

Tilstandsrapport



Enebolig



Sigerfjordveien 302, 8406 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 4, bnr. 327

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 12.07.2025

Oppdragsnr.: 12981-1244

Referansenummer: RA1040

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

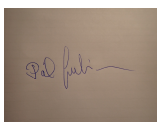
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



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 strakstiltak 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

Eldre enebolig med bra beliggenhet. Flott hage etablert mot sørvest og nordvest.

Det er gjort enkelte oppgraderinger de senere år, men store deler av boligen, spesielt loft, er nok moden for renovering. Flere overflater ser ut til å kunne være fra 60- og 70-tallet.

Alle mindre avvik er ikke nødvendigvis opplyst om i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til fastsettelse av verdi.

I fastsettelse av verdi er beliggenhet vektlagt.

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, taktekke av metallplater (stål). Taket ble besiktiget fra taket (takstigen). Pulttak på tilbygg.

Plassbygde sperrer fra byggeår. Undertak av bord, trolig pålagt papp. Det kan også sees en del bark, som trolig var del av det originale tettesjiktet/undertaket.

Undergurt (mot loft) er isolert med ca 2 cm isolasjon. Det ser ut som om det (i hvert fall stedvis) er isolert litt i skrå del av taket.

Adkomst til kaldloft vi luke på loftgang.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter til areal over tilbygg (2008) og inngangsparti (2012).

Takrenner og nedløp er hovedsakelig i plast. På tilbygg mot nordøst og over inngangsparti er renner og nedløp i metall. Takstige er montert.

Yttervegg

Yttervegger i tre. I eldste del er ikke nøyaktig oppbygging av yttervegger kjent, samme gjelder isolasjon. I tilbygg mot nordøst sannsynligvis bindingsverk i tre med 10 cm isolasjon.

Utvendig kledd med liggende kledning.

Yttervegger er malt sist i 2021-22 (oljemaling).

Vinduer og dører

På loftet er det trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vindu i gangen er uten synlig merking, men ble ifølge hjemmelshaver satt inn i 2012. Koblet vindu i hobbyrom. Et vindu på soverom mot øst er fra 2021 (satt inn 2022).

Resterende vinduer er uten synlig merking, men er trolig fra 70-80 tallet.

I 1.etasje er det malte trevinduer med 2- og 3-lags glass av forskjellig årgang.

Vinduer i kjøkken og stue er fra 1976, i hall fra 1983, bad 2007, vaskerom 2021.

Inngangsdør med glassfelt.

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass, begge satt inn i 2011. 2-fløyet, hjemmelaget dør til kjeller.

Annet utvendig

Stor veranda i tre langs 3 av boligens sider. Adkomst fra inngangsparti og bakkenivå.

Trapp i tre fra bakkenivå til inngangsparti.

Trapp i strekkmetall til areal under veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Belegg i gang og hobbyrom, filtteppe på et soverom, tynne plater på minste soverom, malt originalt tregulv på 2 soverom.

Vegger: Tapet, samt noe strie og malerpapp, i hovedsak på porøsplater.

Himling: Malte trefiberplater i et rom, porøsplater med malerpapp i resterende rom.

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg i hall og kjøkken, flis på bad, klikk-vinyl på vaskerom, laminat i VF og stue. Mindre felter med flis på kjøkken; der komfyr står og der vedovn stod.

Vegger: En blanding av panel, strie/malerstrie og tapet. Fabrikkmalte veggplater på vaskerom. Flis over benk på kjøkken.

Himling: Malte plater i ytre del av hall, himlingsplater i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent, stedvis ingenting.

Overflater kjeller

Gulv: Betonggulv, unntatt i innredet rom der det er oppforet gulv med tredekke. Deler av gulvet i innredet rom ser ut til å ha blitt byttet ut.

Vegger: Yttervegg mot nordøst samt deler av vegg mot nordvest og sørøst i stein. Ellers en blanding av pussflater, panel, malte plater og tapet.

Himling: I all hovedsak asfaltplater/porøsplater. Noe trefiber og tynne malte plater. Mindre felt uten kledning (synlige bjelker/gulvbord).

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted

Det er pipe i tegl. Alder er ikke kjent, men den kan være fra byggeår.

Pipa er pusset/malt på loft, nedre del av pipa på soverom mot sørvest er kledd med plater. I hovedsak pusset/malt i 1.etg, liten del i stue er kledd med plater. I kjeller er pipepusset/malt, litt flis i innredet rom.

Peis i stua, flis under.

Eldre vedovn (ikke i bruk) i kjeller. Betongfundament med flis under. Sotluke i kjeller.

Utvendig pipebeslag i glassfiber.

Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. tett rekkverk på "yttersiden". Anti-skli teppe i deler av trinn.

Bratt, smal trapp/leider fra 1.etg til kjeller.

Innvendige dører

I 1.etg er det 3 MDF fyllingsdører (2 med glassfelt), 1 slett finert dør og en "hjemmelaget" platekledd dør til kjeller.

Dørblad mellom VF og hall er fjernet.

Åpent mellom kjøkken og stue.

Dører med glassfelt er fra 2013.

På loftet er det malte fyllingsdører, trolig fra byggeår. Slett finert dør til hobbyrom.

I kjeller er det hjemmelagde dører av tre/tynne plater.

Åpent mellom gang og innredet rom.

Varme generelt

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme på bad.

Peis i stua.

Varmepumpe (Panasonic, 2006) i stua.

Eldre ovn (ikke i bruk) i innredet rom i kjeller.

Stråleovn på vegg i hobbyrom (ikke testet).

Skap og reoler

Ca 66 cm plassbygd skap i VF.

Ca 2,14 m skyvedørsgarderobe i hall. Speil i begge dørene.

Innredning med trådiskuffer, hylle og heng.

Lite kott under trappa i 1.etg.

Totalt ca 6,2 m plassbygde/innbygde klesskap på loft.

Ca 1,85 m plassbygde/innbygde klesskap i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Badet ble ifølge tidligere takst pusset opp/oppgradert i 2007 etter det årets gjeldende Tekniske forskrift.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er strie og noe flis på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Rommet har 2 sluk i plast; en under badekaret og en i dusjnisen.

Det er smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig under badekaret og det ser ut som en form for glassfiber, men dette er ikke slått fast 100 %.

Innredning med slette hvite fronter. Ca 1,3 m benk med integrert vask, skuffer under. Speil og lys over benk. Ca 1,7 m innbygg badekar (med 2 inspeksjonsluker). Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjnise med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Det er el-vifte (på lysbryter) på yttervegg.

Det ble tatt hull fra vaskerom, bak dusjnise. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom 1.etg

Rommet ble innredet i 2021, gjeldende Teknisk forskrift var TEK17.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har fabrikkmalte plater på vegg og Smartpanel i himling.

Det er lagt klikkvinyll på gulvet. Det er ingen "fastmontert" oppvarming.

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Det er skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin. Avløp til sluk.

Rommet har ventil i yttervegg.

Hulltaking er foretatt fra dette rommet, i vegg mot bad. Det er ikke normalt å ta hull fra et våtrom, men i dette tilfellet blir ikke membran berørt. Rommet har heller ikke vært i bruk som vaskerom, og et eventuelt utslag ville ikke hatt noe med vaskerommet å gjøre.

Vaskerom kjeller

Nøyaktig når rommet ble tatt i bruk som vaskerom er ikke kjent, men ut fra utførelse/materialer er det fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har tynne malte plater på vegg. Tynne malte plater og synlige bjelker i himling.

Det er støpt, pusset gulv. Det er sluk i plast. Ca 4,5 cm fall fra dør til sluk.

Opplegg for vaskemaskin, toalett.

Selv om alle rør ligger åpent i vaskekjeller, ble det forsøkt å ta hull fra kjellerrom bak vannrør. Det viste seg å være en "sokkel" av betong, ingen bunnsvill. Det lot seg derfor ikke gjøre å utføre

fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 1,5 m oppvaskbenk med kum, utslagsvask og avrenning. Ca 58,5 cm benk med 45 cm oppvaskmaskin under. Videre ca 1,75 m benk med innredning under.

Ca 1,5 m overskap uten front, ca 60 cm skap for avtrekksheite og ca 1,75 m plassbygd/innbygd overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ca 90 cm plassbygd høy-/matskap.

Plass for komfyr og frittstående kjøleskap.

Flis over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannledninger i kobber, både med og uten plastkappe.

Variierende alder. Noe er trolig fra da badet ble pusset opp i 2007, det mest er eldre.

Stoppekran og vannmåler i innredet kjellerrom.

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Variierende alder. Stakepunkt i stort kjellerrom (under trappa).

På hobbyrommet er det en enkel håndvask.

Ca 194 l VV-bereder plassert i vaskekjeller.

Utekran på vegg mot sørvest, under veranda.

Det er el-vifte på badet og avtrekk fra kjøkkenet. Resterende lufting via vindu og ventiler.

Generelt under dagens standard mtp stikk og kurser. Deler av anlegget, inkl sikringsskap (loft) er oppgradert i 2025. Det er fremdeles en del eldre anlegg, mest i kjeller og på loft.

Eldre sikringsboks med krus-sikringer i kjeller.

Boligen har brannvarslere (seriekoblet) i hver etasje, samt 2 slokkeapparat.

Fiber fra VKBB.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ifølge tidligere takst ble dreneringen tatt i 2005 på 3 sider av boligen.

Ifølge hjemmelshaver har byggingen av garasjen hatt en positiv effekt. Både overflatevann fra dette arealet og vann fra taknedløp på garasjen blir drenert/ledet bort fra garasje og bolig.

Det meste av den synlige grunnmuren (nordøst og deler av vegg mot nordvest og sørøst) er i naturstein. Muren er "forsterket" med betong i overganger.

Noe betong (trolig med sparestein) på resterende del av vegg mot sørøst, samt under inngangspartiet.

Oppbygging av yttervegger i kjeller mot sørvest og del mot nordvest er ikke kjent.

Ringmur i betong, trolig med sparestein, under tilbygg.

Terrenget heller fra nordøst. Det er et planert/gruset parkeringsarea nordøst for boligen, men det heller fremdeles inn mot boligen.

Type og alder på utvendige avløpsrør er ikke kjent. Vannrør som kommer inn i boligen er av plast, alder er ikke kjent.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Oljetank (ukjent volum) i glassfiber, støpt inn i areal ved inngang til kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Tanken er ikke tilkoblet, andre detaljer er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er heller ikke fremlagt ferdigattester. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger/attest ikke eksisterer, men papirene var ikke vedlagt opplysninger fra kommunen. Det kan være greit å få tak i (evt få utført) ferdigattest.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt skisser laget ifm byggesøknad, men kommunen har ikke oversendt stemplede/godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest, men prosessen er i gang og attesten vil trolig foreligge før salg.

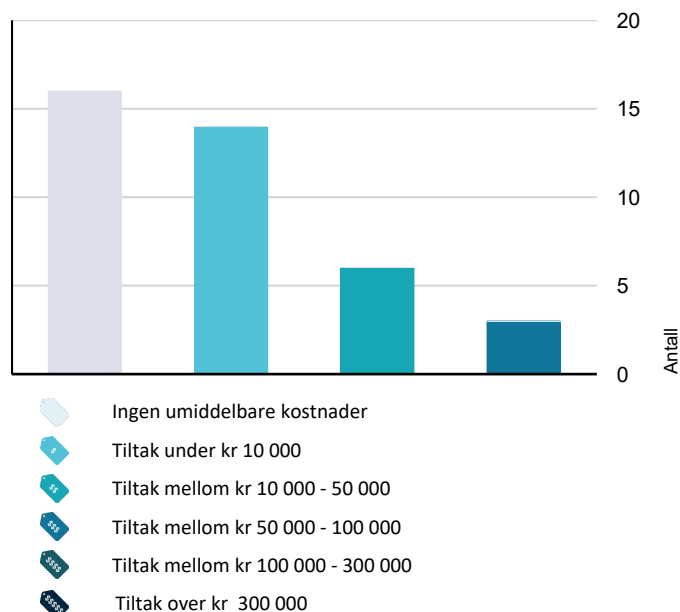
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller 1.etg - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Varme generelt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal/nøktern

Vedlikehold
Noe etterslep, spesielt på loft og kjeller

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg mot nordøst (ukjent år)
1984	Modernisering	Nytt taktekke hovedtak
2005	Modernisering	Drenering langs 3 sider
2007	Modernisering	Bad pusset opp
2008	Modernisering	Nytt taktekke på tilbygg mot nordøst
2011	Modernisering	Veranda etablert
2011	Modernisering	2 nye vinduer i kjeller
2011	Modernisering	Ny inngangsdør
		Opplysninger over er hentet fra tidligere takst (2011)
2012	Modernisering	Altan over inngang kledd inn, tak etablert
2012	Modernisering	Dør fra loft til altan fjernet, vindu satt inn
2013	Modernisering	Ny peis i stua
2013	Modernisering	Nye dører mellom stue/hall og kjøkken/hall
2015	Modernisering	Ny VV-bereder
2021	Modernisering	Nytt vindu på vaskerom
2022	Modernisering	Vaskerom ferdigstilt
2025	Modernisering	Nytt gulv i VF
2025	Modernisering	Nytt sikringsskap

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Det er taktekke av metallplater (stål). Taket ble besiktiget fra taket (takstigen).
Taktekking på tilbygg mot nordøst er fra 2008, over inngang fra 2012.

Tak på tilbygg mot nordøst og tak over inngang har en vinkel på ca 11-11,5 grader. Takplater av den typen som er lagt, skal være "godkjent" ned til 10 graders fall.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en god del rust på takplater på "hovedtaket". På tilbygg mot nordøst er det begynnende rust nederst på taket, samt litt på skruer. En del slitasje i vindskier, begynnende råte nederst mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekket holder nok i flere år, men rusten bør behandles (taktekket smøres).

Enkelte vindskibord bør byttes.

Kostnad er for behandling av taktekke, samt bytting av vindskibord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje/rust i takplater

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er hovedsakelig i plast. På tilbygg mot nordøst og over inngangsparti er renner og nedløp i metall.
Takstige er montert.

Alder er ikke kjent. Ut fra at taktekke på hovedtak er fra 1984, er det grunn til å tro at plast-renner er fra samme tid. Det samme gjelder tilbygg (2008) og inngangsparti (2012).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Brukstid gjelder plastrenner.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut fra takvinkel og glatt taktekke bør det vurderes å montere snøfanger på hele taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre. I eldste del er ikke nøyaktig oppbygging av yttervegger kjent, samme gjelder isolasjon. I tilbygg mot nordøst sannsynligvis bindingsverk i tre med 10 cm isolasjon.

Utvendig kledd med liggende kledning.

Yttervegger er malt sist i 2021-22 (oljemaling).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis er det noe lufting bak kledning, men i all hovedsak er det lite eller ingen lufting.

Manglende lufting kan medføre redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ut fra oppbyggingen av konstruksjonen, er det ikke sikkert det lar seg gjøre å utbedre luftingen.

Ved fremtidig bytte av kledning, må dette ivaretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde sperrer fra byggeår. Undertak av bord, trolig pålagt papp. Det kan også sees en del bark, som trolig var del av det originale tettesjiktet/undertaket.

Udergurt (mot loft) er isolert med ca 2 cm isolasjon. Det ser ut som om det (i hvert fall stedvis) er isolert litt i skrå del av taket.

Adkomst til kaldloft vi luke på loftgang.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter til areal over tilbygg (2008) og inngangsparti (2012).

Det var tidligere altan over VF og ytre del av hall, med dekke i betong.

Det ble i 2012 montert tak der altanen var, betongdekke er der fremdeles. Dekke er så vidt synlig utvendig over inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt diffusjonssperre mellom loft og kvist.

En god del fuktskjolder i undertak. Dette kan være fra før taktekket ble byttet i 1984. Det ble ikke observert fukt.

Fuktmålinger viser verdier fra 10 til 14 % RF. Normalen for uttørket materiale ligger på 8 % eller mindre. Målingen ligger uansett innenfor det som regnes som "tørt".

Den noe forhøyede fuktverdien skyldes nok varm luft fra etasjene under, som kondenserer på kvisten (manglende isolasjon og lufting).

Det ble observert noe som kan se ut som mindre vepsebol, alder på disse er ikke kjent. Det ble ikke observert veps.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en fremtidig oppussing av rom på loftet, bør det legges diffusjonssperre i tak (og yttervegger).

Det bør vurderes å isolere mot loft. Dette vil imidlertid ha en begrenset effekt hvis det ikke lar seg gjøre å isolere i skrå del. Før det isoleres i skrå del, må det fastslås om det evt ligger tykk papp under takplater. I så fall er det ikke å anbefale å "full-isolere" i skrå del.

Med denne konstruksjonen vil det være utfordrende å få lufting langs raft, men det bør etableres ventiler i røst.

Estimat er for isolering av hele kvisten, samt ventiler i røst.

Vepsebol bør fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fra kvisten



Fuktmåling

! TG 3 Vinduer

I 1. etasje er det malte trevinduer med 2- og 3-lags glass av forskjellig årgang.

Vinduer i kjøkken og stue er fra 1976, i hall fra 1983, bad 2007, vaskerom 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

2 ruter i hall er punktert.

Kjøkkenvindu (glass med "ramme") ser ut til å være satt inn i eksisterende åpning etter eldre vindu.

Begynnende utvendig råte i vinduer mot sørvest.

Omramminger på vindu er ført helt ned til beslag; det bør være 4-5 mm åpning.

Vindu mot sørøst i stua er åpningsvindu, men det er fuget fast.

Noe oppsprekking i utforing til vindu i stue mot nordvest. Noe flassing på vinduer i stue mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Flere glass/vinduer bør byttes.

Omramminger bør generelt gås over og utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i vindu mot sørvest

! TG 3 Vinduer loft

På loftet er det trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vindu i gangen er uten synlig merking, men ble ifølge hjemmelshaver satt inn i 2012. Koblet vindu i hobbyrom. Et vindu på soverom mot øst er fra 2021 (satt inn 2022).

Resterende vinduer er uten synlig merking, men er trolig fra 70-80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendige råteskader på stort vindu mot nordvest. Dette vinduet er også punktert.

Koblet vindu er tregt og ble ikke åpnet på befaringen. Ytterste glass er sprukket.

Generelt noe flassing/kondensmerker og overmalte pakninger på eldste vinduer.

Nedre del av vindu mot sørvest (venstre side) har løsnet/seget en del.

Konsekvens/tiltak

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

Minimum 3 vinduer bør byttes, men det kan ikke utelukkes at flere må tas de nærmeste årene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedre del av vindu løsner/siger

Tilstandsrapport



Utvendig råte i vindu mot vest

TG 1 Vinduer kjeller

I kjeller er det malte vinduer med 2-lags glass, begge satt inn i 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører kjeller

2-fløyet, hjemmelaget dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har noe slitasje og er laget av "det som var tilgjengelig".

Det er imidlertid en kjellerdør, og den fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen andre tiltak enn normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor veranda i tre langs 3 av boligens sider. Adkomst fra inngangsparti og bakkenivå.

Del mot sørøst (ved inngang) er lagt opp på eldre betongdekke.

Nåværende eier laget i 2015 nye søyler i betong som er ført ned til berg (evt fundamenter i betong).

I 2016 ble det montert metallplater under veranda for å få en tørrere oppbevaringsplass under.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ca 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav, bør rekkverket heves til 100 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overbygd del mot sørøst



Del av veranda mot nordvest

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre fra bakkenivå til inngangsparti.

Det er kun rekkverk på ene siden, men det er såpass kort ned til bakken at dette ikke regnes som et alvorlig avvik.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Trapp til inngangsparti

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp i strekkmetall til areal under veranda.

Trappen har ikke rekkverk. Siden den følger terrenget ("nedsenket") regnes ikke dette som et stort avvik.

Imidlertid vil det kunne være snø og is på trappa på vinterstid, så for egen sikkerhet kan det være fornuftig å vurdere montering av rekkverk.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg i hall og kjøkken, flis på bad, klikk-vinyl på vaskerom, laminat i VF og stue. Mindre felter med flis på kjøkken; der komfyr står og der vedovn stod.

Vegger: En blanding av panel, strie/malerstrie og tapet. Fabrikkmalte veggplater på vaskerom. Flis over benk på kjøkken.

Himling: Malte plater i ytre del av hall, himlingsplater i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del manglende finish mot vegg i hall, belegg når ikke vegg (manglende vaskelister, mv).

Skader i belegg på kjøkkenet, glipper i skjøt og noe manglende finish ved overganger.

Synlige skruer samt noe manglende finish i overgang stue/kjøkken (gulv).

Laminat "reiser seg" litt i skjøt i stua. Et par glipper i endeskjøt, samme rom.

Det ser ut til å være "lagt inn" deler av laminat der ovn tidligere stod i stua. Merker etter stifter i laminat (stua), etter plate under ovn.

Et par mindre hull/merker etter skruer, samt mindre oppsprekking i fuge i flis over benk på kjøkken.

En del merker i vegg/tak i VF etter eldre ledninger. Mindre oppsprekking mellom taklist/tak i samme rom. Merker etter stifter (plate foran ovn) i stua.

Oppsprekking i himling (plateskjøt) i ytre del av hall.

"Sotmerker" i vegg og himling over peisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste avvikene er av en slik karakter at det bør tas ifm en fremtidig oppussing.

Unntaket kan være montering av vaskelister og noe finish stedvis i hall.

Kostnad kun for dette.

Belegg på kjøkkenet bør også byttes, men dette bør i så fall ses i sammenheng med en eventuell bytting av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av stua

! TG 3 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: Belegg i gang og hobbyrom, filtteppe på et soverom, tynne plater på minste soverom, malt originalt tregulv på 2 soverom.

Vegger: Tapet, samt noe strie og malerpapp, i hovedsak på porøsplater. Himling: Malte trefiberplater i et rom, porøsplater med malerpapp i resterende rom.

Himling i soverom mot vest er etter befaringen blitt utbedret/malt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skader og enkelte hull i belegg i gangen. Noe slitasje i maling i rom med tregulv. Merke etter plate under tidligere ovn på soverom mot vest.

Filtteppe i ene soverommet bør fjernes. Ikke pga skader, men mtp eventuell allergi.

De fleste rom har større og mindre skader i veggoverflater.

Oppsprekking mellom taklist/tak (malerpapp) flere plasser. Stedvis noe flassing i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele etasjen står foran en oppgradering. Det er ikke slik at alle rommene må tas umiddelbart, men det er såpass med avvik/slitasje at en oppussing må betegnes som nødvendig.

Kostnadsestimatet er i beste fall omtrentlig, da kostnaden vil avhenge av valgte løsninger/materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Soverom mot øst

Tilstandsrapport



Soverom mot vest

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller er det betongdekke. Et rom er foret opp og har dekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på 1,5 cm i rom med oppforet gulv. (Det var mye lagret innbo, så det var ikke mulig å kontrollere hele rommet).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Se også "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter, ujevnheter og knirk i alle rom. Dette må sies å være forventet i et såpass gammelt hus.
Størst skjevhet i gang og soverom mot vest, med 5 cm.
2,5 cm skjevhet over ca 80 cm, i gang mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskiller 1.etg - kjeller

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er trebjelkelag etter byggeårets normale oppbygning. Mengde isolasjon er ikke kjent, stedvis ingenting.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter, ujevnheter og knirk i flere rom. Dette må sies å være forventet i et såpass gammelt hus.

Størst skjevhet i stua, med 5,5 cm.

2 cm skjevhet over ca 1,7 m, i stua.

Nedbøyning av bjelker vises tydelig i innredet rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er pipe i tegl. Alder er ikke kjent, men den kan være fra byggeår.

Pipa er pusset/malt på loft, nedre del av pipa på soverom mot sørvest er kledd med plater. I hovedsak pusset/malt i 1.etg, liten del i stue er kledd med plater. I kjeller er pipepusset/malt, litt flis i innredet rom.

Peis i stua, flis under.

Eldre vedovn (ikke i bruk) i kjeller. Betongfundament med flis under.

Sotluke i kjeller.

Utvendig pipebeslag i glassfiber.

Ifølge opplysninger fra kommunen, ble pipa feiet sist 10.06.2025 og tilsyn utført i 2024.

Ytterste del av brannmur ser ut til å være kledd med sponplater (struktur malt).

Der ovn er fjernet i stua var pipe delvis skjult av bokhyller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Del av pipa som er kledd inn i stua, skal fjernes av hjemmelshaver før salg. Det samme bør gjøres på loftet.

"Merke" etter gammelt røykrør i kjøkken, noe hul-lyd i pussen her.

"Sotmerker" på vegg og himling over peisen kan tyde på mindre utettheter.

Noe hul-lyd i enkelte flis under/foran peisen.

Noe rust på sotluka. Manglende pipehatt kan være del av forklaringen.

Noe oppsprekking i puss/betong rundt sotluka.

Vertikale sprekker mellom pipe og brannmur i kjeller. Noe flassing, trolig grunnet fukt, nederst på brannmur ved pipa (innredet rom, kjeller).

Glass i ene luken på ovn i kjeller er knust. Hjemmelshaver sier de ikke har brukt denne ovnen så lenge de har bodd der.

Flis under denne ovnen løsner/er skadet.

På rapport fra feier (204) er det opplyst om at ovn i kjeller skal fjernes.

Andre avvik er ikke nevnt i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ovn i kjeller bør fjernes.

Peis i stua bør kontrolleres og eventuelle utettheter utbedres.

All innkledning av pipa bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i stua



Sotluke i kjeller

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater kjeller

Gulv: Betonggulv, unntatt i innredet rom der det er oppført gulv med tredekke. Deler av gulvet i innredet rom ser ut til å ha blitt byttet ut.

Vegger: Yttervegg mot nordøst samt deler av vegg mot nordvest og sørøst i stein. Ellers en blanding av pussflater, panel, malte plater og tapet.

Himling: I all hovedsak asfaltplater/porøsplater. Noe trefiber og tynne malte plater. Mindre felt uten kledning (synlige bjelker/gulvbord).

Se også "Grunnmur og fundamenter".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Dette er en kjeller/grovkjeller og er bedømt deretter.

Varierende grad av slitasje/avvik i alle overflater.

Fuktsøk viser forhøyet fuktnivå i betonggulv og steinvegger.

Fuktmåling i gulvbord i innredet rom viser opp til 25 % RF (uttørket materiale ligger på rundt 8 %).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremtidig bruk av kjeller vil bestemme tiltak (med evt påfølgende kostnad).

Ut fra merking på sikringsboks i kjeller, har innredet rom tidligere vært "hybelleilighet". Det vil nok være fornuftig å bruke kjeller som lager mv, ikke som oppholdsrom.

God lufting av kjelleren vil være med på å holde fuktnivået nede.

Da det ikke gis anbefaling om konkrete tiltak, gis det heller ikke noe kostnadsoverslag. Eget overslag er gitt for vaskekjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Kryp kjeller

Det er kryprom under tilbygget mot nordøst. Kryprommet ble ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. tett rekkverk på "ytersiden". Anti-skli teppe i deler av trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverket er ca 78-82 cm høyt.

Noe knirk i trappa.

Rekkverk på loft mot trappestikk er ca 76,5 cm høyt, med åpninger på ca 12 cm.

Konsekvens/tiltak

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

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 90 cm. Dette gjelder også rekkverk mot trappestikk på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Innvendige trapp kjeller

Bratt, smal trapp/leder fra 1.etg til kjeller.

Trappen samsvarer ikke med dagens standard, men utførelsen var relativt vanlig på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det best hadde nok vært å montere en ny trapp, men det er trolig ikke plass til det.

Montering av rekkverk vil i alle fall øke sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det 3 MDF fyllingsdører (2 med glassfelt), 1 slett finert dør og en "hjemmelaget" platekledd dør til kjeller.

Dørblad mellom VF og hall er fjernet.

Åpent mellom kjøkken og stue.

Dører med glassfelt er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndtak av bakelitt mangler på dør til vaskerom (innvendig).

Et par mindre merker på dør mellom kjøkken/hall.

Noe slitasje i terskel mellom VF/hall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre, lokale tiltak.

Kostnad er såpass liten at ingenting settes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører loft

På loftet er det malte fyllingsdører, trolig fra byggeår. Slett finert dør til hobbyrom.

Vurdering av avvik:

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

Dør til et soverom og hobbyrom tar i terskel.

Det er stedvis en del slitasje på dørene, men ut fra alder er det ikke mye.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører kjeller

I kjeller er det hjemmelagde dører av tre/tynne plater.

Det er stedvis noe slitasje, men ut fra alder må det betegnes som normal bruksslitasje.

Åpent mellom gang og innredet rom.

! TG 1 Skap og reoler

Ca 66 cm plassbygd skap i VF.

Ca 2,14 m skyvedørsgarderobe i hall. Speil i begge dørene. Innredning med trådkuffer, hylle og heng.

Lite kott under trappa i 1.etg.

Totalt ca 6,2 m plassbygde/innbygde klesskap på loft.

Ca 1,85 m plassbygde/innbygde klesskap i kjeller.

! TG 2 Varme generelt

Gulvvarme på bad.

Peis i stua.

Varmepumpe (Panasonic, 2006) i stua.

Eldre ovn (ikke i bruk) i innredet rom i kjeller.

Stråleovn på vegg i hobbyrom (ikke testet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovn i kjeller bør fjernes. Kostnad er tatt med under "Pipe og ildsted".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 TV og internett

Fiber fra VKBB.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble ifølge tidligere takst pusset opp/oppgradert i 2007 etter det årets gjeldende Tekniske forskrift.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er strie og noe flis på vegger. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke kjent om membran på vegger er lagt etter forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å fastslå om membran er lagt korrekt, uten destruktive inngrep.

Ingen tiltak foreslås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ca 1,5 cm fall fra dør til sluk inne i dusjnisen. Det er også slepelist av gummi under døra til dusjnisen, som ved en lekkasje vil kunne bremse vann fra å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved forsiktig bruk vil badet fungere slik det er i flere år. Ved en skade etter en eventuell lekkasje vil forsikringsselskap kunne foreta en avkortning, hvis ikke badet er i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk i plast; en under badekaret og en i dusjnisen. Det er smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig under badekaret og det ser ut som en form for glassfiber, men dette er ikke slått fast 100 %.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan som nevnt over ses på gulv under badekaret, men det er ikke mulig å konstatere at denne er klemt med klemring i sluk. Under badekaret er dessuten tilkomst veldig begrenset (inspeksjonsluke). Det var heller ikke mulig å bekrefte korrekt utførelse ved sluk i dusjnise. Fuktsøk utenfor dusjnisen viser forhøyet fuktverdi. Dette kan imidlertid være "restfukt" etter normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar, begrenset tilkomst

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 1,3 m benk med integrert vask, skuffer under. Speil og lys over benk. Ca 1,7 m innbygg badekar (med 2 inspeksjonsluker). Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjnise med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre krakelering i vask.

Det er relativt utfordrende å komme til sluk under badekar for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilkomst under badekar er det lite å gjøre med, uten å "bygge om" fronten.

Det vil være utfordrende å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra cisterne nå, men det kan la seg gjøre. Kostnad for dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte (på lysbryter) på yttervegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull fra vaskerom, bak dusjnise. Det ble ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble innredet i 2021, gjeldende Teknisk forskrift var TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har ikke vært i bruk som vaskerom. Siden rommet var tenkt brukt som vaskerom, er det i rapporten vurdert som et vaskerom. Tilstandsgrader er følgelig også ut fra bruk som vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har fabrikkmalte plater på vegg og Smartpanel i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er lagt klikkvinyll på gulvet. Det er ingen "fastmontert" oppvarming.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk. Total skjevhet ca 1,5 cm. Høyest ved yttervegg, lavest ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må bemerkes at klikkvinyll ikke er den mest hensiktsmessige gulvoverflaten på et vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er skyllekar i metall med tilkobling for vaskemaskin. Avløp til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Innredning vaskerom 1.etg

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventil i yttervegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra dette rommet, i vegg mot bad. Det er ikke normalt å ta hull fra et våtrom, men i dette tilfellet blir ikke membran berørt. Rommet har heller ikke vært i bruk som vaskerom, og et eventuelt utslag ville ikke hatt noe med vaskerommet å gjøre.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Nøyaktig når rommet ble tatt i bruk som vaskerom er ikke kjent, men ut fra utførelse/materialer er det fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har tynne malte plater på vegg. Tynne malte plater og synlige bjelker i himling.

Det er støpt, pusset gulv. Det er sluk i plast. Ca 4,5 cm fall fra dør til sluk. Opplegg for vaskemaskin, toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Til dels store skader/fuktskader i veggplater.

Det er ingen membran.

Oppsprekking (evt støpeskjøt) i gulv. Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi. For lite stikk; vaskemaskin og tørketrommel er koblet til skjøteledning fra gang.

Det er ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Dette er et gammelt vaskerom (vaskekjeller). Eier hadde planer om å flytte vaskerom til 1.etg, men dette er ikke gjennomført. Rommet må oppgraderes betydelig for å komme til dagens standard. Ut fra fukt i gulv er det ikke sikkert at dette lar seg gjøre. Liten takhøyde legger også visse begrensninger. En viss standardheving burde være uproblematisk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskekjeller



Vaskekjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selv om alle rør ligger åpent i vaskekjeller, ble det forsøkt å ta hull fra kjellerrom bak vannrør. Det viste seg å være en "sokkel" av betong, ingen bunnsvill. Det lot seg derfor ikke gjøre å utføre fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 1,5 m oppvaskbenk med kum, utslagsvask og avrenning. Ca 58,5 cm benk med 45 cm oppvaskmaskin under. Videre ca 1,75 m benk med innredning under.

Ca 1,5 m overskap uten front, ca 60 cm skap for avtrekkshette og ca 1,75 m plassbygd/innbygd overskap.

Ca 90 cm plassbygd høy-/matskap.

Plass for komfyr og frittstående kjøleskap.

Flis over benk.

Ifølge hjemmelshaver følger oppvaskmaskin og komfyr med.

Innredningen er gammel, men fungerer. Det vil være opp til ny eier å vurdere om innredningen skal beholdes, pusses opp eller byttes ut (hele eller deler). Det settes derfor ingen kostnad.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannledninger i kobber, både med og uten plastkappe.

Varierende alder. Noe er trolig fra da badet ble pusset opp i 2007, det mest er eldre.

Stoppekran og vannmåler i innredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gjelder eldre vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast. Varierende alder.
Stakepunkt i stort kjellerrom (under trappa).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting for avløpet ble ikke påvist på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting for avløpet bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte på badet og avtrekk fra kjøkkenet.
Resterende lufting via vindu og ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran på vegg mot sørvest, under veranda.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

På hobbyrommet er det en enkel håndvask.
Vann til vasken er avstengt med stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Avløp går i rør gjennom gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vasken bør vurderes. Hvis man velger å beholde vasken bør rør byttes ut/legges om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Ca 194 l VV-bereder plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

Generelt under dagens standard mtp stikk og kurser. Deler av anlegget, inkl sikringsskap (loft) er oppgradert i 2025. Det er fremdeles en del eldre anlegg, mest i kjeller og på loft.
Siden strøm til garasjen ikke er ferdigstilt, er heller ikke koblinger til sikringsskapet ferdig. Ifølge hjemmelshaver er det 3-faset inntak. Eldre sikringsboks med krus-sikringer i kjeller.

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.
2025 Ukjent, noe oppgradering i 2025. Årstall er kun satt inn fordi systemet krever at det settes et tall. Trolig er anlegget oppgradert "etter hvert".
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lenge nåværende eier har oversikt over.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidet er slutført, men samsvarserklæring er ennå ikke fremlagt. Denne vil trolig foreligge før salg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Siden deler av anlegget (inkl sikringsskapet) er oppgradert, er det grunn til å tro at kursene er kontrollert av elektriker. Det burde derfor ikke være behov for en utvidet el-kontroll. Det synes uansett klart at i hvert fall de eldste delene av anlegget er modent for oppgradering. Dette kan tas ifm en generell oppussing av rom/etasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler (seriekoblet) i hver etasje, samt 2 slokkeapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei Slokkeapparat er fra 2024.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere takst ble dreneringen tatt i 2005 på 3 sider av boligen. Ifølge hjemmelshaver har byggingen av garasjen hatt en positiv effekt. Både overflatevann fra dette arealet og vann fra taknedløp på garasjen blir drenert/ledet bort fra garasje og bolig.

Årstill: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er noe synlig grunnmursplast på vegg mot nordøst, men denne er ikke klempt. Grunnmursplast ble ikke observert ellers.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av kjeller vil være med å bestemme hva som bør gjøres. Selv en feilfri, fullt fungerende drenering vil ikke kunne fjerne all fukt i kjeller. Noe vil fremdeles komme opp via grunnen.

Siden det ikke anbefales noen konkrete tiltak, settes det heller ingen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det meste av den synlige grunnmuren (nordøst og deler av vegg mot nordvest og sørøst) er i naturstein. Muren er "forsterket" med betong i overganger.

Noe betong (trolig med sparestein) på resterende del av vegg mot sørøst, samt under inngangspartiet.

Oppbygging av yttervegger i kjeller mot sørvest og del mot nordvest er ikke kjent.

Ringmur i betong, trolig med sparestein, under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Sprekker i "fuger" mellom stein.
Sprekker også i ringmur under tilbygget.
Horisontale sprekker i vegg mot sørøst, i gang.
Utvendig, vertikal (samt mindre, horisontal) sprekk i vegg ved hjørne mot sør.
Mindre skade i mur ved areal ved kjellerinngang.
Det er ikke usannsynlig at sprekkene har oppstått ifm, eller rett etter, at dreneringen ble lagt i 2005.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker/"fuger" i steinmur kan selvfølgelig utbedres ved at gammel betong fjernes og ny legges i.
Det samme gjelder for så vidt sprekker i ringmur. For ringmuren er dette ingen fullgod løsning, men det vil hjelpe litt.
Resterende sprekker/skader bør også utbedres lokalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i steinmur



Sprekker i ringmur under tilbygget

TG 2 Terrenghorhold

Terrenget heller fra nordøst. Det er et planert/gruset parkeringsareal nordøst for boligen, men det heller fremdeles inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget som sådan (nordøst for eiendommen) er det lite å gjøre noe med. Gårdsplassen kan selvfølgelig planeres og legges med fall fra boligen, men dette vil være kostnadskreven. Grøft må etableres og drenering (under bakken) må legges "rundt" eiendommen.
Endret klima og våtere vintre vil uansett kunne medføre at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.
Det settes ingen kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Type og alder på utvendige avløpsrør er ikke kjent. Vannrør som kommer inn i boligen er av plast, alder er ikke kjent.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Siden nøyaktig alder på vann- og avløpsledninger ikke er kjent, er det en vurdering av takstingeniør at de har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Oljetank (ukjent volum) i glassfiber, støpt inn i areal ved inngang til kjeller.

Tanken er ikke tilkoblet, andre detaljer er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Ifølge forskriften skal "nedgravde" tanker som tas permanent ut av drift, "tømmes og graves opp".

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om tanken ikke fysisk er gravd ned, bør det vurderes å fjerne tanken. Dette vil etter all sannsynlighet medføre kostnader ut over selve fjerningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innstøpt oljetank i glassfiber

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

2024

Kommentar

Ifølge hjemmelshaver

Standard

Bra

Vedlikehold

Normal

Beskrivelse

Helt ny dobbel garasje, innvendig takhøyde ca 3,5 m.

Støpt dekke, pusset og malt.

Ca 1,25 m "ringmur" i lettklinker på 3 sider. Resterende vegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende bordkledning, lettklinker er pusset.

A-tak, W-takstoler i tre. Taktekke av steinbelagte metallplater (Decra, tilsv).

2 stk leddporter i aluminium i front, fri høyde ca 2,74 m. Tett boddør på langvegg mot boligen.

Det er satt inn 3 "brukte" 2-lagsvinduer fra 1981.

Innvendig er vegger kledd med malte plater (lettklinker er pusset). Malte plater også i himling.

Det er montert løftebukk i garasjen.

Panasonic varmepumpe (produsert 2006) på bakvegg.

Eget sikringskap, det skal ifølge hjemmelshaver bli 3-faset strøm i garasjen. Anlegget vil bli dimensjonert også for eventuell elbil-lader. På befaringen var ikke el-anlegget ferdig montert/koblet til. Dette skal gjøres før salg.

Garasjen er over 50 m2 og regnes derfor ifølge forskriften som egen branncelle. Hvis den ligger nærmere et annet bygg enn 8 m, må det gjøres tiltak for å hindre brannspredning.

Garasjen ligger ca 6,9 m fra boligen (hjørne til hjørne) og ca 1,5 m fra en eldre bod mot sørøst.

Ifølge hjemmelshaver er det lagt gipsplater utvendig (bak bordkledning) mot sørøst. Ingen tiltak mot boligen.

Selv om det er lagt gips i vegg er kledningen brennbar, vinduer er ikke brannklassifisert og brannspredning kan skje via tak/takkasse. Mot boligen er det som nevnt ikke gjort tiltak.

For å tilfredsstille forskriften må det gjøres tiltak. Det kan f.eks bruke ubrennbar kledning (brannimpregnerte bord, kledning i metall).

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



Fra garasjen

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue,
2 Vaskerom, 2 Gang, Hobbyrom, 4 Soverom,
Kjellerstue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 4 750 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Verloveien 4 ,8406 SORTLAND 101 m ² 1925 2 sov	29-06-2022	2 990 000	3 315 000		3 315 000	32 822
2 Sigerfjordveien 290 ,8406 SORTLAND 105 m ² 1952 4 sov	21-09-2022	2 950 000	2 900 000		2 900 000	27 619
3 Sigerfjordveien 300 ,8406 SORTLAND 82 m ² 1976 2 sov	05-09-2023	1 950 000	1 900 000		1 900 000	23 171
4 Sigerfjordveien 365 ,8406 SORTLAND 141 m ² 1952 4 sov	22-05-2025	2 950 000	2 800 000		2 800 000	19 858
5 Verloveien 1 ,8406 SORTLAND 112 m ² 1932 3 sov	14-04-2025	2 250 000	2 100 000		2 100 000	18 750
6 Rishaugveien 8 ,8406 SORTLAND 123 m ² 1975 1 sov	23-04-2024	1 850 000	1 900 000		1 900 000	15 447
7 Rishaugveien 6 ,8406 SORTLAND 179 m ² 1945 3 sov	02-08-2023	2 700 000	2 500 000		2 500 000	13 966

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	12 330
Eiendomsskatt	Kr.	3 431
Vann og avløp (2024)	Kr.	9 482
Feiing	Kr.	693
Renovasjon (190 l)	Kr.	5 203
Normalt vedlikehold	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

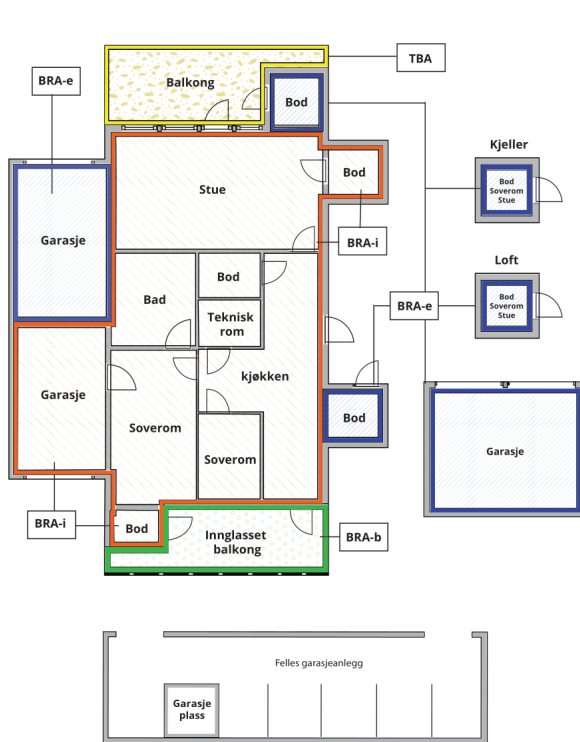
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	86			86	68		86
Loft	54			54		7	61
Kjeller	49			49			49
SUM	189				68	7	196
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom		
Loft	Gang, Hobbyrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er heller ikke fremlagt ferdigattester. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger/attest ikke eksisterer, men papirene var ikke vedlagt opplysninger fra kommunen.
Det kan være greit å få tak i (evt få utført) ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyde på horisontal del på soverom mot nord er 2.14 m.
I kjeller er høyden 1,91 til 2,0 m.
I soverom mot øst er dagslysflaten marginalt for liten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt skisser laget ifm byggesøknad, men kommunen har ikke oversendt stemplede/godkjente tegninger.
Det er ikke fremlagt ferdigattest, men prosessen er i gang og attesten vil trolig foreligge før salg.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge forskriften skal garasjer over 50 m utføres som egen branncelle. Garasjene er ca 61,6 m² (BRA) og ligger ca 6,9 m fra boligen (hjørne til hjørne). Det må derfor gjøres tiltak på garasjen (del mot bolig) for å hindre brannspredning.
På motsatt side av garasjen (sørøst) ligger det en eldre bod ca 1,5 m fra garasjen. Ifølge hjemmelshaver er det brukt gips utenpå stendere mot boden. Det er imidlertid brennbar kledning og vinduene er ikke brannvinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen ble i all hovedsak oppført i 2023-24.

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	170	19
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Bent-Wiggo Remme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	4	327		0	1206.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigerfjordveien 302

Hjemmelshaver

Remme Bent-Wiggo, Remme Rita Susanne Iversen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har idyllisk beliggenhet i Sigerfjord, ca 10 km fra Sortland sentrum. Kort vei til barneskole (ca 100 m) og barnehage (ca 1,5 km).

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Det foreligger reguleringsplanforslag om gang- og sykkelvei fra skolen til barnehagen.

Om tomten

Solåpen, skrånende tomt. Gruset innkjørsel og stort parkeringsareal, gode parkeringsmuligheter. Plen og flott hage mot sørvest og nordvest. Bra utsyn mot Sigerfjorden og Sortlandssundet.

Flaggstang montert.

Ut fra kartgrunnlaget (Kartverket/Se eiendom.no) kan det se ut som om halvparten av innkjørselen ligger på nabotomten (4/393).

På kartgrunnlaget er det tegnet inn vei mellom bolig og garasje og videre mot nordvest til 4/400 og 4/271 (Sigerfjordveien 300). Det er i grunnboka for 4/327 ikke registrert veirett til disse eiendommene.

Det er på kartgrunnlaget også tegnet inn vei over eiendommen videre mot sørøst, til rundkjøring ved skolen. Denne veien eksisterer ikke nå.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

I tillegg til boligen er det en ny dobbelgarasje på tomten.

Omkringliggende bebyggelse er eneboliger, Sigerfjord skole og en nedlagt barnehage.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
646 959	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 775 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	0309967	Fullverdi		12 330
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere takst	24.08.2011		Gjennomgått	12	Nei
Gårdskart/NIBIO	20.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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/RA1040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.06.2025 09:15

Eiendomsdata verifisert: 20.06.2025 09:15

GÅRDSKART 1870-4/327/0

Tilknyttede grunneiendommer: 4/327/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

0.0

0.0

0.0

0.0

0.4

0.8

0.0

1.2

0.0

0.0

0.0

0.0

0.4

0.8

0.0

1.2

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.4

0.8

0.0

1.2

0.0

0.0

0.0

0.0

1.2

0.0

1.2

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.06.2025 09:16

Eiendomsdata verifisert: 20.06.2025 09:15

GÅRDSKART 1870-4/327/0

Tilknyttede grunneiendommer:
4/327/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
0.0	0.0
0.0	0.0
0.4	
0.8	1.2
0.0	0.0
1.2	1.2

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



051015m Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.06.2025 09:16 Eiendomsdata verifisert: 20.06.2025 09:15	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.4 0.8 0.0 1.2 0.0 0.0 1.2
--	--	--

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Sigerfjordveien 302, 8406 SORTLAND

16 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sigerfjordveien 302

Postadresse

Sigerfjordveien 302

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden siden 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Remme, Bent-Wiggo

Selger

Remme, Rita Susanne Iversen

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Konstruksjon og bytte av vindu i forbindelse med overbygg over inngangsparti og tidligere balkong mot sørøst.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oddvar Pedersen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hjelppearbeide og kledning.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet inntak og sikringsskap, oppgrader antall kurser og ført strøm ut til garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Installasjon A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje på rør i kjeller, skiftet av meg selv umiddelbart etter å oppdaget fukt. Ingen følgeskader da det er «åpent» røropplegg og lekkasje ble oppdaget umiddelbart etter at den begynte.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Demonter gamle fyringsovner og åpen peis samt oljekaminen. Støpt igjen etter gamle røykrør og fjernet oljeløfter og parafinrør i hus. Montert lukket peis i stue.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Garasje mangler ferdigattest da denne blir ordnet når samsvarserklæring for strøm foreligger. Garasje er nybygget.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling utført 2020. Verdi: 32+/- 3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er planer om etablering av fortau langs Sigerfjordveien, dette vil berøre del av eiendommen som grenser mot veien.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041601

Egenerklæringsskjema

Name
Remme, Rita Susanne Iversen 2025-07-16

Identification
 Remme, Rita Susanne Iversen

Name
Remme, Bent-Wiggo 2025-07-16

Identification
 Remme, Bent-Wiggo



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

Egenerklæringsskjema

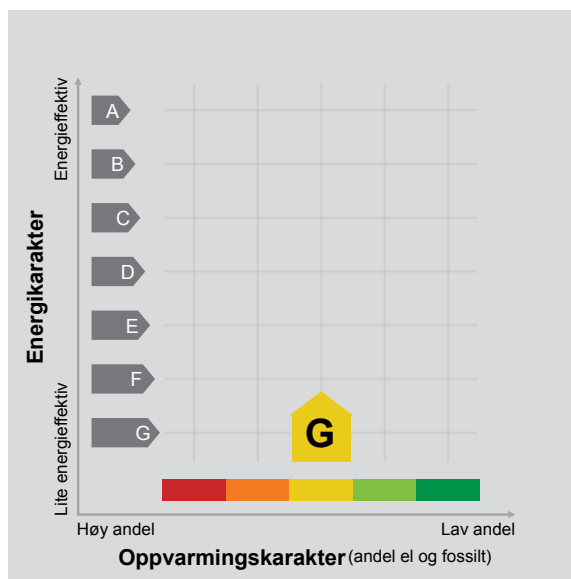
Signed by:

Remme, Rita Susanne Iversen	16/07-2025	BANKID
Remme, Bent-Wiggo	09:54:43	BANKID
	16/07-2025	
	09:48:55	

ENERGIATTEST



Adresse	Sigerfjordveien 302
Postnummer	8406
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	327
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190201007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135719
Dato	16.06.2025



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 energieffektiviserende 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)

- Isolere varmtvannsrør

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Slå el.apparater helt av

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 1911
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 190
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
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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 sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 varmelementer 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	327	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243840552	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190201007	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sigerfjordveien 302, 8406 SORTLAND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.03.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	04.06.2021	Feiing av skorstein

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Olje ovn i under etg skal demonteres sier eiier (venter på tilbakemelding, reg 2013)

BruksenhetId	6414149667	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300992831	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6414149667.

BruksenhetId	243840605	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	190201015	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	

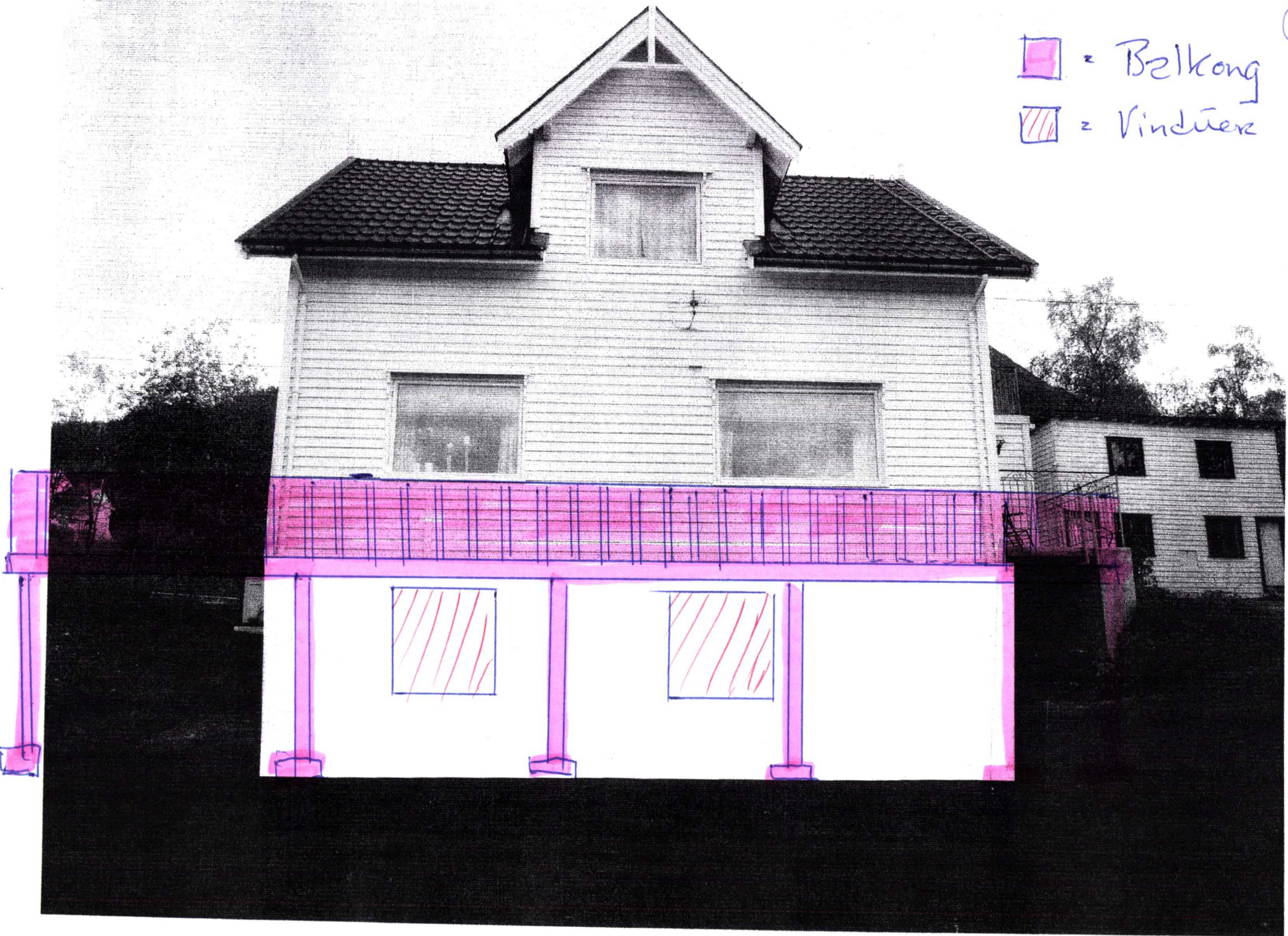
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243840605.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

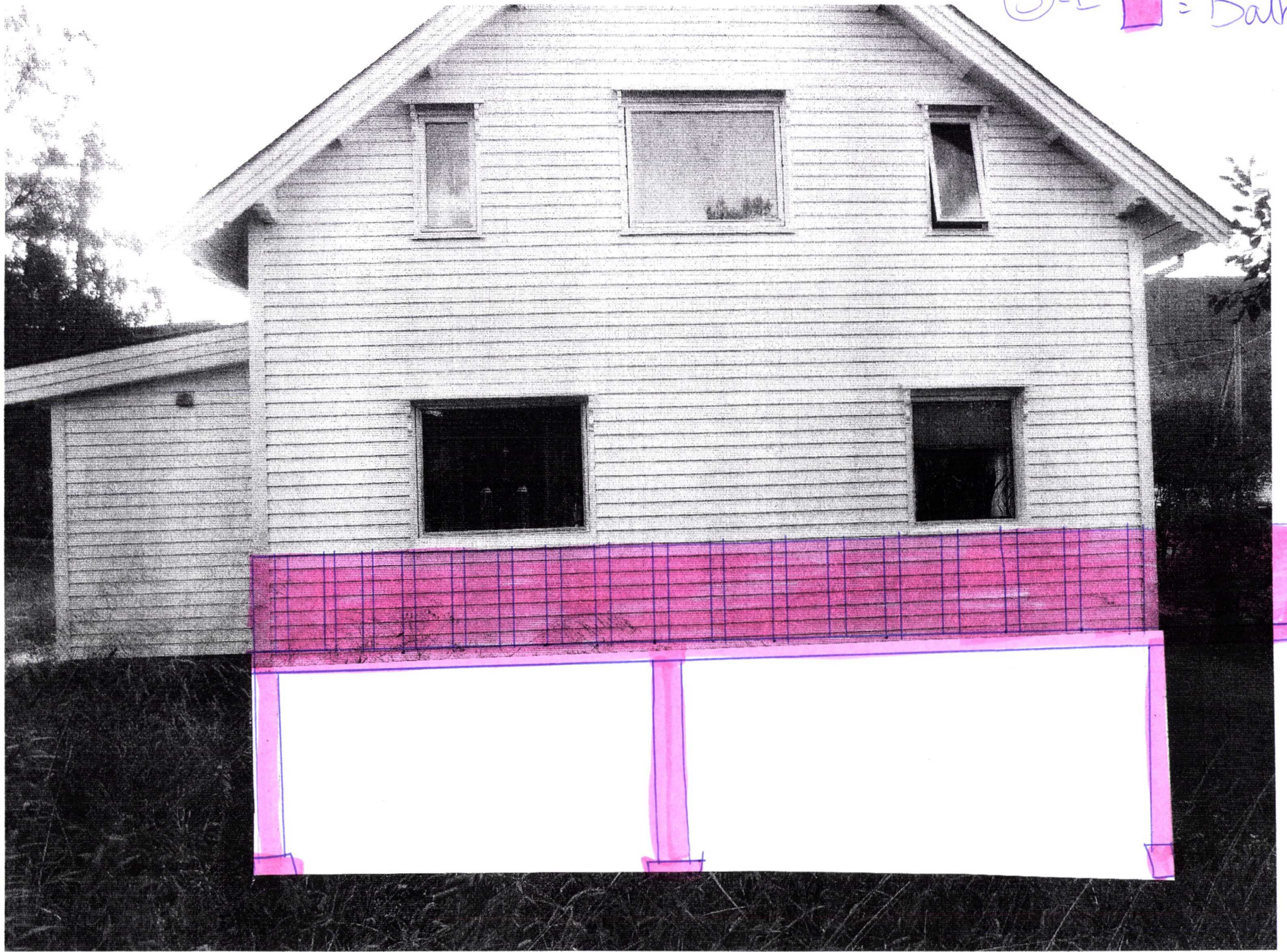
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2-E

■ = Balkon
▨ = Vinduer



③=E ■=Bathroom





Lisbeth Johansen
Sigerfjordveien 302

8400 SORTLAND

**BEHANDLING AV TILTAK PBL §20-2.
OPPFØRING AV VERANDA SAMT UTSKIFTING AV 2 VINDUER I
KJELLER**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
286/10	Delegert administrasjon	25.10.2010

Journalposter i arkivsaken

1 I 19.09.2010 Lisbeth Johansen
2 I 20.10.2010 Lisbeth Johansen

Gnr. 4, bnr. 327 - ett trinns søknadsbehandling
Samtykke til bygging nærmere nabogrense enn
4 meter

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 07.10.2010 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet utføres i henhold til beskrivelse gitt i søknaden.
2. Erklæring av 20.10.2010. jf. Plan- og bygningsloven § 29 – 4, fra hjemmelshaver for gnr. 4, bnr. 400, tas til etterretning.
3. Verandaen skal utføres i henhold til krav gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk § 11-6, tiltak mot brannspredning mellom byggverk.

Generelle vilkår:

- Søknad, approberte tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i

forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21 - 9.

- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21 - 10.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.

Faktaopplysninger

Veranda oppføres i fasade vest og nord.

Bredde ca. 3 meter.

Minsteavstand til nabogrense 2,5 meter.

Erklæring gitt av berørt nabo.

Avstand til senter Sigerfjordveien ca. 18 meter.

To vinduer skiftes ut i kjeller.

Gjeldende reguleringsplan L12.188, Heimgard i Sigerfjord. Tiltaket kommer ikke i strid med reguleringsplanens bestemmelser iht. utnyttelsesgrad på 20% BYA av tomtearealet.

Innkomne merknader:

Ingen.

Vurderinger:

Tiltaket skal ivareta boligens og fasadens egenart. Avstand mellom veranda og nabogrense tillater passasje og vedlikehold uten å komme inn på naboens eiendom. Utførelse gjøres iht. forskrifter om tekniske krav mot brannspredning mellom bygg.

Godkjente dokumenter i saken

22.10.2010	98730	Samtykke til bygging nærmere nabogrense enn 4 meter
28.10.2010	98731	Kart
28.10.2010	97492	Tegninger

Med hilsen



Eskild R Brønland
Enhetsleder Myndighet



Lisbeth Johansen
Sigerfjordveien 302
8400 SORTLAND

**MELDING OM VEDTAK
OPPFØRING AV VERANDA OG UTSKIFTING AV VINDUER PÅ BOLIG PÅ GNR.
4, BNR. 327.**

Ovennevnte sak er behandlet av administrasjonen etter delegert myndighet.

Ansvar

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

Bygningsmyndigheten minner om at ansvarlig søker har ansvar for at endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Kulturminner:

Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gebyrorientering:

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

Type	Pris	Antall	Beløp	
Søknadspliktig tiltak § 20	2200	1	2200	

Faktura sendes tiltakshaver.

Orientering om vedtak og klageadgang

Vedlagt følger særutskrift fra behandlingen, samt orientering om klageadgang. Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningslovens § 28). Eventuell klage sendes Fylkesmannen i Nordland via Sortland kommune.

Henvendelser i saken gjøres til Roy Atle Hansen på tlf 76 10 91 22 eller epost roy-atle.hansen@sortland.kommune.no

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eskild Rolf Brønlund', with a stylized flourish at the end.

Eskild Rolf Brønlund
Enhetsleder Myndighet

Vedlegg

25.10.2010 98851 Behandling av tiltak pbl §95

(1) Avsender		Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
Sortland kommune Postboks 117 8401 Sortland		
(2) Dato 01.11.10		
(3) Mottaker (navn og adresse) Lisbeth Johansen Sigerfjordveien 302 8400 SORTLAND		(4) Klageinstans Fylkesmannen i Nordland
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om		
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.	
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).	
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.	
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.	
Innholdet i klagen	De må presisere – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.	
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.	
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.	
Kostnader ved klagesaken Klage til Sivilombudsmannen	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning. Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke isaker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1206.3
Etablert dato	12.12.1984	Historisk oppgitt areal	1287,9
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ 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
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.11.2010 09.11.2010			Mnrmangler, 4/100, 4/266, 4/271, 4/327, 4/400
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.11.2010 09.11.2010			Mnrmangler, 4/327, 4/400
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.08.2008			4/327 (-1067,3), 4/400 (1067,3)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.08.2003			4/327 (-1410,8), 4/393 (1410,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.12.1984			4/8 (-3766), 4/327 (3766)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7615148.48	520544.51		Ja	1206.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REMME BENT-WIGGO F061263*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SIGERFJORDVEIEN 302 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)
REMME RITA SUSANNE I F160863*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SIGERFJORDVEIEN 302 8406 8406 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sigerfjordveien 302

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	190201007		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190201015		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	19.12.2021
3	300992831		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	19.12.2021

1: Bygning 190201007: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
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 302	H0101	4/327	162	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

2: Bygning 190201015: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 19.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bygning godkjent for riving/brenning	19.12.2021	08.01.2022
--------------------------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/327	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	25	25	0	0	0
H01	0	0	25	25	0	0	0

3: Bygning 300992831: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 19.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	65,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	65,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	69,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.12.2021	08.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/327	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	65,5	65,5	0	0	0

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Sortland

MIDLERTIDIG
FORRETNING

J nr
38/84

1569

Midlertidig forretning for —

G nr 4	B nr 327	Festenr
Adresse/Bruksnavn		
Representasjonspunkt		
X	Y	Z
Koordinatsystem	Kartblad	

DAGBOKFØRT
09.01.85 00158
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN
Dagbokstempel A 153

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den —

Rekvisisjonsdato
1/6-84

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av —

G nr - B nr

4/8

saksbehandler: Odd Lydersen

Forretningen er rekvirert av —

Rekvirentens navn
Hermod Heimgard

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/etter delegasjonsinstruks den —

Dato
19/10-84

Sak nr
298/84

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal
ca. 3500 m²

I gebyr er innbetalt —

Beløp
kr. 2 675,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
12/12-87

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sortland, den 12/12-84

Lars Nyvold

leder for oppm.myndigheten

Tinglysing

DAGBOKFØRT
09.01.85 00158
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN.

Dagbokstempel

O.J. Sandness
førstesekr./efm.

sign.

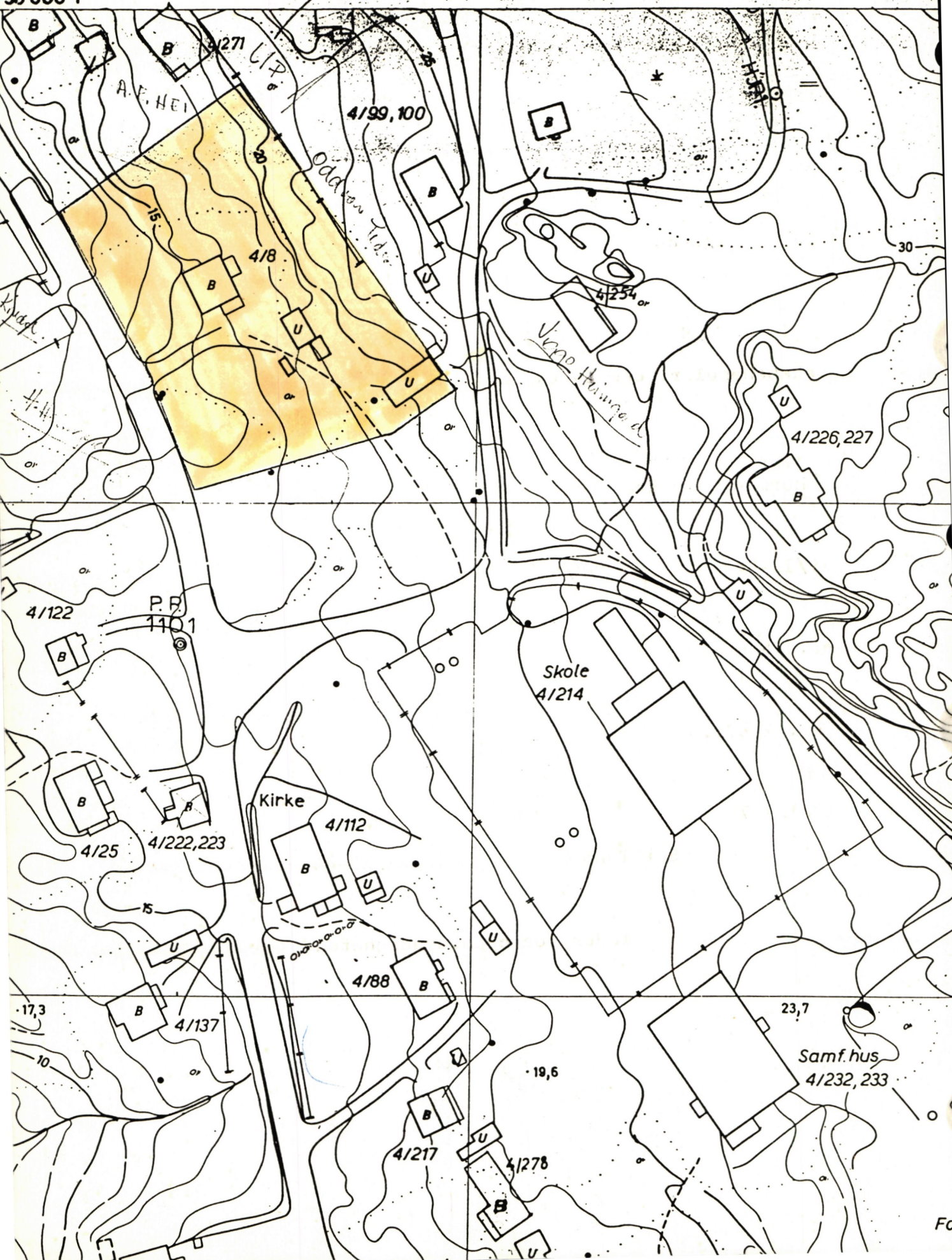
TINGLYST
Gebyr betalt med kr.250,-.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl1.§ 11

Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den —

Dato
Målebrev nr
Underskrift

56 000 Y



Kommune

SORTLAND

J.nr.
38/84

Målebrev nr.
040327

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
12.12.84

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	4	327	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	3 766,0 m ²		

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

29.12.89 08232

SORENSKRIVEREN I

VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	19.10.1989
Rekvirent	Hermod Heimgard
Bestyrer	Odd Lydersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.4, bnr.8. Delingen er godkjent av bygningssjefen den 18.10.84, sak 298/84. Delingen er ledd i arveoppgjør. Parsellen skal nyttes som boligtomt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland,	13.12.89	Lars Nyvold	Odd Lydersen
		for leder av oppm.myndigheten	ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
29.12.89 08232	Gebyr betalt med kr.585,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr-
VESTERÅLEN	Merknad etter tgl. § 11
O.J.SAndness	
konsulent/ef.	

sign.

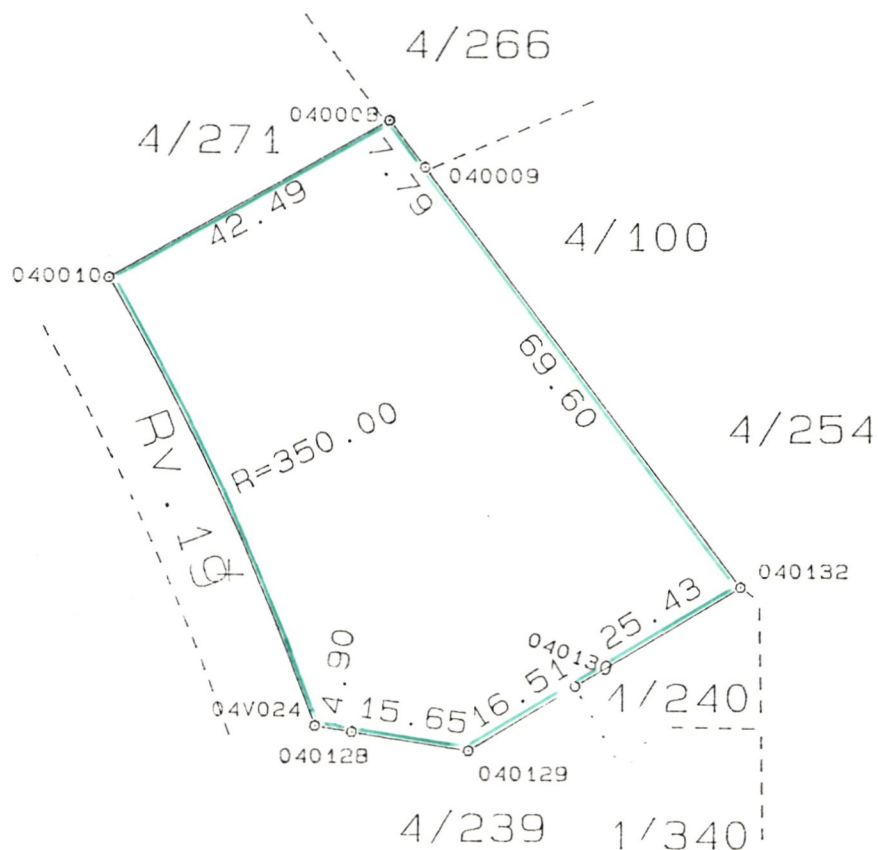
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 4	Bnr 327	Festegn
Representasjonspunkt X 1187318 Y -55974 Z		
Kartblad EE248-1-43	x	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areal 3766.0	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 38/84
Målebrev nr 040327

N



PUNKT	PUNKT MERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
040008	Gkj bolt jord	1187360.20	-55979.09		
040009	Gkj bolt jord	1187354.03	-55974.32	7.79	
040132		1187298.55	-55932.29	69.60	
040130		1187285.32	-55954.00	25.43	
040129		1187276.70	-55968.09	16.51	
040128		1187279.22	-55983.54	15.65	
04V024	Gkj bolt jord	1187280.00	-55988.38	4.90	
040010	Gkj bolt jord	1187339.33	-56016.10	65.58	-350.00
				42.49	



Sortland kommune

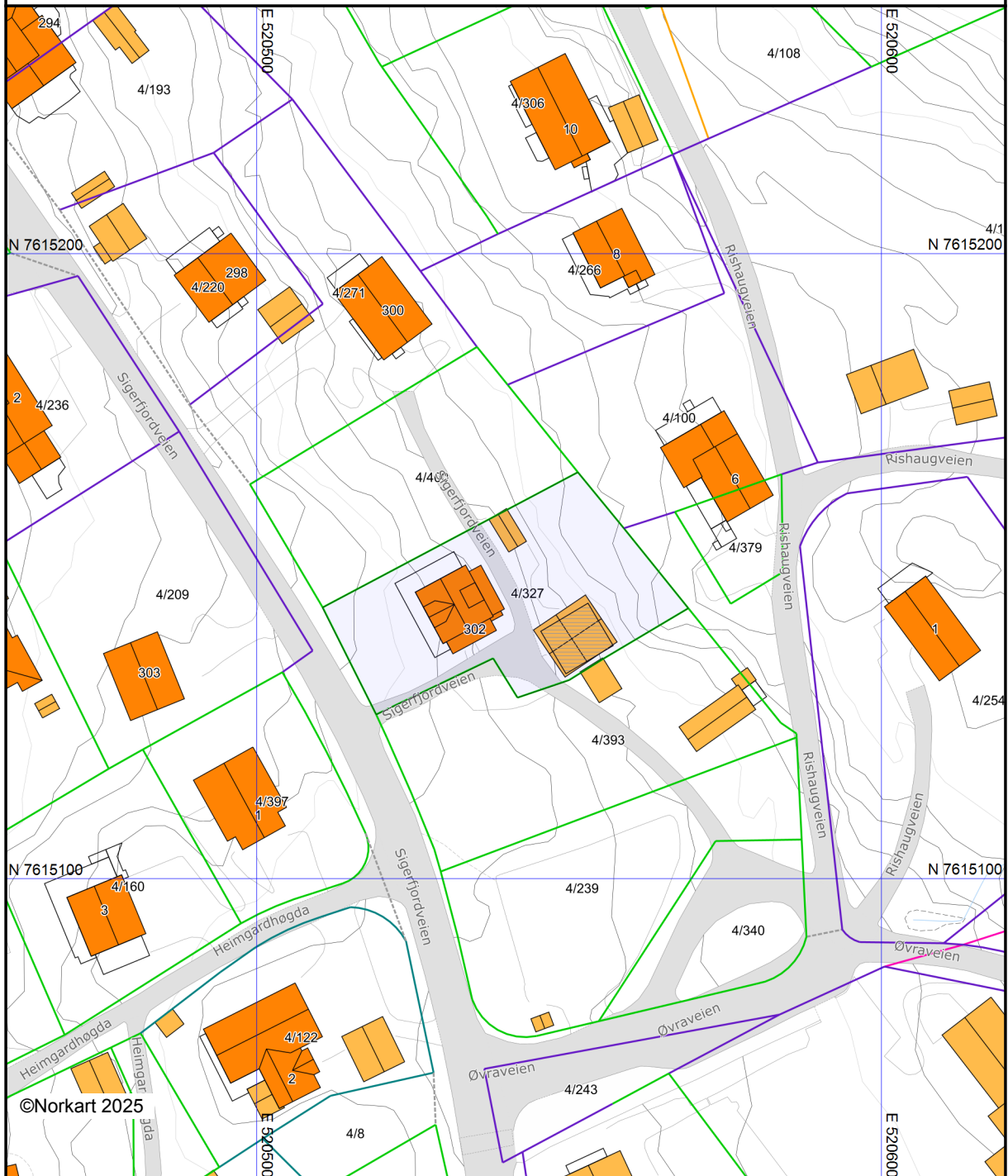
Grunnkart

Eiendom: 4/327
Adresse: Sigerfjordveien 302
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2025

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



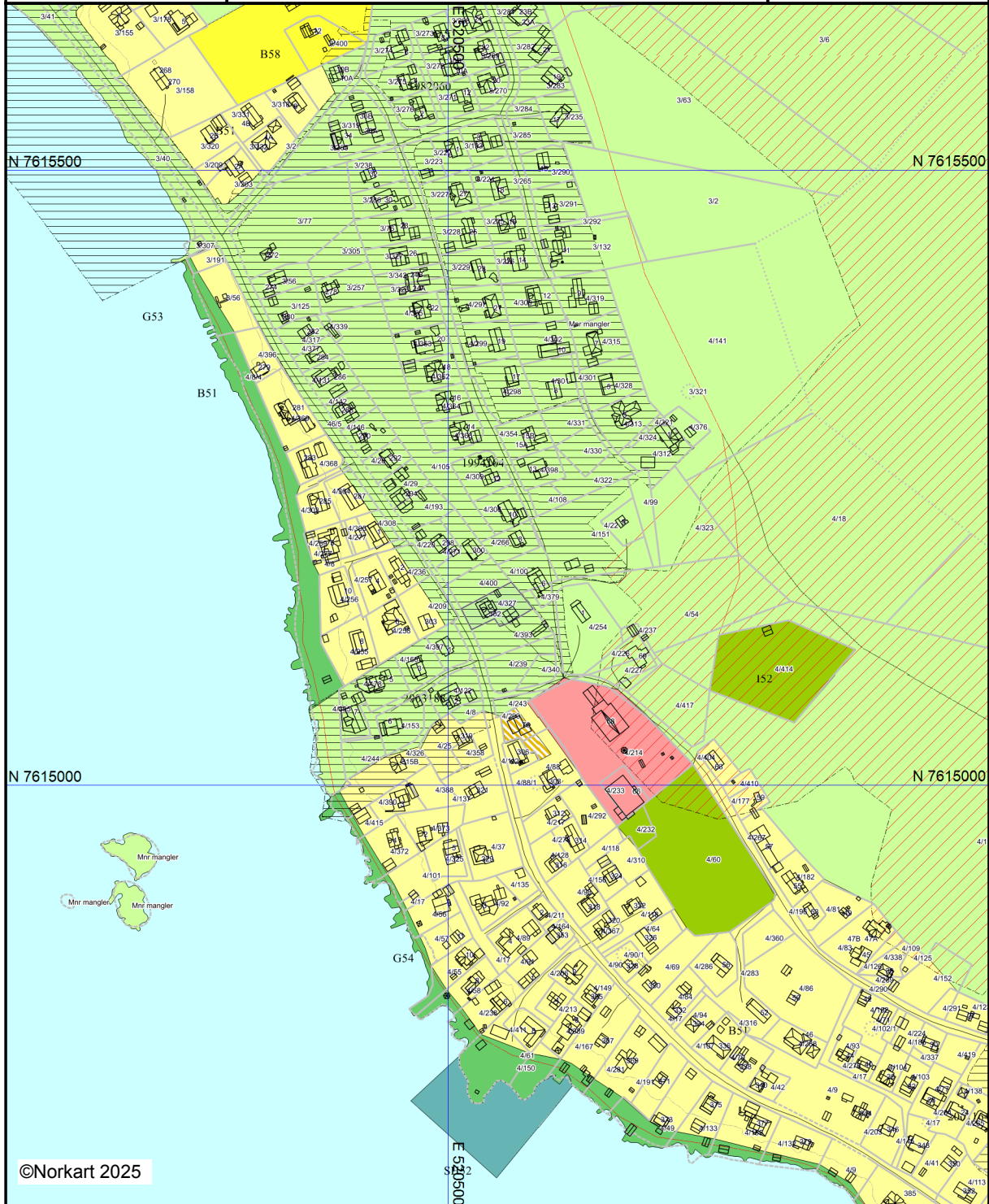
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/327
Adresse: Sigerfjordveien 302
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:5000



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.



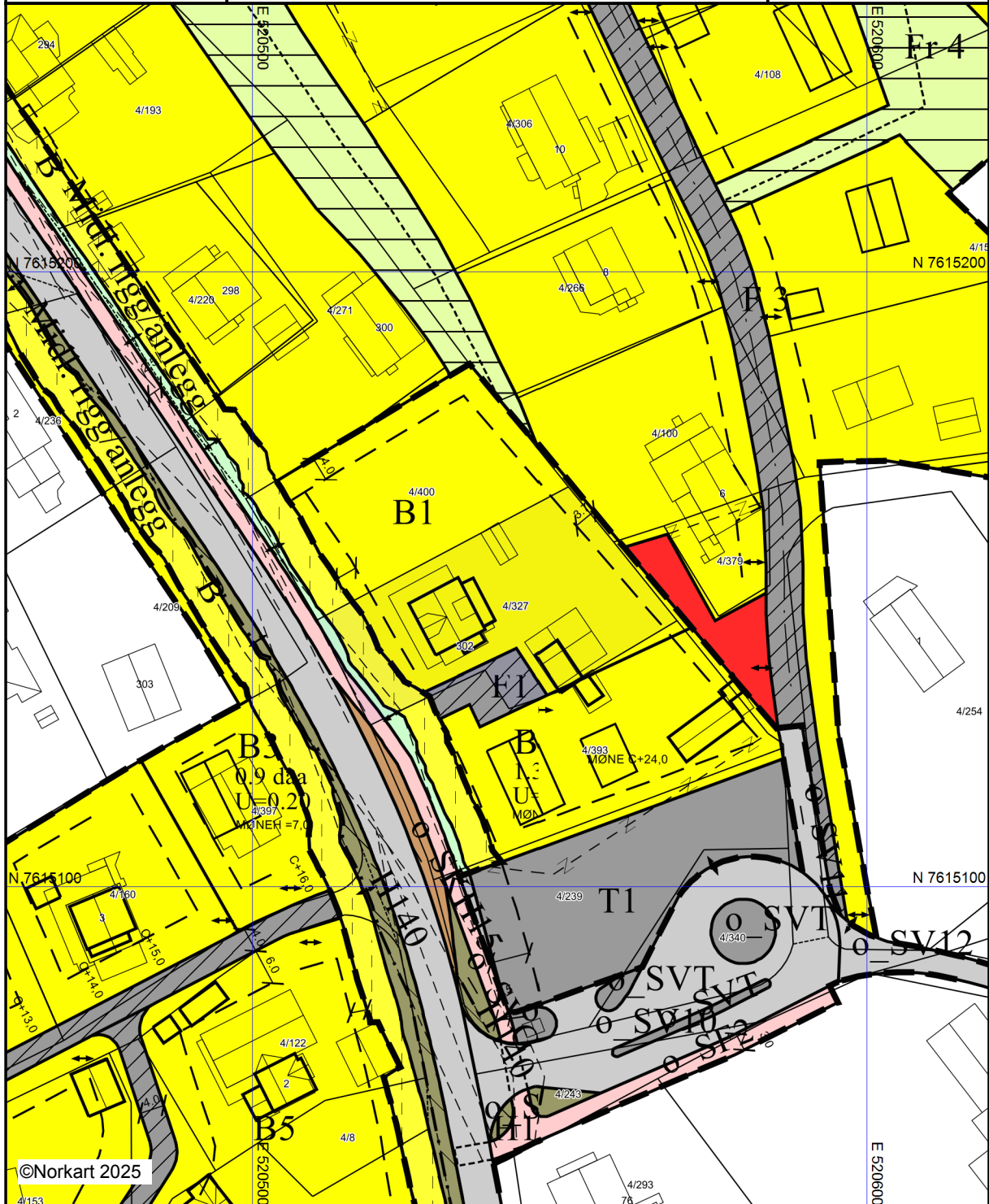
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/327
Adresse: Sigerfjordveien 302
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



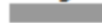
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

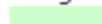
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller nær

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



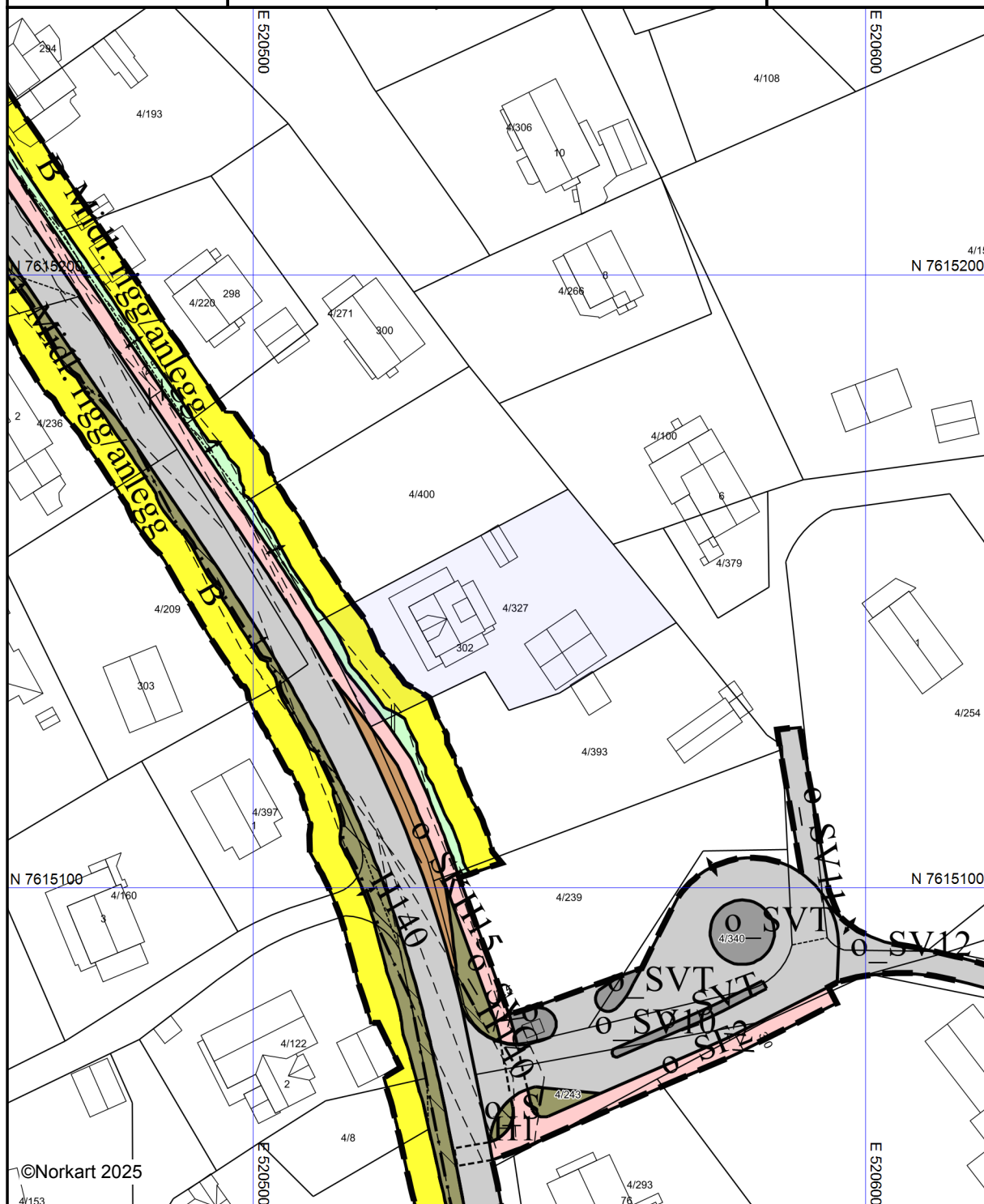
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/327
Adresse: Sigerfjordveien 302
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

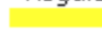


©Norkart 2025

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

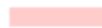
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

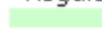
 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

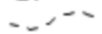
 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller nær

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Frisiktslinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Stenging av avkjørsel

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

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
Drikkeevann	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														
KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

[www.planlegging.no</](http://www.planlegging.no)



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	327	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 302, 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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf
Delarealer	Delareal 1 206 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 1 206 m ² KPHensynsonenavn 2003188 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016330
Navn	Detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/1009/Reguleringsbestemmelser%20Sigerfjord%20alt.%20gang-%20og%20sykkelveg%20rev%2004092017.pdf https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/1048/%20delstreking%20Langbakkveien%20og%20Sigerfjord%20skole.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_SGS1
	Delareal 101 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 101 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
	Delareal 30 m ² Formål LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv Feltnavn o_LS

Id	2003188
Navn	Heimgard i Sigerfjorden
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	27.02.2003
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/34/Heimgard%20Sigerfjord.pdf
Delarealer	Delareal 990 m ² Formål Boliger Feltnavn B1
	Delareal 2 m ² Formål Boliger Feltnavn B2
	Delareal 67 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn F1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016330
Navn	Detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering



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, trafikksikkerhetstiltak mm.
 - Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, offentlige rom, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
 - Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - Krav om tiltakets utforming
 - Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
 - Tiltakets arkitektur og estetikk
 - Antall enheter, største og minste boligstørrelse
 - Livsløpstandard og universell utforming
 - Miljøtiltak som 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 naustenheter.
 - 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 ivaretatt i alle reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter.
2. Kommunalt råd for likestilling av funksjonshemmede skal konsulteres i reguleringsprosesser.

§ 1.8 Støy

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

§ 1.9 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav

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

§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø

1. Ved tiltak på eiendommer som grenser mot 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 flytebrygge.+

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 vestside	3
SB/F71	Godfjorden vestside	7
SB/F73	Hognfjorden	2
SB/F74	Hognfjorden	2
SB/F42	Djupfjorden	4
SB/F43	Brokløysklubben	5
SB/F44	Spjutvik	5
SB/F72	Roksøy	8

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

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

§ 6.2 Vassdrag

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

§ 6.3 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

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

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

§ 6.4 Farleder

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

§ 6.5 Drikkevann

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

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

§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust

1. Formålet omfatter byggeområder for småbåtanlegg i sjø og på land, lagringsplass for båt, parkering, slipp, lagerbygg, fellesbygg, naust, servicebygg, molo og bølgevern.
2. Naust defineres som bygg i en etasje for oppbevaring av båt, fiskeredskaper og utstyr. Naust tillates ikke innredet til overnatting/hyttebruk etc.
3. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
4. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
5. For naust med adkomstvei for bil, skal det tilrettelegges for minimum 1 p-plass pr. 3 båtplasser.
6. Maks 50 m² BYA per naust.
7. Mønehøyde skal være under 5 meter fra-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, grønnstruktur, landskap eller bevaring av kulturmiljø, med angivelse av interesse.

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

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

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

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

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

§ 7.8 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

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

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

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

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

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

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

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

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

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

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

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

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnes 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.



Oversiktskart for eiendom 1870 - 4/327//



Sigerfjordveien 302

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sigerfjord	1 min	🚶
Linje 821, 851	0.1 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	30 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 21 min	🚗

Skoler

Sigerfjord skole (1-7 kl.)	1 min	🚶
92 elever, 6 klasser	0.1 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚗
424 elever, 30 klasser	9.8 km	
Sortland videregående skole	12 min	🚗
650 elever, 32 klasser	9.7 km	
Sortland videregående skole - Filial Kl...	21 min	🚗



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

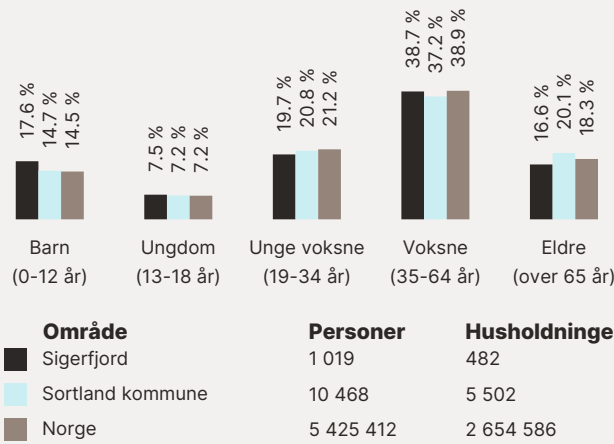


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sigerfjord barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
40 barn	1.5 km	
Strand barnehage (1-5 år)	8 min	🚗
51 barn	7 km	
Nordskogen barnehage (0-5 år)	11 min	🚗
31 barn	9.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Strand	8 min	🚗
Post i butikk, PostNord	6.7 km	
Rema 1000 Sortland	10 min	🚗
PostNord	8.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

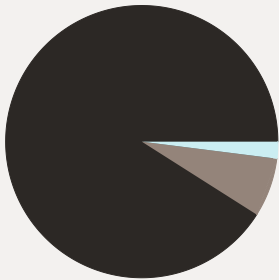


Gateparkering
Lett 85/100

Sport

⚽ Sigerfjord skole Ballspill, fotball	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Nedre Rishaugen ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Expo Trening	13 min 🚗
🏊 Family Sports Club Sortland	13 min 🚗

Boligmasse

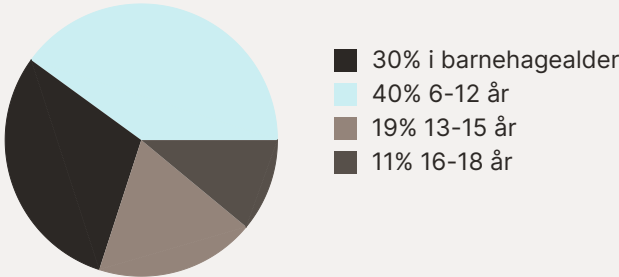


91% enebolig
2% blokk
7% annet

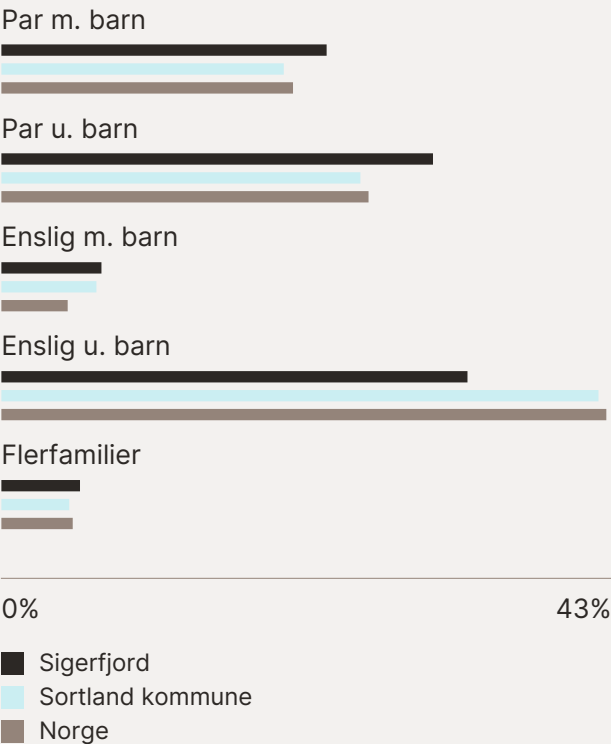
Varer/Tjenester

🛒 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%

