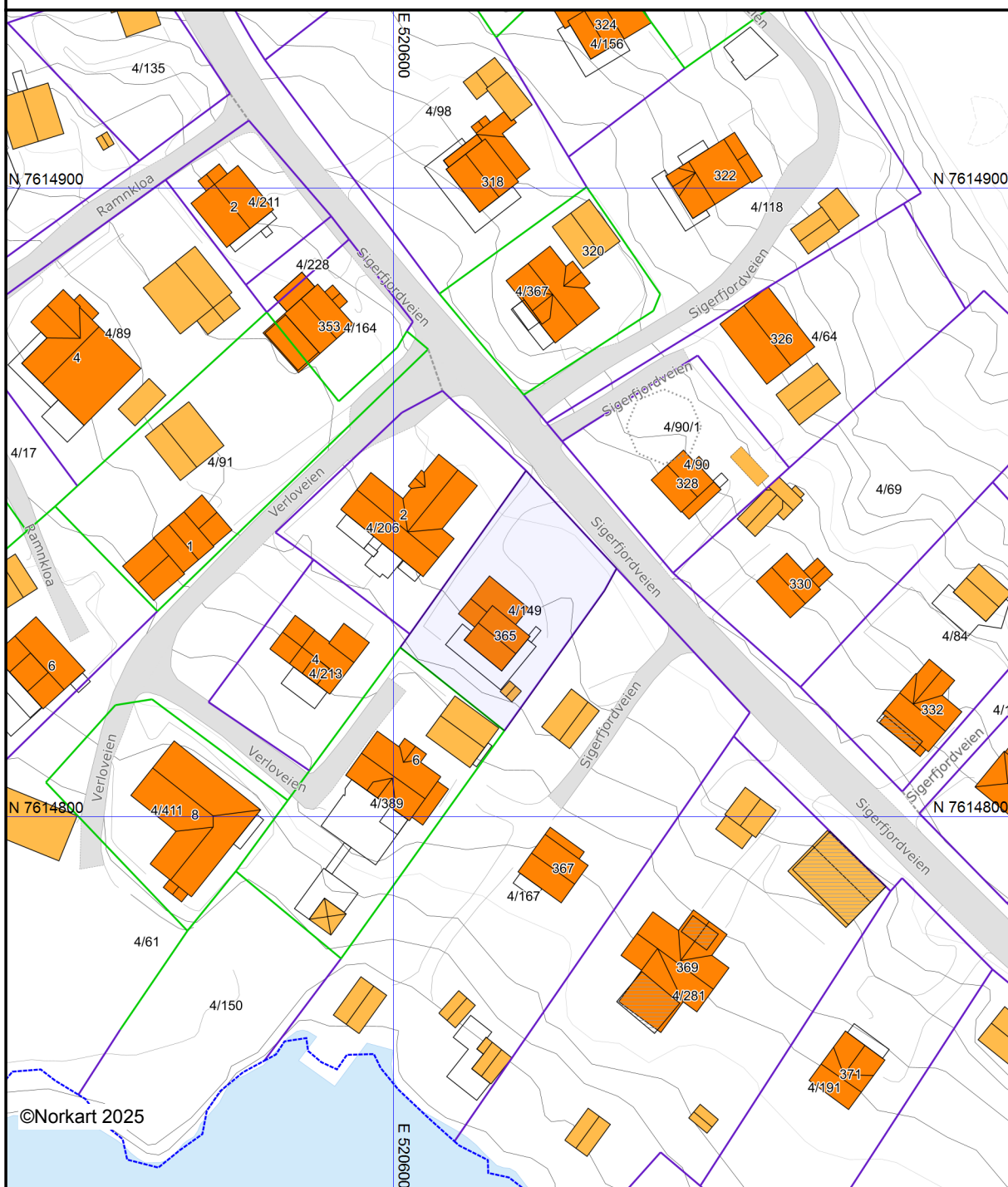
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1947005
Navn	Sigerfjord

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.1947
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/412/RP_Sigerfjord_bestemmelser_504-005.pdf



Eiendom: 4/149
Adresse: Sigerfjordveien 365
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

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		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Foretninger	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		AC6688	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-0
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skyltefelt/øvingområde	4020								
Foretningsleir	4030								
Kombinerte militære formål	4800		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens reiselagsrunnlag	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
Ferdseil	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFFD	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strepen i square er 2,5

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	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			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	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
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 KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
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												
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7						
Skipssled	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				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0							
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0			2,0			RGB 0-153-0				

KpInfrastrukturLinje/..KPINFRASTRUKTURLINJE														
Vann	1165	0,1		2,0			1,0							
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5							
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5							
Overvannstrase	1168	0,1		2,0			0,5							

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdsePunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Sigerfjordveien 365

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sigerfjord Linje 821, 851	6 min 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	33 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 38 min

Skoler

Sigerfjord skole (1-7 kl.) 92 elever, 6 klasser	7 min 0.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	13 min 10.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	13 min 10.1 km
Sortland videregående skole - Filial ...	22 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

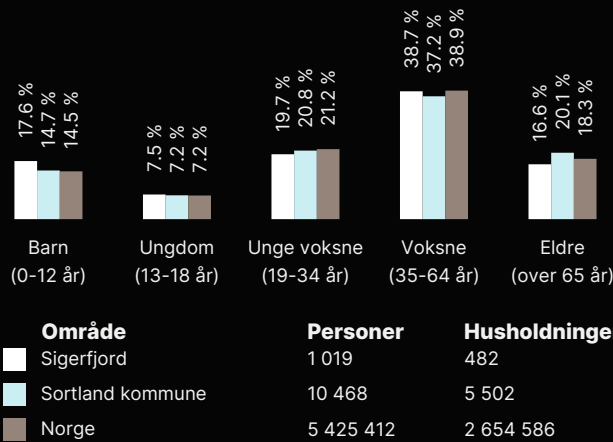


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sigerfjord barnehage (1-5 år) 40 barn	27 min 1.9 km
Strand barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 6.8 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 9.9 km

Dagligvare

Coop Extra Strand Post i butikk, PostNord	9 min 7.1 km
Kiwi Havnegata Sortland PostNord	11 min 9.3 km



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

Sigerfjordveien 365

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sigerfjord	6 min	🚶
Linje 821, 851	0.3 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	33 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 38 min	🚗

Skoler

Sigerfjord skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
92 elever, 6 klasser	0.4 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚗
424 elever, 30 klasser	10.1 km	
Sortland videregående skole	13 min	🚗
650 elever, 32 klasser	10.1 km	
Sortland videregående skole - Filial ...	22 min	🚗



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

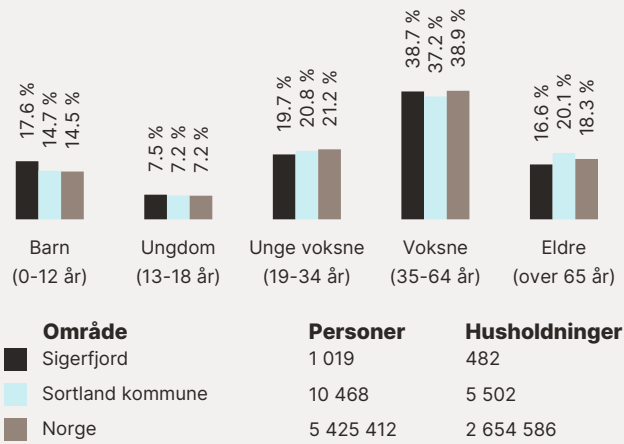


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sigerfjord barnehage (1-5 år)	27 min	🚶
40 barn	1.9 km	
Strand barnehage (1-5 år)	8 min	🚗
51 barn	6.8 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	12 min	🚗
27 barn	9.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Strand	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord	7.1 km	
Kiwi Havnegata Sortland	11 min	🚗
PostNord	9.3 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 96/100

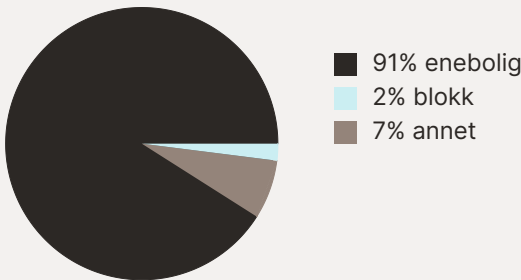
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Sigerfjord skole	8 min	
Ballspill, fotball	0.5 km	
Nedre Rishaugen ballplass	17 min	
Ballspill	1.1 km	
Expo Trening	12 min	
Feel24 Rådhusgata	13 min	

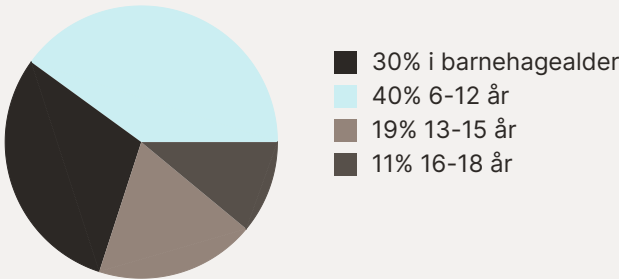
Boligmasse



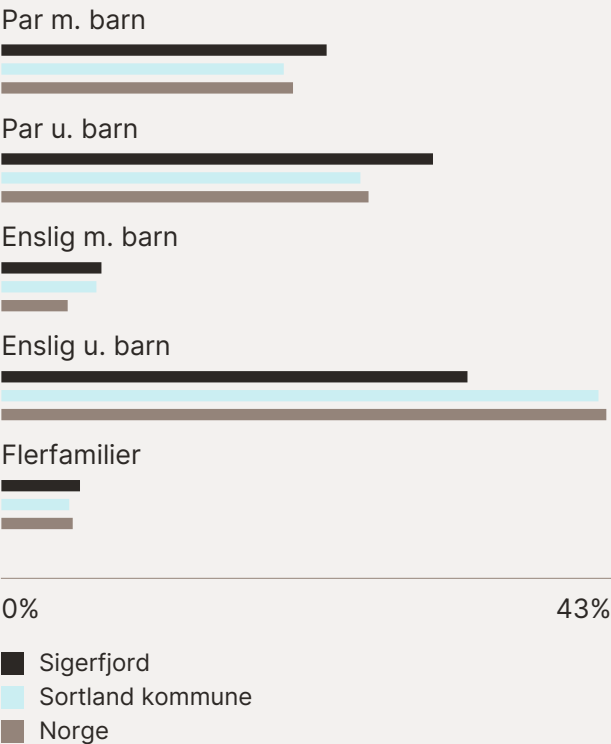
Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	13 min
Apotek 1 Sortland	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

