

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjempenhøy 11, 8400 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1907, snr. 28

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 12981-1251

Referansenummer: YO1956

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.

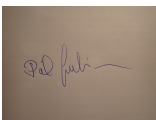
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Nesten ny leilighet i 3.etg i boligblokk i Sortland sentrum. Nesten ingen slitasje. Leiligheten er ifølge hjemmelshaver påkostet med bedre kjøkkeninnredning (inkl kjøkkenvifte), innvendige dører med pakning, samt flere spotter i tak (ut over vanlig leveranse). Med leiligheten følger parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i 1.etg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Lameller i stue/kjøkken.
Tett inngangsdør med "kikkhull" (brann- og lyddør).
Heve-/skyvedør fra stue til innglasset veranda.
Innglasset veranda, adkomst fra stua. Dekke i tre på betong.
Vinduer/skyvedører på 3 vegger. Ca halvparten av disse kan skyves til side. Lameller på 2 sider.
Rekkverk av metall og sikkerhetsglass på utsiden. Høyde på rekkverk ca 1,2 m.

Felles inngangsparti, trapperom med heis.
Parkeringsplass og bod i 1.etg. Felles postkassestativ i parkeringsareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.
Himling: Plankett (tilsv) i alle rom.

Himling i gang og bad/vaskerom er senket noe, sannsynligvis pga plass for ventilasjon.
Etasjeskiller sannsynligvis i betong, utført som brann- og lydsille.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Profilerte dører (treramme og MDF midtfelt) med pakninger og flate terskler.
Spotter i tak i gang og stue/kjøkken.
Ca 1,1 m skyvedørsgarerober i gangen, speil i en dør.
Til sammen ca 3 m garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Rommet er oppført etter TEK17. Det er fremlagt detaljerte sjekklister for utførelse.
Det er flis på vegger og plankett (tilsv) i innvendig tak.
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren varme.
Det er sluk i plast og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med slette hvite fronter. Ca 80 cm bank/vask med skuffer under. Skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.
Dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygd cisterne.
Det er ingen synlig "drensåpning" under toalett, men dette er mest sannsynlig en prefabrikkert "kassett" med innebygd dren.
Det er balansert ventilasjon.
Det ble foretatt hulltaking fra bod, bak dusjhjørne. Svill er i metall, så en måling vil ikke gi "fornuftige" resultater. De var ingen følbare fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette, lyse fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,9 m benk inkl ca 55 cm vask og ca 59 cm

induksjon koketopp. Integrert oppvaskmaskin under benk, stekeovn i høyskap. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 3,8 m overskap inkl skap med krydderhylle for avtrekksvifte.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (Røros-hetta).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i vegg over toalett på bad/vaskerom.
Synlige, innvendige avløpsrør i plast. Det er mulig det er benyttet et annet materiale gjennom etasjene mtp brannsikkerhet.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit) er plassert i boden.
Leiligheten har vannbåren varme i gang og kjøkken/stue.
Vannbåren varme sørger også for varmt tappevann.
Styringer i skap i vegg over toalett på bad/vaskerom.
Normalt opplegg mtp stikk og kurser ut fra byggeår.
Leiligheten har røykdetektor koblet til sentralt alarmanlegg.
Overrislingsanlegg med "hoder" i alle rom.
Brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

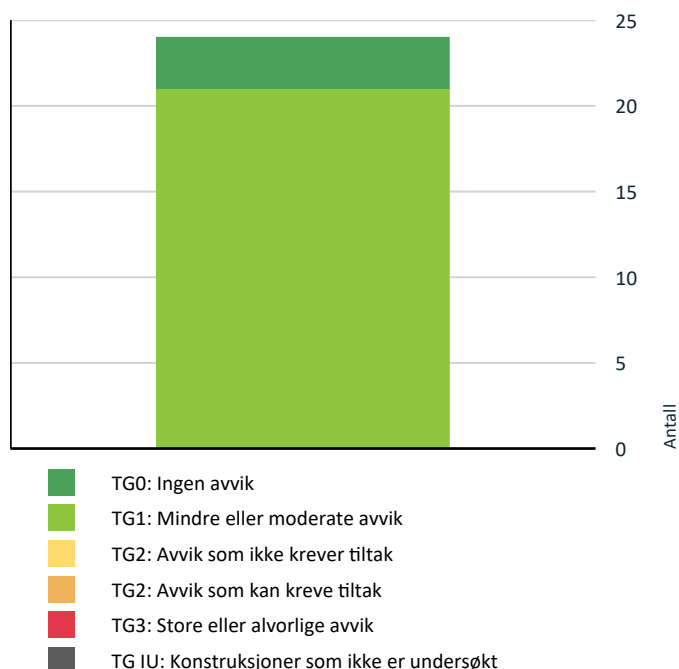
På tegning er det vist en heve-/skyvedør også på det største rommet, men det er kun et vindu. Tegninger som er kommet fra kommunen, er ikke nødvendigvis de sist innsendte tegninger fra entreprenøren.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Standard
Bra

Vedlikehold
Bra

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Lameller i stue/kjøkken.

! TG 1 Dører

Tett inngangsdør med "kikkhull" (brann- og lyddør).
Heve-/skyvedør fra stue til innglasset veranda.

Inngangsdøren har seget litt og tar så vidt i karm, dørbladet bør justeres.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda, adkomst fra stua. Dekke i tre på betong.
Vinduer/skyvedører på 3 vegger. Ca halvparten av disse kan skyves til side. Lameller på 2 sider.
Rekkverk av metall og sikkerhetsglass på utsiden. Høyde på rekkverk ca 1,2 m.



Innglasset veranda

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Flis på bad/vaskerom, parkett i resterende rom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, fabrikkmalte plater i resterende rom.
Himling: Plankett (tilsv) i alle rom.

Himling i gang og bad/vaskerom er senket noe, sannsynligvis pga plass for ventilasjon.



Fra stue/kjøkken

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller sannsynligvis i betong, utført som brann- og lydsille.
Noe mindre knirk rett innenfor inngangsdøra.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører (treramme og MDF midtfelt) med pakninger og flate terskler.

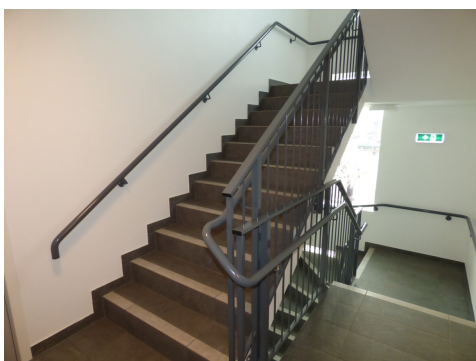
Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Spotter i tak i gang og stue/kjøkken.

TG 1 Fellesarealer

Felles inngangsparti, trapperom med heis.
Parkering og boder i 1.etg. Felles postkassestativ i parkeringsareal.



Trapperom med heis

TG 1 Skap og reoler

Ca 1,1 m skyvedørsgarerober i gangen, speil i en dør.
Til sammen ca 3 m garderobeskap på soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er oppført etter TEK17. Det er fremlagt detaljerte sjekklister for utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og plankett (tilsv) i innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren varme.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk på bad/vaskerom

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter. Ca 80 cm bank/vask med skuffer under. Skap (ca 10 cm dypt) med speil og integrert lys over benk. Dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin. Vegghengttoalett med innebygd cisterne.

Det er ingen synlig "drensåpning" under toalett, men dette er mest sannsynlig en prefabrikkert "kassett" med innebygd drens.



Bad/vaskerom

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra bod, bak dusjhjørne. Svill er i metall, så en måling vil ikke gi "fornuftige" resultater. De var ingen følbare fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med slette, lyse fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Ca 3,9 m benk inkl ca 55 cm vask og ca 59 cm induksjon koketopp. Integrert oppvaskmaskin under benk, stekeovn i høyskap. Integrert kjøle-/fryseskap. Ca 3,8 m overskap inkl skap med krydderhylle for avtrekksvifte. Komfyrvakt, vannstoppsystem.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (Røros-hetta).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i vegg over toalett på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige, innvendige avløpsrør i plast. Det er mulig det er benyttet et annet materiale gjennom etasjene mtp brannsikring.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Flexit) er plassert i boden.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme i gang og kjøkken/stue. Vannbåren varme sørger også for varmt tappevann. Styringer i skap i vegg over toalett på bad/vaskerom.

TG 1 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 forenklete 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.

Normalt opplegg mtp stikk og kurser ut fra byggeår.

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.
2022
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, men den eksisterer garantert.
 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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykdetektor koblet til sentralt alarmanlegg.
Overslutsanlegg med "hoder" i alle rom.
Brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

2022

Standard

Enkel

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Beskrivelse

Bod i 1.etg i fellesområde. Betongdekke og -himling. OSB-plater på vegg (bakvegg i betong).
Tett boddør.

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



Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 572
Felleskostnader	Kr.	40 944
Innvendig vedlikehold	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	5 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 180 000

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

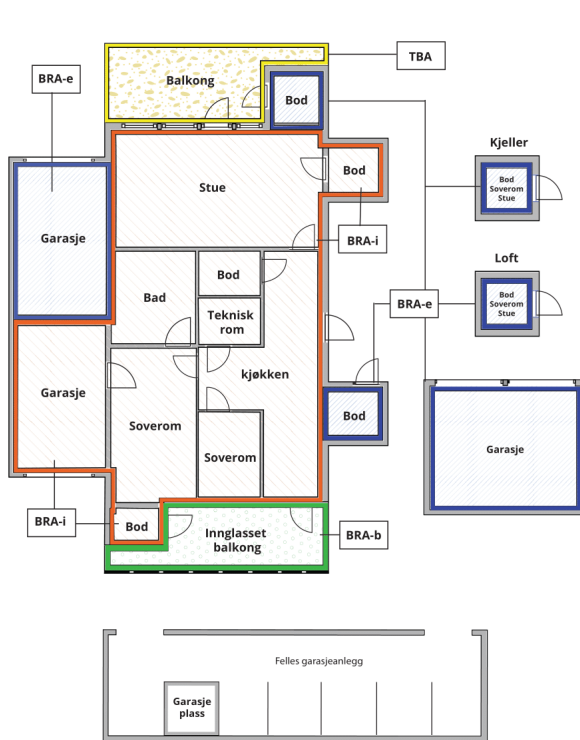
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	65		11	76	
SUM	65		11		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegning er det vist en heve-/skyvedør også på det største rommet, men det er kun et vindu. Tegninger som er kommet fra kommunen, er ikke nødvendigvis de sist innsendte tegninger fra entreprenøren.

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

Kommentar: Hele bygget er under 5 år (ferdig 2022).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Hele bygget er under 5 år (ferdig 2022).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1907		28	7099.3 m ²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse

Kjempenhøy 11

Hjemmelshaver

Nilsen Astrid Jennie, Nilsen Jan Wilhelm

Boligselskap

Eierseksjonssameiet
Kjempenhøy 1

Eierandel

8 / 404

Organisasjonsnr

928226697

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sørenden av Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Arealet er regulert for bolig-/blokkbebyggelse. Det foreligger planer for oppføring av en fjerde blokk øst/nordøst for dette bygget. Omkringliggende areal er i hovedsak regulert til næring og noe parkering.

Om tomten

Tomt i 2 nivåer. Rundt blokkene (nord, vest og delvis mot sør) er det asfalterte veier og gruset vei/parkeringsareal. Mellom blokkene er det fellesareal med gangveier, grøntområder og lekeplass (dette ligger oppå garasjer i 1.etg). Mot øst (mot havet) er det anlagt strandpromenade med belegningsstein og noe tredekke.

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 leiligheten i 3.etg følger det en bod og parkeringsplass i 1.etg (bakkeplan). Omkringliggende bebyggelse (foruten de andre blokkene) er i all hovedsak butikker/næringsbygg.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
3 546 702	2024	Sekundærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 162 479	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Dekkes av felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	30.04.2018		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gårdskart/NIBIO	29.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Kontaktperson			Gjennomgått		Nei
Retningslinjer for Eierseksjonssameiet		Udatert	Gjennomgått	2	Nei
Protokoll fra årsmøte	07.04.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

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/YO1956>

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: 29.06.2025 12:55

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:55

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1907/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

7.3

7.3

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

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

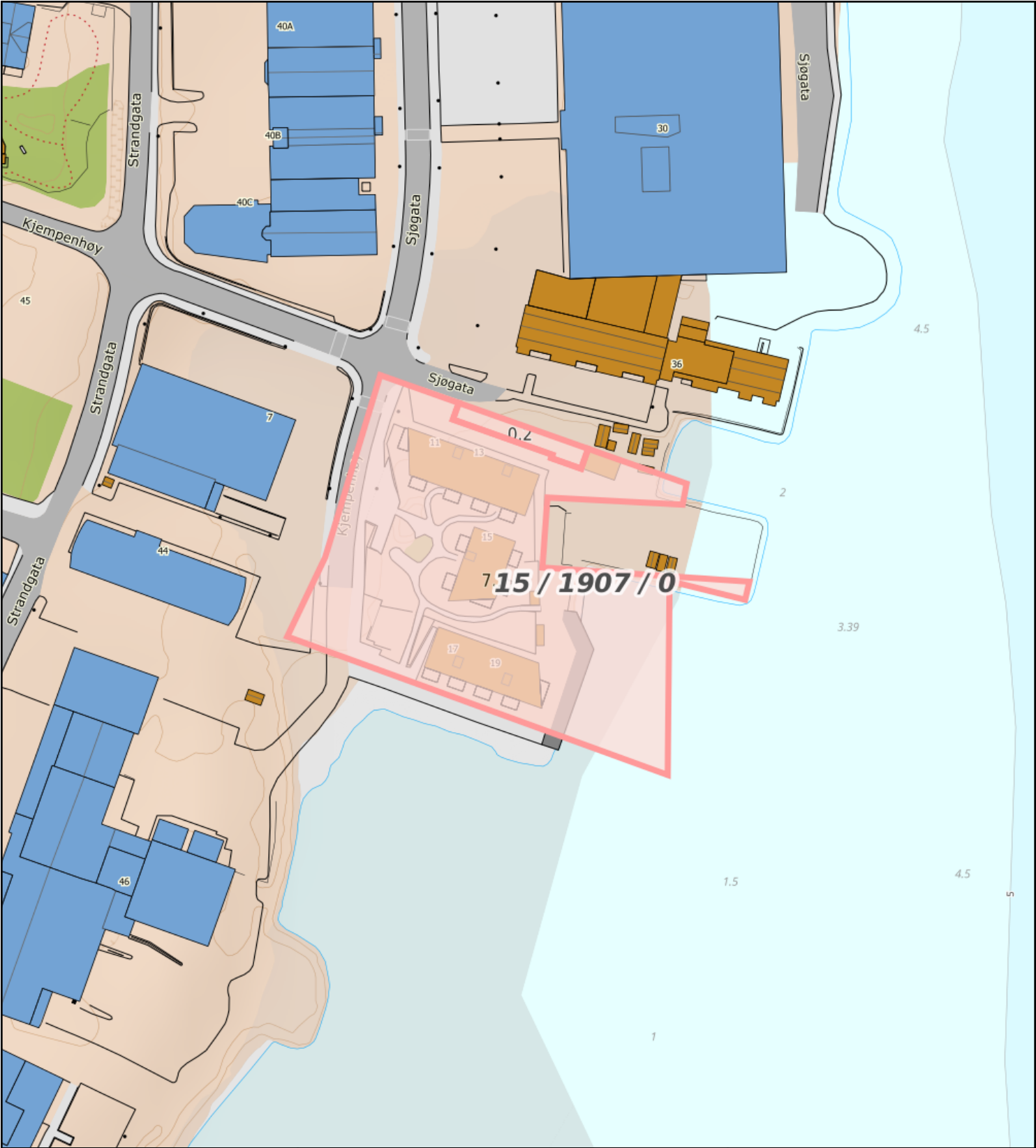
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0102030m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.06.2025 12:55

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:55

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1907/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

7.3

0.0

7.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

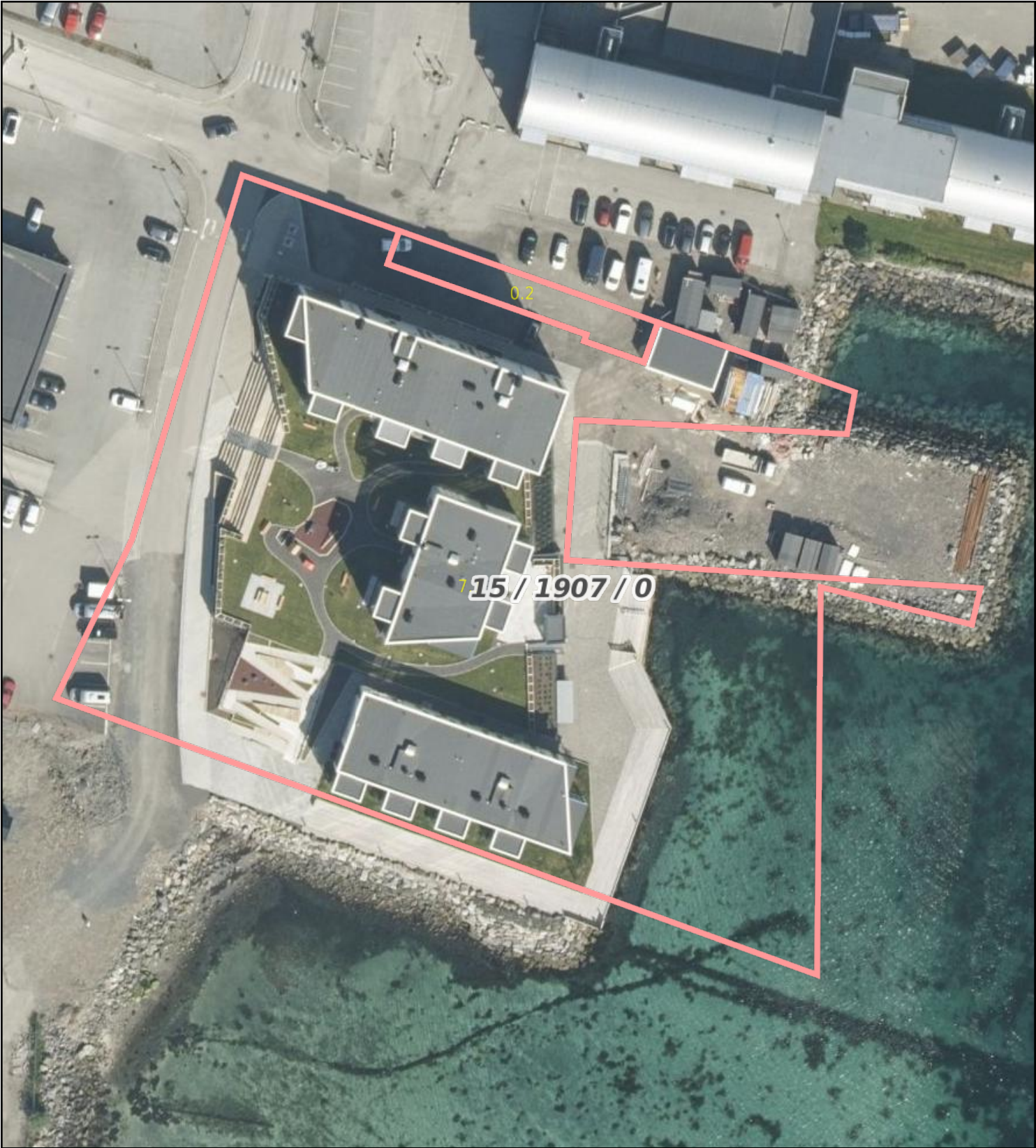
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



051015m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 29.06.2025 12:56

Eiendomsdata verifisert: 29.06.2025 12:55

GÅRDSKART 1870-15/1907/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1907/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

AREALTALL (DEKAR)

=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	7.3	7.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.3	7.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250126
Adresse	Kjempenhøy 11		
Postnr.	8400	Sted	SORTLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Astrid og Jan Nilsen
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Marit	Etternavn	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

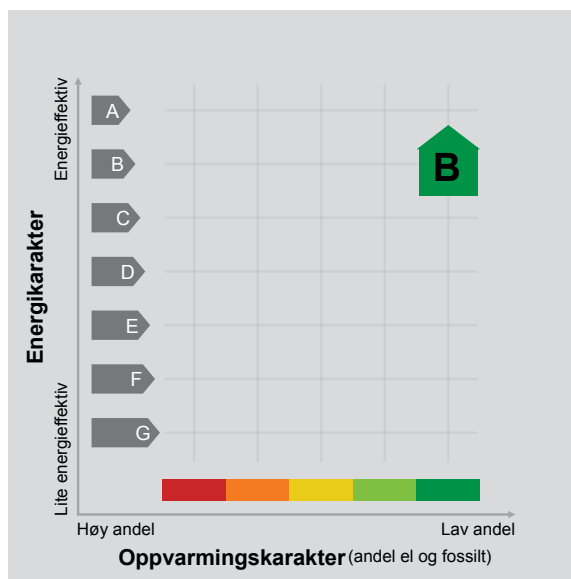
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST



Adresse	Kjempenhøy 11
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1907
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300773734
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-149475
Dato	30.07.2025



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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
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: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert 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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Kjempenhøy 11

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bussterminal	5 min	🚶
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
306 elever, 20 klasser	1.1 km	
Lamarka skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
235 elever, 15 klasser	1.7 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
424 elever, 30 klasser	1.2 km	
Sortland videregående skole	13 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.1 km	
Sortland videregående skole - Filial Kl...	8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Polar kraft Sortland Storsenter	5 min	🚶
Skibsgården Senter	9 min	🚶

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

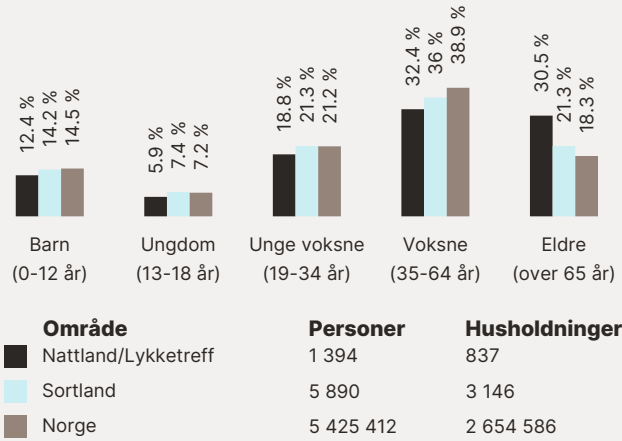


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lykketreff barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
33 barn	0.2 km	
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	10 min	🚶
10 barn	0.9 km	
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
27 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Lykketreff PostNord	1 min	🚶
	0.1 km	
Rema 1000 Sjøgata Søndagsåpent	3 min	🚶
	0.3 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Sortland idrettspark

Fotball, friidrett

7 min 

0.6 km
- 

Sortlandshallen

Aktivitetshall

12 min 

1 km
- 

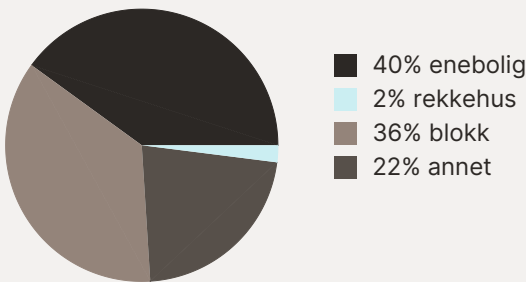
Frisk Sortland

6 min 
- 

Feel24 Kjøpmannsgata

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

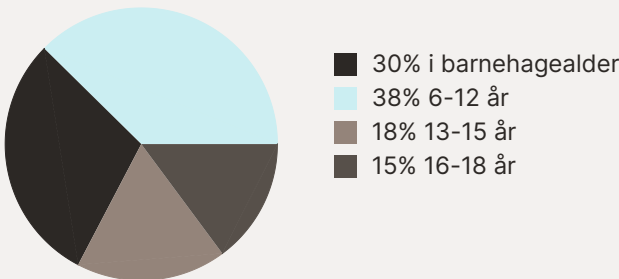
Sortland Senter

1 min 
- 

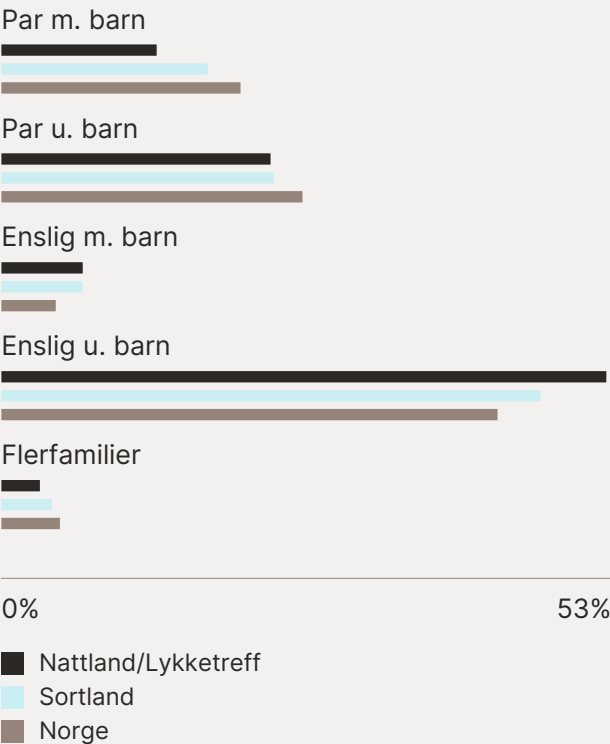
Apotek 1 Blåbyen

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

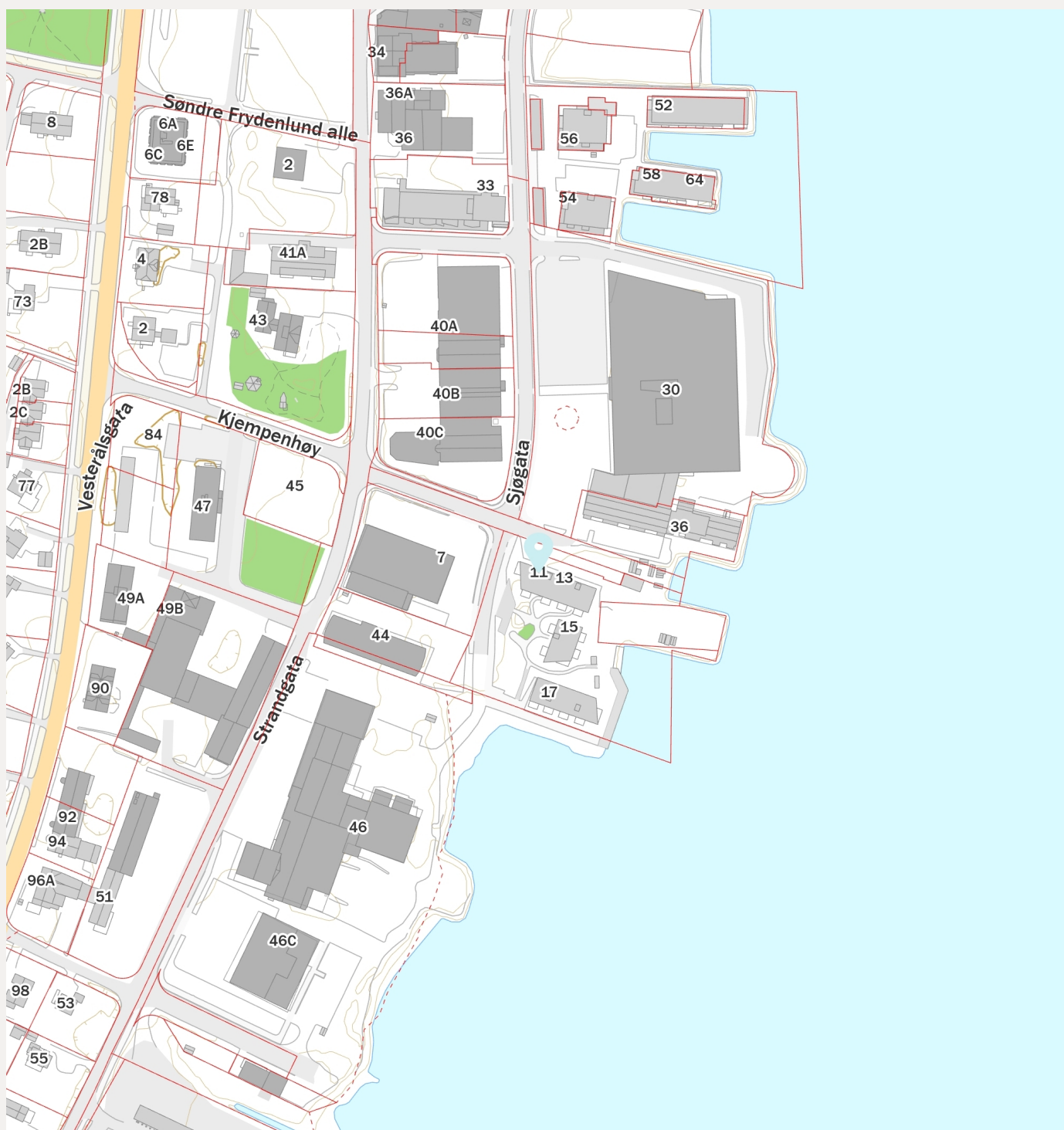
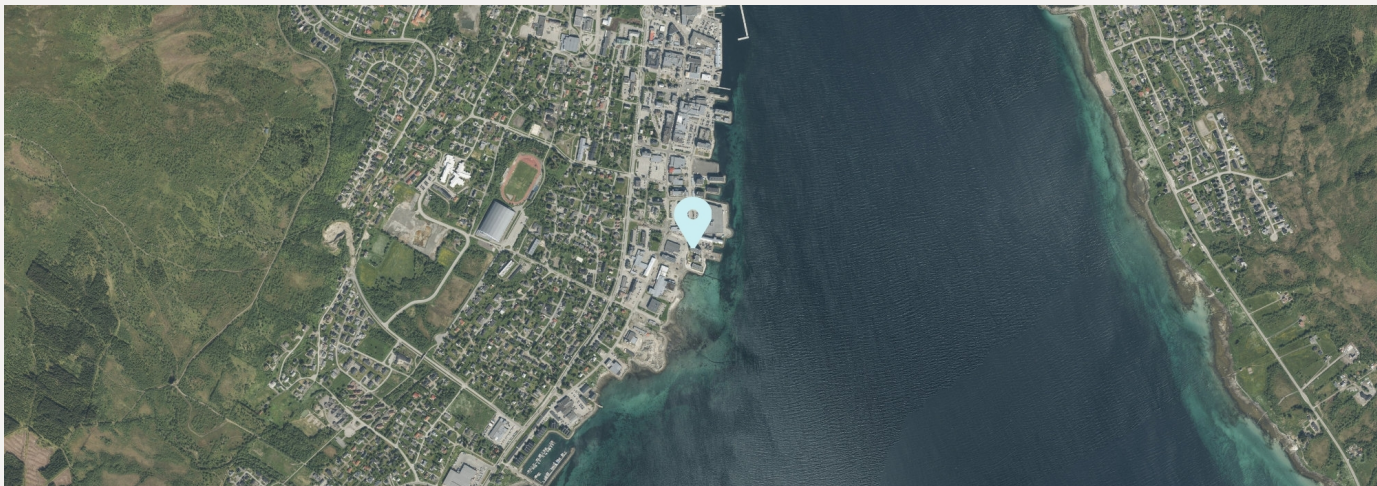


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Retningslinjer for Eierseksjonssameiet Kjempenhøy 1

Utgave 1/22

Disse retningslinjene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Retningslinjer gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leie ut sin seksjon bør gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

1. Beboelse

Leilighetene brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det bør ikke røykes inne i fellesarealene, dette kan gjøres ute.

Man oppfordres til å ikke kaste sigarettneiper/snus og annet søppel fra terrassene eller inne på fellesområdet.

Felles inngangsdører og boder bør alltid være låst. Garasjeporten holdes også lukket.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Lyd- og støynivået bør holdes til et minimum i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 hver dag.

3. Skader og forsikring

Alle rom bør i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen og om det oppdages skadedyr.

Unngå fukt og kondensskader i seksjonene.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Dette gjelder også på fellesområdene.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved lufting/risting av sengeklær, tepper, matter m.m.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting bør ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale oppbevares ikke i rømningsveiene (fellesareal, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjonene bør ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr.

Om alarmen skulle gå er møteplass ved Kiwi sin parkeringsplass.

Det er 3 oppstillingsplasser til brannbiler rundt om på området, disse er markert med «parkering forbudt» som må følges.

6. Søppel

Det anbefales å sortere søppel etter Reno-Vest sin anbefaling om kildesortering.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping etc. gjøres av eget firma. Fra 2024 tar vi det litt selv.....

Trappeoppganger blir vasket av innleid vaskebyrå. Derfor er det viktig at trappeoppgangene og fellesområdene holdes ryddig av hensyn til beboere og de som vasker.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for naboer.

Om dyrene gjør fra seg på fellesarealene må husdyreierne påse at dette blir fjernet.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

9. Parkering

Hver seksjonseier har sin parkeringsplass i garasjeanlegget.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, og bør derfor ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere.

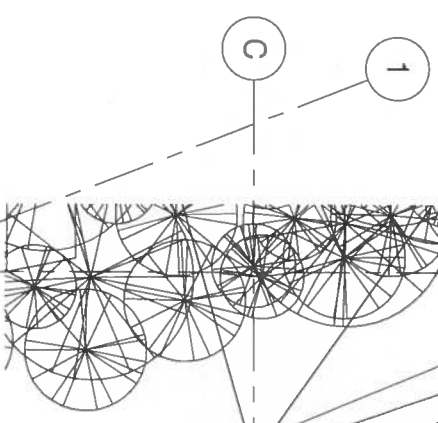
Biler bør ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Sykler kan oppbevares ved anvist sykkelparkering.

10. Fellesområdene

Utvendig fellesområde kan brukes av beboere, leietakere og andre som ønsker det. Områdene er åpen for allmennheten.

Det bør ikke plantes eller settes ut ting på områdene annet enn det som er tiltenkt områdene.

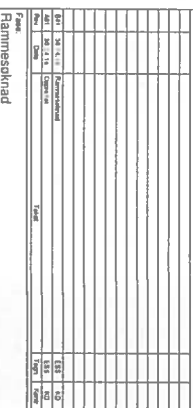
[illegible]

NSW
ARKITEKTU
Möbelformen 27. 0154 Dahn • www.arkitektu.

[illegible]



NSW
ARKITEKTUR
Auftraggeber: ZT 0120 Oda - www.oda.net



Project:		Kjennethøy, Sorland	
Type of business:		Entrepreneur:	
BB81 - 5 Estate		Stienavik Hus & Entrepreneur AS	
Plan		Byggeselskap Stienavik Hus & Entrepreneur AS	
04/2018	1.100	A3-4	ESS
			RD
Project nr		A105 20005	
201607			Rev
			B01



Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Ferdigattest

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

Jp.ID: 23/910

Ansvarlig søker:

Steinsvik Hus & Entreprenør AS
Postboks 13
8459 MELBU

Tiltakshaver:

Kjempenhøy Boliger AS
Chr. Frederiksens gate 2
8445 MELBU

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:

Kjempenhøy 11, 13, 15, 17 og 19

Gnr.:

15

Bnr.:

1907

Fnr.:

Seksjonsnr.:

1-46

Tiltakstype:

Boligblokker (BBB1, BBB3 og BBB4)

Dato søknad om tiltak:

07.05.2018

Dato igangsettingstillatelse gitt:

03.07.2019

Dato søknad om ferdigattest:

22.12.2022

Vedtaksdato:

19.01.2023

Delegert saksnr.:

015/23

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Søknadspliktige endringer krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknader:

Kommunen mottok 07.10.2022 søknad om endring av gitt tillatelse, for å flytte sykkelverksted inne i garasjeanlegget. Dette var en 3-ukerssak, og tillatelse er dermed å anse som gitt. Formelt vedtak vil bli fattet senere og ettersendt. Under ferdigbefaring 10.01.2023 ble det observert at omsøkt endring er utført, og dermed omfatter denne ferdigattesten også endringen.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Sted:

Sortland

Dato:

19.01.2023

Underskrift:

Kato Lund, enhetsleder Plan og forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Klagerett:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Statsforvalteren i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
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 punktbeste	



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.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KJEMPENHØY 9

PLAN NR. 1870-2016329

Dato:	14.06.16
Dato for siste revisjon:	12.10.17
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	21.09.17

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- 1.1. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- 1.2. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- 1.3. Uteoppholdsareal (1600)
- 1.4. Lekeplass (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

- 2.1. Kjøreveg (2011)
- 2.2. Fortau (2012)
- 2.3. Gatetun (2014)
- 2.4. Gangveg/gangareal (2016)
- 2.5. Parkeringsplasser (2082)

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (6000)

- 3.2. Småbåthavn (6230)
- 3.3. Badeområde (6770)

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

a) Frisikt (H140)

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veger. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1. BESTEMMELSESONRÅDER

a) Sykkelparkering kjeller (1)

Sykkelparkering i kjeller, #1 og #2

b) Parkeringskjeller (7)

Bilparkering i kjeller, #3.

c) Lademuligheter for el-bil skal vurderes.

2. FELLESBESTEMMELSER

a) Plankrav

Reguleringsplanen er av typen detaljregulering, iht. plan- og bygningslovens § 12-3.

b) Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 8.

c) Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støykrav er ivarettatt.

d) Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder. Bebyggelsen og uteområdene skal fremstå som positive landemerker med veloverveide materialvalg og en overbevisende arkitektonisk detaljering. Bebyggelsen skal også når det gjelder volum, materialbruk og

farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

God arkitektonisk utforming gjelder også for konstruksjoner, inklusiv anlegg for avfallssug, trafo og avløpsanlegg.

Det stilles følgende krav, iht. byplanen, til bebyggelsen i sjøfronten:

- Kontakten med sjøen og siktlinjer skal ivaretas.
- Høyde og utforming skal ses i sammenheng med omkringliggende bygninger i sjøfronten.
- Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord.
- Områder på nordsiden av bebyggelsen skal ikke kunne oppleves som baksider.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, samt dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmoniserer innad i området og i forhold til omgivelsene.

Byggematerialene som velges er mest mulig klimavennlige, jf Kommunedelplan for energi og klima 2010-2022, delmål 6.4 "Ved nybygging skal miljøvennlige byggematerialer prioriteres (trevirke i stedet for stål/betong, m.m.)"

e) Fargesetting av Blåbyen

Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken.

f) Universell utforming/tilgjengelighet

Anlegg og bygninger, herunder atkomst, opparbeidet uteplass, trafikkanlegg m.v., skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes på like vilkår av alle som ønsker å bruke dem. Miljøverndepartementets veileder T1468 for universell utforming legges til grunn. Arealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Beplantning på utomhusarealer skal være typer som ikke trigger astmatikere.

Ved utforming og prosjektering av offentlig tilgjengelige utearealer skal anbefalinger gitt i Sortland kommune sin «Veileder for universell utforming av publikumsbygg», siste utgave, legges til grunn. TEK 10 eller fremtidig gjeldende forskrift skal følges.

g) Parkering/teknisk infrastruktur

Parkeringsplasser iht. krav for bebyggelsen skal etableres innenfor planområdet.

Under felt BBB1, BBB3, BUT1 (del av), BUT2, BUT3, f_BUT4, f_BUT8, o_BLK og o_SGG (del av) skal det etableres garasje for biler/sykler og boder som skal benyttes av beboerne i planområdet. Plassering er vist med skravur som bestemmelsesområde med påskrift på plankartet. Gulv i garasjekjeller skal ligge på maks kote + 2,5.

I tillegg til parkering i garasje etableres parkering på terrengnivå innenfor SPP. Det skal avsettes min. 2 HC-parkeringsplasser så nær som mulig hver heis til BBB1, -3 og 4. HC-parkering i SPP forutsettes til HC-gjesteparkeringsplasser for området.

Minimum 5 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum to av disse skal ligge i garasje. Det tillates etablering av én HC-parkeringsplass i områdene o_SGT2 og o_SGT3, utenfor hver av inngangene til BBB2 og BBB4.

Tiltakshaver skal utarbeide planer for opparbeiding av tilstøtende veier, vann og avløp innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av Sortland kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

h) Utomhusplan

Ved søknad om nybygg skal det utarbeides utomhusplan som viser løsning for felles uteareal og lekeplasser med tilhørende beplantning, belysning, lekeapparater m.m. Forhold knyttet til uterommets størrelse, utforming og sol-/dagslysforhold skal utarbeides i egnet målestokk og vise utforming av lekeplasser og møteplasser, og skal på en entydig måte vise hvordan arealkrav og kvalitetskrav er oppfylt. Utomhusplanen skal for øvrig vise parkeringsløsninger, trafikkikker atkomst for alle brukere, havnepromenade og sjøfronter.

Utformingen av offentlige utearealer skal være i tråd med Sortland kommune sin gatebruksplan.

Utforming av lekearealer skal være iht. Sortland kommunes «Retningslinjer for Lekeareal».

Sjøfront utenfor områdene BKT, o_SGT2, BUT5, o_BUT6 og f_BUT10 skal avsluttes med fendervegg. Alternativt til fendervegg skal nordsiden av område o_SGT og sydsiden av f_BUT10 fylles igjen. Øvrige sjøfronter skal avsluttes med fendervegg eller steinfylling utformet iht. retningslinjer til byplanen; «Retningslinjer for sjøfronten».

i) Renovasjon

Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad. Renovasjonsanlegg tillates plassert i område BKT.

j) Strømnett

Bygningstiltak som berører kraftselskapets nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspenningsnett skal planlegges og utføres i samråd med kraftselskapet.

Eventuelt behov for, og nøyaktig plassering av nettstasjon, skal avklares med energileverandør.

k) Energiforsyning

Ny bebyggelse med samlet gulvareal (BRA) over 500 m² skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme; fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller

delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Feltene BBB1 – 4 skal benyttes til boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113). I underetasje/kjeller i feltene BBB1 og BBB3 skal det etableres garasjeanlegg med boder (1119) som skal benyttes av beboerne i planområdet. Innenfor feltene tillates også energianlegg/trafo (1510).

Feltene er på plankartet påført areal i m², tillatt utnyttelse BYA i % og koteangivelse for maks. mønehøyde.

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser og byggegrenser vist i plankartet. Balkonger tillates å stikke inntil 3,0 meter ut over formål- og byggegrensene. Fri høyde under balkong skal være min. 2,5 meter, søyler kan gå ned til bakkenivå såfremt de ikke sperrer fremkommeligheten i kommunikasjonsveier.
- b) Laveste tillatte gulvnivå i beboelsesrom er kote + 3,5.
- c) Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.
- d) Tillatt utnyttelse i alle delfelt for bebyggelse er % BYA = 100 %.
- e) Takutforming og maksimum mønehøyde skal være følgende i de ulike delområdene BBB:

	Takutforming	Maks. kote
BBB1	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 21,0 (5 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller)
BBB2	Bebyggelsen skal ha variable høyder	Bebyggelsen skal ha variable høyder. Møne- og gesimshøyde skal være maks. kote 20,5 (NGO), stigende til inntil kote 25,0 (5-7 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller). 7 etasjer tillates for maks 30 % av bebyggelsen innenfor delområdet.
BBB3	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 18,0 (4 etasjes bygning pluss underetasje/kjeller)
BBB4	Bebyggelsen skal ha flatt tak	+ 13,0 (3 etasjes bygning)

- f) Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke inntil 3,0 meter over angitte maksimumshøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. Slike konstruksjoner kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten.

Over tillatt gesims tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerde for terrasser.

- g) Det skal være port til nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringen skal i sin helhet ligge inne i garasjeanlegget.
- h) Ved utbygging innenfor planområdet skal det etableres parkeringsplasser for biler og sykler innenfor planområdet i garasje og/eller på terreng med følgende antall plasser:

	Bilplasser	Sykkelplasser
Pr. boenhet	1	1,5*

*) 20 % av sykkelplassene skal være overdekket

- i) For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal/lek (MUA) og småbarnslekeplass iht. tabellen under.

For maks. 30 boenheter skal det opparbeides min. 100 m² småbarnslekeplass i maks. avstand 50 meter fra boligen. Arealet av lekeplassen inngår i kravet om min. MUA.

	Uteoppholdsareal/lek(MUA)	Småbarnslekeplass
Pr. boenhet	20 m ² *	
For maks 30 boenheter		100 m ² **

*) Uteoppholdsareal for boligene kan etableres på balkonger og terrasser og på bakkeplan innenfor planområdet.

**) For maks. 30 boenheter skal det opparbeides min. 100 m² småbarnslekeplass i maks. avstand 50 meter fra boligen. Arealet av lekeplassen inngår i kravet om min. MUA.

Kommunen kan i forbindelse med nybygg tillate at uterom for felles bruk avsettes som nærliggende offentlig friområde. Det skal i så fall gjennom utbyggingsavtale stilles vilkår om opparbeidelse, jf. kap. VIa.

3.2. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

Feltene BBB1, BBB3, o_BUT1 (del av), BUT2, BUT3, f_BUT4, f_BUT8, o_BLK og o_SGG (del av) skal under bakkeplan benyttes til garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119). Regulerte garasjeanlegg er fellesanlegg for boligområdet.

3.3. Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Innenfor BKT tillates avløpsanlegg (1542) og evt. øvrige kommunaltekniske anlegg.

3.4. Uteoppholdsareal (1600)

Feltene BUT1 – 10 skal benyttes til uteoppholdsarealer. BUT2, BUT3, BUT5, BUT9 skal være utearealer for beboerne i tiliggende bolig, f_BUT4, f_BUT7, f_BUT8 og f_BUT10 skal felles utearealer, mens o_BUT1 og o_BUT6 skal være offentlige arealer som skal kunne brukes av allmenheten. Innenfor BUT1 tillates også energianlegg/trafo (1510).

- a) Feltene BUT1 - 10 skal opparbeides, møbleres og beplantes iht. godkjent utomhusplan.

3.5. Lekeplass (1610)

Felt o_BLK skal benyttes til leke-/oppholdsareal for beboerne i planområdet og allmennheten.

- a) Feltet skal opparbeides med lekeapparater, benker etc. iht. godkjent utomhusplan.
- b) Lekeområdet nås via gangvei, og skal sikres med rekkverk.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveg (2011)

Felt o_SKV skal disponeres til offentlig kjørebane med teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene sier.

- a) Veibredde fremgår av plankartet.
- b) Innenfor feltet tillates etablert opphøyd gatekryss for fotgjengere hvor dette er hensiktsmessig.

4.2. Fortau (2012)

Felt o_SF skal benyttes til offentlig fortau.

4.3. Gatetun (2014)

- a) Feltene o_SGT1-3 skal brukes til gatetun og gangatkomst til boligene, tilgjengelig for allmennheten. o_SGT1 kan benyttes av biler som atkomst til parkeringsanlegg. o_SGT2 og o_SGT3 skal være bilfri, bortsett fra at HC-parkeringsplasser skal kunne etableres utenfor hver av inngangene til BBB2 og BBB4. HC-parkeringsplassene skal gå frem av situasjonsplan ved rammesøknad. HC-plassene skal være oppmerket iht. situasjonsplanen når de etableres.
- b) Ved avkjørsler skal fortauet nedsenkes.
- c) Der det er hensiktsmessig tillates det innenfor feltene o_SGT1-3 møblering i form av benker, belysning m.m.
- d) Innenfor feltene tillates det kun kjøring for av- og påstigning for bevegelseshemmede til oppmerkede HC-parkeringsplasser ved BBB2 og BBB4.

4.4. Gangveg/gangareal (2016)

Offentlig havnepromenade, tilgjengelig for allmenheten. Havnepromenaden skal opparbeides iht. retningslinjene vedtatt i Byplan Sortland. Innenfor arealet til promenade skal det være aktivitet/lek, nedtrapping og hvileplass, i tillegg til gangvei. Promenade med forbindelse fra vest skal fungere inntil

forbindelse fra tilstøtende område mot syd er opparbeidet og promenade etablert.

- a) Havnepromenaden skal ha trinnfri atkomst. Promenaden skal være utformet iht. krav som gjelder for universell utforming.
- b) Der det er hensiktsmessig tillates det innenfor feltet o_SGG møblering i form av benker, belysning m.m. Det forutsettes at fri bredde på havnepromenade aldri er mindre enn 3,0 meter.
- c) Innenfor feltet tillates det kun kjøring for av- og påstigning for bevegelseshemmede til oppmerkede HC-parkeringsplasser ved BBB2 og BBB4.

4.5. Parkeringsplasser (2082)

Felt SPP skal opparbeides og brukes til parkering for beboere, besøkende og brukere av småbåthavna. Innenfor SPP tillates også renovasjonsanlegg (1550).

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1. Småbåthavn (6230)

Innenfor området VS tillates småbåthavn med flytende bølgebrytere som skjerming for båthavna. Etablering av flytebrygge og bølgebrytere skal være godkjent av havnemyndighetene. Båttbruk skal være iht. havne- og farvannsloven.

5.2. Badeområde (6770)

Det skal innen feltet o_VB etableres en badeplass som kan brukes av beboerne i planområdet og allmennheten.

- a) Det tillates ikke båttrafikk i området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting av bygningstiltak, skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan, se kap. IV 2 h), inklusiv godkjent plan for utførelse av sjøfronter og havnepromenade. Eventuelle utbyggingstrinn og mellomløsninger skal også fremkomme.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides vann- og avløpsplan. Vann- og avløpsledninger skal bygges i samsvar med godkjent plan.
- c) Ved utbygging av veier og parkeringsplasser skal håndtering av overflatevann ivaretas.

- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i skal teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer for det enkelte delfeltet være opparbeidet.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet skal lekeareal og havnepromenade være opparbeidet i henhold til plankartet og godkjent utomhusplan. Dette gjelder også ved trinnvis utbygging.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet skal kryss Fv. 82/Kjempenhøyveien og fortau langs Kjempenhøyveien være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100.
- g) Terrengforming og beplantning skal være opparbeidet senest første sommer (ila. september måned) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- h) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal kommunen ha godkjent utbyggingsavtale mellom eier av infrastruktur og fremtidig utbygger.
- j) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og anlegg være opparbeidet i tråd med ny kommunal plan for avløp.
- k) I anleggsperioden skal det etableres tretunnel eller annen fysisk adskillelse mellom gangtrafikk og biltrafikk i Kjempenhøy(veien), mellom Fv.82 og Strandgata. Eventuelt kan anleggstrafikk forbys i tidspunktene 07:45-09:00 og 15:00-16:30.
- l) Tiltak for avvikling av anleggstrafikk/trafikkale løsninger skal være iverksatt etter en godkjent plan før anleggsarbeid igangsettes.
- m) Utgår jf. vedtak i kommunestyret 21.09.17.
- n) Utbygging av de trafikale løsninger i Kjempenhøy må være påbegynt før det gis igangsettingstillatelse
- o) De trafikale løsninger må være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- p) Utbyggingsavtale med kostnadsfordeling i etablering i avløpsrenseanlegget og nødvendig ledningsnett må være underskrevet av utbygger før behandling i kommunestyret

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-3 er det gitt følgende bestemmelser mht. innhold i utbyggingsavtaler:

- a) Det skal fremforhandles utbyggingsavtale med Sortland kommune vedr. utbygging av kommunale veier og øvrig infrastruktur, evt. også uteoppholdsarealer ved behov. Utbyggingsavtale skal *senest* være inngått før det gis ramme- og/eller igangsettingstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor planområdet. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. pbl. kapittel 17.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelsene i kap. V b) vedr. ferdigstillestidspunkt for teknisk infrastruktur som inngår i utbyggingsavtale.



Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
Målestokk: 1:5000



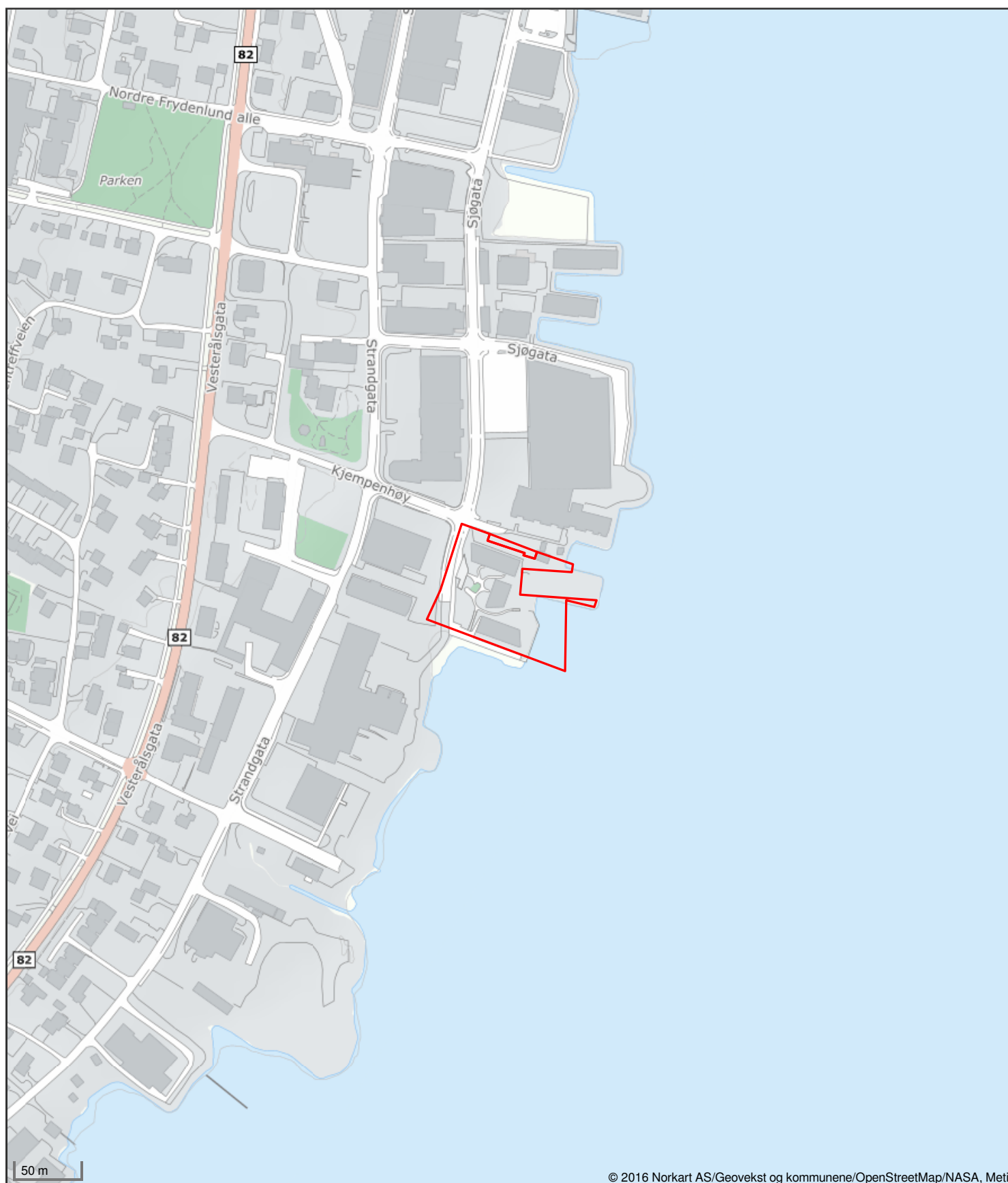
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

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



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1907//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 25.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1907	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Kjempenhøy 11, 8400 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 542 m ² Arealbruk Friluftsområde,Nåværende
	Delareal 221 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn N/F
	Delareal 6 972 m ² KPHensynsonenavn 2011307 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	5 584 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B
Delareal	793 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	332 m ²
KPHensynsonenavn	2011304
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	2 m ²
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
Områdenavn	N/OT/F/B1
Delareal	162 m ²
Arealbruk	Park,Framtidig
Områdenavn	GP5

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016329
Navn	Reguleringsplan Kjempenhøy 9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/688/Kjempenh%c3%b8y%209%20Reguleringsbestemmelser%20vedtatt210917.pdf
Delarealer	Delareal 238 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BBB3
	Delareal 420 m ²
	Formål Uteoppholdsareal
	Feltnavn o_BUT1
	Delareal 594 m ²
	Formål Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn o_SGG
	Delareal 440 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BBB1
	Delareal 56 m ²
	Formål Uteoppholdsareal
	Feltnavn BUT3
	Delareal 379 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BBB4
	Delareal 323 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_SF
	Delareal 44 m ²
	Formål Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Feltnavn BKT

Delareal	274 m ²
Formål	Badeområde
Feltnavn	o_VB
Delareal	62 m ²
Bestemmelsesområde	utforming
Delareal	98 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_BUT8
Delareal	2 076 m ²
Bestemmelsesområde	trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
Delareal	891 m ²
Formål	Småbåthavn
Feltnavn	VS
Delareal	632 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	o_BLK
Delareal	36 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	o_SGT2
Delareal	100 m ²
RPHensynsonenavn	H140
RPSikring	Frisikt
Delareal	147 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_BUT10
Delareal	338 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	o_SGT3
Delareal	382 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_BUT4
Delareal	549 m ²
Formål	Gatetun
Feltnavn	o_SGT1
Delareal	175 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_BUT7
Delareal	239 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	o_BUT6
Delareal	308 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	SPP
Delareal	101 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	BUT2
Delareal	247 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_SKV

	Delareal 63 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn BUT9
Id	2011304
Navn	Del av Kvartal 2
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.2011
Delarealer	Delareal 108 m ² Formål Parkeringsplasser
	Delareal 144 m ² Formål Kjøreveg
	Delareal 13 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
	Delareal 73 m ² Formål Fortau
	Delareal 8 m ² Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017342
Navn	Detaljregulering for Kvartal 23
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



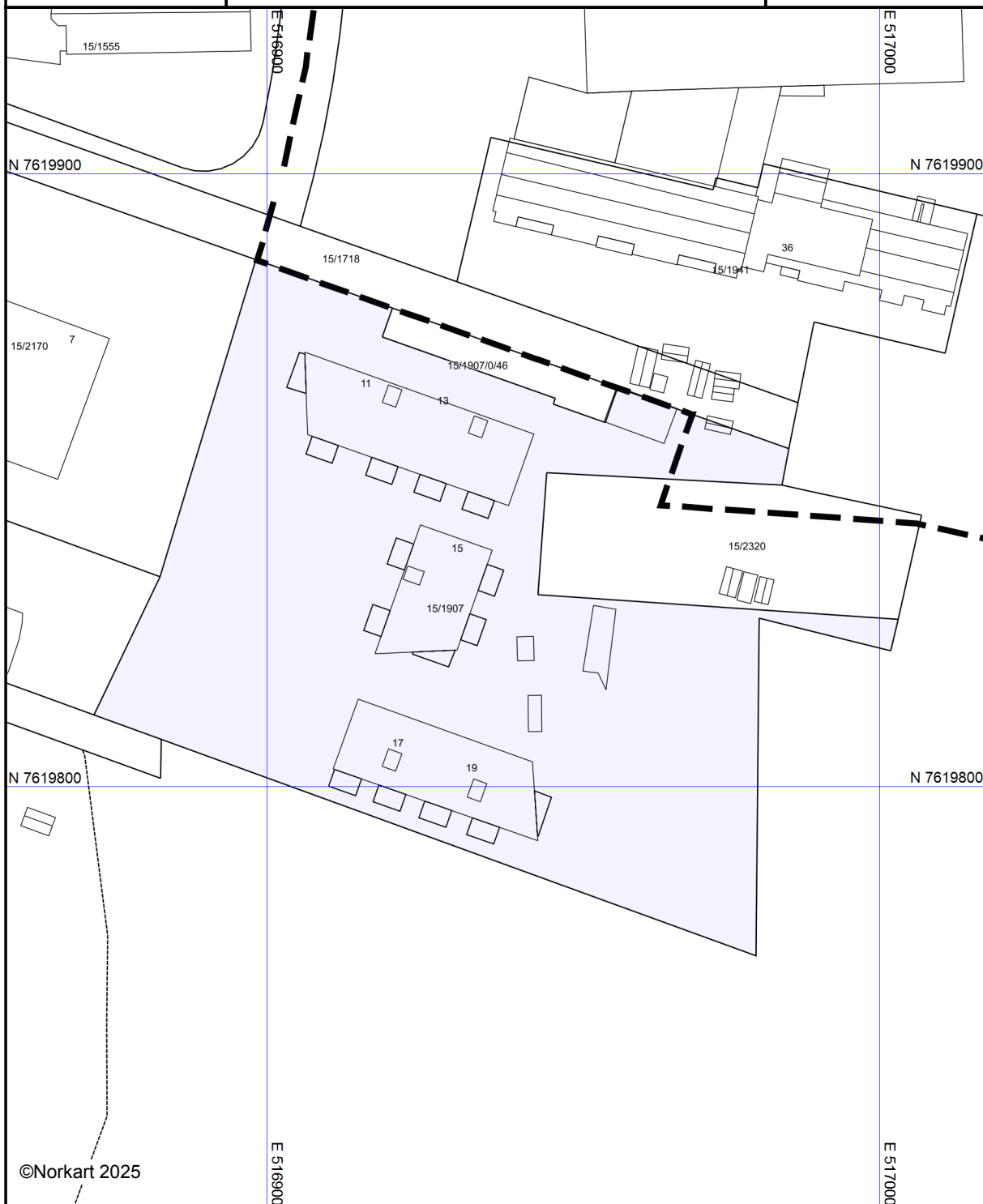
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Utskriftsdato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



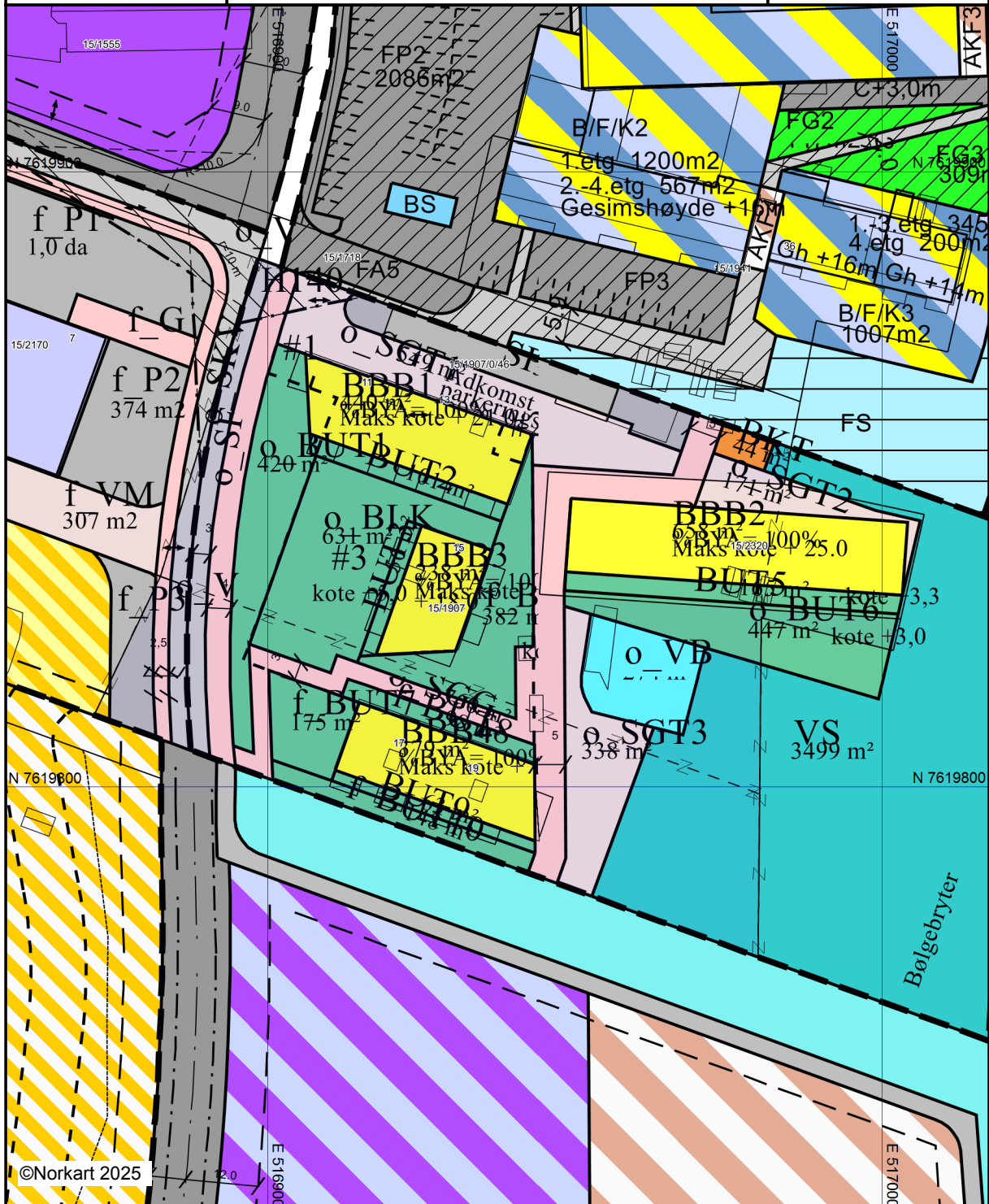
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1907/0/28
Adresse: Kjempenhøy 11
Dato: 25.06.2025
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-Byggeområder (PBL1985 § 12)

-  Område for industri/lager
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Skipsled

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 15)

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

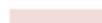
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16)

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Industri
-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 17)

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forretninger
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 18)

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann (PBL1985 § 19)

-  Småbåthavn
-  Badeområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 14)

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 15)

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal

-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift