

# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Kringelveien 383, 8407 SORTLAND  
 SORTLAND kommune  
 gnr. 32, bnr. 8

**Markedsverdi**

**1 750 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 15661-3385

Referansenummer: DD1294

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Asle Thomassen

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.

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

### Rapportansvarlig

Asle Thomassen

post@aslethomassen.no

971 49 560



NITO



# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## OPPUSSINGSOBJEKT

For å få boligen opp til tilnærmet dagen standard, må det påregnes betydelig påkostninger. Fradrag p.g.a. alder, utidsmessighet, betydelige vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjennstående arbeider er det tatt hensyn til i taksten.

Boligen er fra 1955 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett betydelig redusert helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder. Grunnet manglende vedlikehold.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

## Våningshus - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tre, plassbygde sperrer, saltak, uisolert, tekket med eternitt fra byggeår. Mangler takrenner.  
Betong på fylling i sokkel og golv. Støpt grunnmur.

Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk, utvendig kledd med eternitt og trekledning. Vinduer av typen 1- lags glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Golv i kjeller utført med betong. Gulv med tregulv, belegg( stragula) og våtromsbelegg på bad.  
Himlinger med malte paptrukne plater. Vegger med malte plater, panel maling på paptrukne plater.

Etasjeskiller er av delvis etterisolert trebjelkelag mot kjeller.  
Støpt plate på grunn.  
Tegelsteinspipe med luftekanal. Panelovn og reitbrennende vedovn i stua montert. Fuktmerker på pipa på loft via utvendig bunnbeslag.  
Støpt golv og vegger i kjeller. Grovkjeller som ikke har innredninger

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtrom er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Badet har våtromsplater/panel på vegg. Himling med malte plater.  
Våtromsbelegg på gulv. Fall fra dør til sluk over 25 mm. Terkelhøyde

ca. 35 mm.

Badekar, servant og toalett. Avtrekk via fuktstyrt avtrekksvifte, men kun tilluft via vinduet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning m/ benkebeslag, utslagsvak /kumme, benkeflate og plass bygde overskap  
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventiler i vegg og ventilert pipe

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert filter/renseanlegg på vannet i kjeller.  
Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og åpning av vinduer, samt ventilert pipe. Fuktstyrt vifte på bad.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 113 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 113 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 750 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

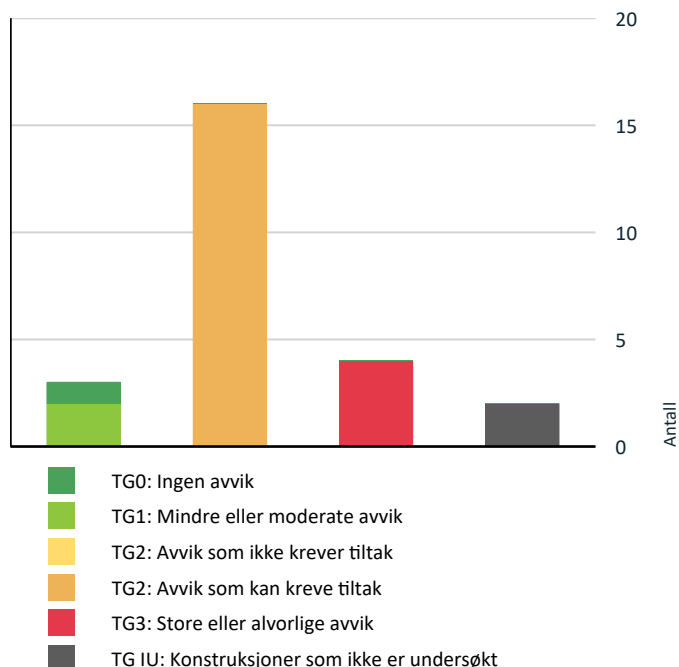
[Gå til side](#)

## Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

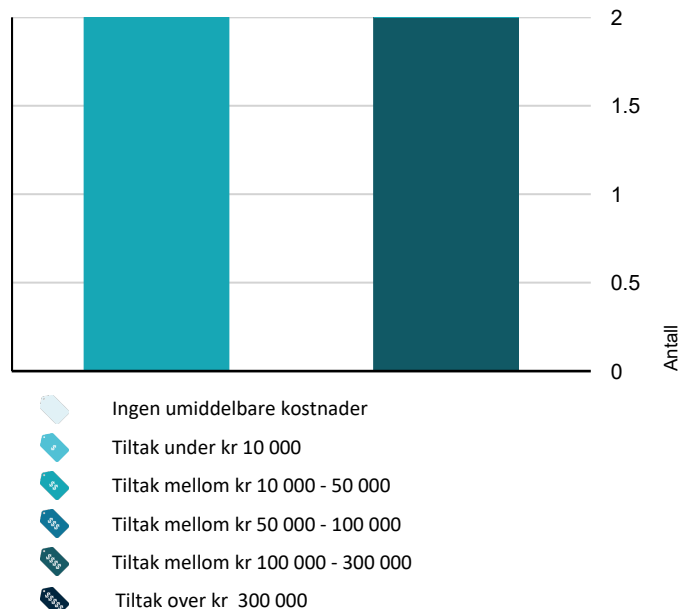
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

### Byggeår

1955

### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tre, plassbygde sperrer, saltak, uisolert, tekket med eternitt fra byggeår. Mangler takrenner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekke i dårlig forfatning og det mangler takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekke som er av eternitt fra byggeår må fornyes samt takrenner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### Nedløp og beslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløp og beslag taes ifb. med nytt taktekke

### Veggkonstruksjon

Betong på fylling i sokkel og golv. Støpt grunnmur.

Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk, utvendig kledd med eternitt og trekledning. Vinduer av typen 1- lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre eternitt som er fra byggeår må sannsynlig fornyes ifb med fornying av vinduer/dører.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Uisolert sperrekonstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tekke må byttes og himling/sperrene må isoleres, da taes lufting over tak.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av typen 1- lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra byggeår. Utskifting nødvendig

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra loftsgang til luftebalkong, pålagt papp som tekke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp/repos i dårlig forfatning

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det magler rekkverk på trappa samt at betongrepos har manglende innfesting i bærevegg. Fare for kolaps.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av trapp m/ rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Mangler rekkverk



Mangler bæring

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Golv i kjeller utført med betong. Gulv med tregulv, belegg( stragula) og våtromsbelegg på bad.  
Himlinger med malte papptrukne plater. Vegger med malte plater, panel maling på papptrukne plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av delvis etterisolert trebjelkelag mot kjeller.  
Støpt plate på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjellergulv og betongvegger er det registrert betydelig med fukt.

For å få tørr kjeller må drenering fornyes.

### TG 2 Radon

Ikke krav til radon

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Tegelsteinspipe med luftekanal. Panelovn og reitbrennende vedovn i stua montert. Fuktmerker på pipa på loft via utvendig bunnbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker på pipa på loft via utvendig bunnbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker /lekasjer er fra før pipebeslag ble montert.

h

### TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Støpt gulv og vegger i kjeller. Grovkjeller som ikke har innredninger

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Uinnredet kjellerrom. Dreneringssvikt som fører til vanninntregning i kjeller via vegger og gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å hindre vanninntregning i kjeller dreneringen fornyes.



## TG 2 Innvendige trapper

Tett til loft. leder til kjeller.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Våtrom er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig.

Badet har våtromsplater/panel på vegg. Himling med malte plater.  
Våtromsbelegg på gulv. Fall fra dør til sluk over 25 mm. Terkelhøyde ca. 35 mm.

Badekar, servant og toalett. Avtrekk via fuktstyrt avtrekksvifte, men kun tilluft via vinduet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

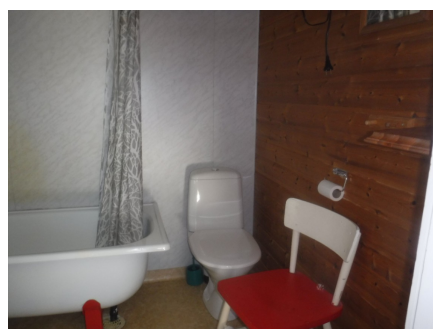
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
  - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har fått TG3 fordi det er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
  - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har fått TG3 fordi det er bygget etter forskrift fra før 1997. Dette betyr ikke at rommet ikke kan brukes slik det er, men man bør være ekstra aktpågiven ved bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi at det er åpent vannanlegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Enkel innredning m/ benkebeslag, utslagsvak /kumme, benkeflate og plass bygde overskap

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår. Fornying/oppgradering nødvendig

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vinduer og ventilert pipe.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert filter/renseanlegg på vannet i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Enkel innredning m/ benkebeslag, utslagsvak /kumme, benkeflate og plass bygde overskap

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast

### Ventilasjon

Ventilasjon i hht. byggeårets standard basert på naturlig oppdrift via ventiler i vegg og åpning av vinduer, samt Ventilert pipe. Fuktstyrt vifte på bad.

## Varmtvannstank

200 lt bereder. Ukjent alder.

### Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

# Tilstandsrapport

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.

Nytt strøminntak og sikringsboks med automatsikringer og nye kurser til komfyr, sikringsvern og komfyrvakt.

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?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

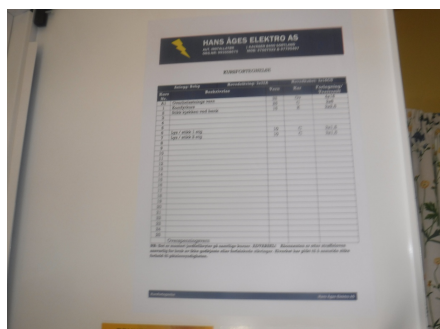
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

BNrannvarsler og brannslukker.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ikke kjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenningssvikt

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark, grunnmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

# Tilstandsrapport

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fundamentet//murundwer reps ved uytvendig trapp større setninger og må utbedres omgående.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Monteringsår ikke kjent.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**113 m<sup>2</sup>/79 m<sup>2</sup>**

**Våningshus:** Uinnredet kjellerrom, 2 Vindfang, Hall, Bad, Kjøkken, Gang, Stue, 4 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 750 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 250 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 750 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 750 000**

## Markedsvurdering

Om sammenlignbare salg.

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kvalsaukan 19 ,8407 SORTLAND<br>128 m <sup>2</sup> 1991 3 sov   | 07-12-2020 | 2 100 000 | <b>2 350 000</b> |           | 2 350 000 | <b>18 359</b>       |
| 2 Lilandveien 63 ,8407 SORTLAND<br>131 m <sup>2</sup> 1956 3 sov  | 27-01-2021 | 2 500 000 | <b>2 400 000</b> |           | 2 400 000 | <b>18 321</b>       |
| 3 Lilandveien 102 ,8407 SORTLAND<br>133 m <sup>2</sup> 1981 3 sov | 18-08-2024 | 2 950 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>17 974</b>       |
| 4 Kringelveien 19 ,8407 SORTLAND<br>150 m <sup>2</sup> 1900 5 sov | 19-09-2018 | 2 600 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>17 333</b>       |
| 5 Lilandveien 61 ,8407 SORTLAND<br>110 m <sup>2</sup> 1967 4 sov  | 10-09-2019 | 1 650 000 | <b>1 780 000</b> |           | 1 780 000 | <b>16 182</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Våningshus

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Våningshus</b>                                                                      | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 250 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 34                          |                            | 34  |                                 |
| 1. etasje      | 41                            |                             |                            | 41  |                                 |
| Loft           | 38                            |                             |                            | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>79</b>                     | <b>34</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>113</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Uinnredet kjellerrom                                                 |                             |                            |
| 1. etasje | Vindfang, Hall, Bad, Kjøkken, Spiskammer, Stue, Soverom              |                             |                            |
| Loft      | Trapp/loftsgang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 m/ utgang til balkong |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|            | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------|------------|------------|
| Våningshus | 76         | 37         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 05.8.2025 | Asle Thomassen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1870 SORTLAND | 32   | 8    |      | 0    | 4209.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kringelveien 383

### Hjemmelshaver

Johansen Helene, Lorentzen Inger Johanne,  
Johansen Jan Olaf, Addington Oddbjørg Johansen,  
Johansen Per Sigurd Bjørnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen, tidligere eldre gårdsbruk med våningshus, som er fradelt hovedbruket har beliggenhet i landlige omgivelser i spredt bebyggelse på Kringelen i Sortland kommune.

God utsikt mot sjø og fjell. Solåpen tomt i idylliske omgivelser, nært flotte friluftsområder. Ca. 5.0 km til Sortland by, som er regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.

### Tilknytning vann

Egen brønn. rensefilter i kjeller.

### Tilknytning avløp

Kloakk til septikk. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Delvis opparbeidet tomt

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.

### Litt historikk fra rekvirent

Bygd i 1955, ca 49 kvm grunnflate.1,5 etg.

Ikke isolert bortsett fra etasjeskille mot kjeller. Enkle vinduer. Varevinduer hovedetasje. Eternitt på tak og vegger. Trenger maling.

Tegelsteinsskorstein med luftekanal.

Full kjeller. Vanninntrenging pga dårlig drenasje. Sluk i gulv.

Vann fra Kvalshaugelva. Myrlukt og smak ved flom/mye nedbør. Vannfilter installert.

Nytt strøminntak og sikringsboks med automatsikringer.

Bad med plater på vegg og belegg på gulv uten varme. Sluk i gulv. Badekar/dusjforheng. Ikke uttak for vaskemaskin.

Panelovn.

Belegg på kjøkkengulv - buler litt på midten. Gammeldags kjøkkeninnredning. Elektrisk komfyr. Spiskammer.

En panelovn

Stue med lakkert gulv. Rentbrennende peisovn med glass i døra. En panelovn.

Ett soverom med dør fra stua.

Bislag. Gang med trapp til loftstue - dør til altan. Tre soverom: ett med dobbelseng, ett med to senger og ett med enkelseng.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   |
|-------------|------|
| 80 000      | 2010 |

| Formuesverdi | År   |
|--------------|------|
| 1 597 228    | 2023 |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 1998 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring |          | Fullverdi | 1 217 400      | 9 516        |
| Kommentar          |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato | Kommentar | Status              | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------|-----------|---------------------|-------|---------|
| Matrikkel - og<br>Grunnboksutskrift |      |           | Ikke<br>gjennomgått |       | Ja      |
| Tegninger                           |      |           | Ikke<br>gjennomgått |       | Ja      |
| Nibio Gårdskart                     |      |           | Ikke<br>gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.08.2025 |           |
| 2       | 18.08.2025 |           |
| 3       | 19.08.2025 |           |
| 4       | 26.08.2025 |           |

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 dampsperrer 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/DD1294>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



# Egenerklæring

Kringelveien 383, 8407 SORTLAND

22 Jul 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Kringelveien 383

### Postadresse

Kringelveien 383

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Vi er 5 eiere som arvet eiendommen da vår mor/bestemor døde i 1996.

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

3 av eierne bodde i huset til de ble voksne. Siden har det vært feriehus fra 1996 inntil det ble leid ut fra ca 2013 til 2023. Siden har det stått tomt

### Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

### Selger

Johansen, Jan Olaf

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

30+

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

En snekker la nytt belegg på gulvet og plater på dushjørneveggene ennå mens vår mor/bestemor levde, altså før 1996.

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det er fuktflekker i taket i spiskammerset, men ikke sett fukt etter at altanen fikk nytt belegg for mer enn 30 år siden.

I kjelleren er det fukt pga at dreneringen er tett. Dreneringen er mer enn 30 år gammel

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

30+

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble lagt eternittplater på tak og vegger for mer enn 50 år siden, bortsett fra på bislag og tilstøtende vegg. Mesteparten av panelet som ikke er dekt av eternittplater er i senere tid erstattet med nytt panel.

## Kjeller



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er fukt i kjelleren flere steder og vann kan trenge inn i potetkjelleren. Dreneringen er ikke fagmessig utført og er nok tett. Det er dessuten ikke takrenner/ nedløpsrør

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se ovenfor

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

30+

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

**8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med at det ble lagt inn vann fra Kvalshaugelva for mer enn 30 år siden så ble det gravd rundt huset og lagt ned drensledning og vorteplast på 2 kjellervegger. Det ble ikke lagt singel/duk. Ett taknedløp ble laget, men ikke benyttet. For ca 4 år siden ble gårdsplassen gravd opp inkludert til nevnte nedløpsrør. Pukk, singel og duk ble lagt, samt drensør til grøft.

## Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sikringene gikk når alle platene på komfyren ble brukt. Derfor ble det for ca 4 år siden satt opp ny inntaksboks, nytt sikringsskap med automatsikringer og ny kurs til komfyren.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny inntaksboks, sikringsskap og kurs til komfyr i 2022.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hans Åges Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Vann fra Kvalshaugelva. Det er en betongkum med betonglokk ved elvebredden. Lokket kan fjernes for rengjøring av kummen. Plastslange med sil står et stykke fra bunnen i kummen. Det kan komme myrpartikler i vannet ved stor vannføring i elva.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble etablert vannfilter ved inntaket i kjelleren: ett partikkel- og et karbonfilter. Vann til wc og hageslange ble koblet utenom filtrene.

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjøkkenkomfyren ble fjernet og røykuttaket murt igjen med tegelstein/ildfast mørtel.

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny rentbrennende ovn ble satt inn i stua ca 2021. Ufaglært arbeid, men ovnprodusentens anvisning ble fulgt mtp foring, røykrør, ildfast mørtel.

## Skjevheter og sprekker

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er synlig sprekk i kjellermur, trapp utvendig, mur under trapp, fliser på kjøkken og i maskinpapir i tak.

Tiltak: drenering ovenfor trapp/bislag, avstiving av mur under trapp.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ny rentbrennende ovn i stue. Gammel kjøkkenkomfyr er fjernet.

## Sopp og skadedyr

---

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har vært mus på kjøkkenet enkelte vintre

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Se ovenfor

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det er antydning til mugglukt i kjelleren; jfr fukt som tidligere nevnt

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se ovenfor

## Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det finnes ingen brukstillatelse eller ferdigattest som vi kjenner til. Huset er fra 1955 og slikt var ikke vanlig da.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det blir kanskje havneanlegg i nærheten.  
Gårdsveien deles mellom 32/8 og 32/9. Ut fra kartet til Seeiendom ser det ut som at 32/9 eier avkjørselen og nedre halvdel, mens 32/8 eier øvre halvdel. Begge eiendommer ble kjøpt av vår far/bestefar i 1948 og han anså det vel ikke som nødvendig å gi seg selv veirett til 32/8. Senere arvet en av nåværende sameiere parsellen 32/9.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se tidligere om bad, vann, ovn.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95128583**

# Egenerklæringsskjema

Name

Johansen, Jan Olaf

Date

2025-07-22

Identification



**bankID** Johansen, Jan Olaf



---

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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Johansen, Jan Olaf

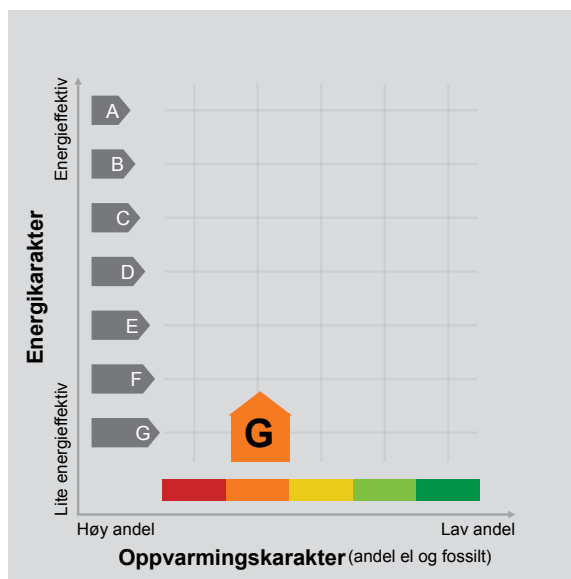
22/07-2025  
09:46:25

BANKID

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kringelveien 383         |
| Postnummer        | 8407                     |
| Sted              | SORTLAND                 |
| Kommunenavn       | Sortland                 |
| Gårdsnummer       | 32                       |
| Bruksnummer       | 8                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 190208028                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-157051 |
| Dato              | 19.08.2025               |



**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](http://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)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Følg med på energibruken i boligen**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1955  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 93  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | FREDHAUG   | Beregnet areal          | 4209.8           |
| Etablert dato  | 24.12.1947 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Skylddeling<br>Skylddeling       | 24.12.1947              |                             |                           | 32/4, 32/8            |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerkna |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|-------------|
| Eiendomsteig | 7623425.63 | 520108.76 | 0 | Ja     | 4209.8     |             |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                              | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                        | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| JOHANSEN JAN OLAF<br>F020450*****       | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | ØVRE LYGVEI 4B<br>8402 8402 SORTLAND       | Bosatt (B)         |
| ADDINGTON ODDBJØRG J<br>F060859*****    | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | FANAHAMMEREN 77 C<br>5244 5244 FANA        | Bosatt (B)         |
| LORENTZEN INGER JOHANNE<br>F070244***** | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | Angellbakken 42<br>8149 8149 NEVERDAL      | Bosatt (B)         |
| JOHANSEN HELENE<br>F160762*****         | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | LILLEHATTEN 116<br>5148 5148 FYLLINGSDALEN | Bosatt (B)         |
| JOHANSEN PER S BJØRNAR<br>F180547*****  | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | Ladehammerveien 16<br>7041 7041 TRONDHEIM  | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Kringelveien 383

Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                   |
|------------|---------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 8407 SORTLAND | Kirkesogn | 10080201 Sortland |
| Grunnkrets | 304 Strand    | Tettsted  |                   |
| Valgkrets  | 2 Strand      |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|----|------------|-----|------|----------------|------|

|   |           |  |                  |                  |  |
|---|-----------|--|------------------|------------------|--|
| 1 | 190208028 |  | Våningshus (113) | Tatt i bruk (TB) |  |
|---|-----------|--|------------------|------------------|--|

**1: Bygning 190208028: Våningshus (113), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 93 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 93 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

**Bygningsstatushistorikk**

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 06.06.2008 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kringelveien 383 | H0101    | 32/8    | 93  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 35        | 0         | 35      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 38        | 0         | 38      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 20        | 0         | 20      | 0         | 0         | 0       |

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | FREDHAUG   | Beregnet areal          | 4209.8           |
| Etablert dato  | 24.12.1947 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Skylddeling<br>Skylddeling       | 24.12.1947              |                             |                           | 32/4, 32/8            |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7623425.63 | 520108.76 | 0 | Ja     | 4209.8     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                              | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                        | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| JOHANSEN JAN OLAF<br>F020450*****       | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | ØVRE LYNGVEI 4B<br>8402 8402 SORTLAND      | Bosatt (B)         |
| ADDINGTON ODDBJØRG J<br>F060859*****    | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | FANAHAMMEREN 77 C<br>5244 5244 FANA        | Bosatt (B)         |
| LORENTZEN INGER JOHANNE<br>F070244***** | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | Angellbakken 42<br>8149 8149 NEVERDAL      | Bosatt (B)         |
| JOHANSEN HELENE<br>F160762*****         | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | LILLEHATTEN 116<br>5148 5148 FYLLINGSDALEN | Bosatt (B)         |
| JOHANSEN PER S BJØRNAR<br>F180547*****  | Hjemmelshaver (H)<br>2/8 | Ladehammerveien 16<br>7041 7041 TRONDHEIM  | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Kringelveien 383

Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                   |
|------------|---------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 8407 SORTLAND | Kirkesogn | 10080201 Sortland |
| Grunnkrets | 304 Strand    | Tettsted  |                   |
| Valgkrets  | 2 Strand      |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|----|------------|-----|------|----------------|------|

|   |           |  |                  |                  |  |
|---|-----------|--|------------------|------------------|--|
| 1 | 190208028 |  | Våningshus (113) | Tatt i bruk (TB) |  |
|---|-----------|--|------------------|------------------|--|

### 1: Bygning 190208028: Våningshus (113), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 93 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 93 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

#### Bygningsstatushistorikk

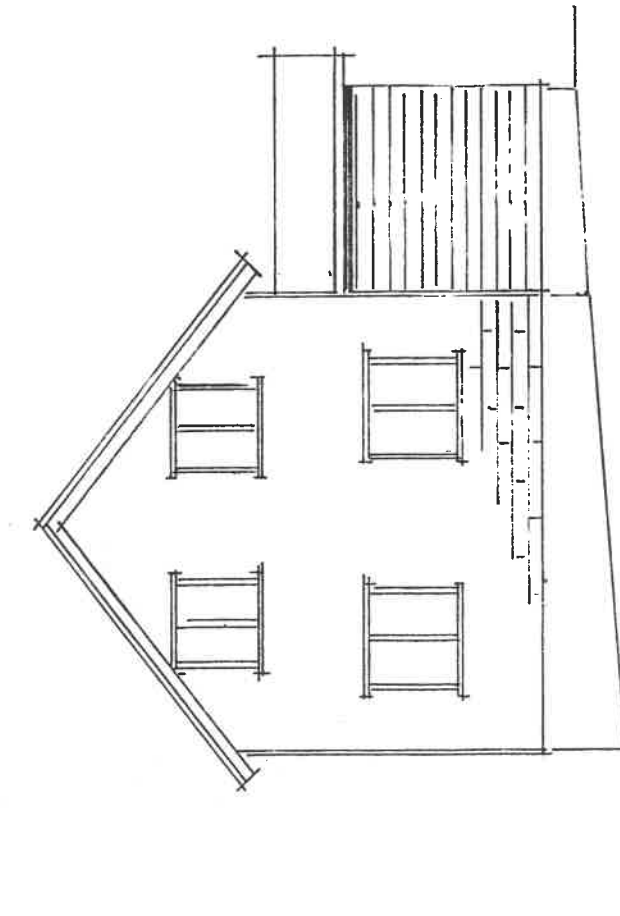
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 06.06.2008 |

#### Bruksenheter

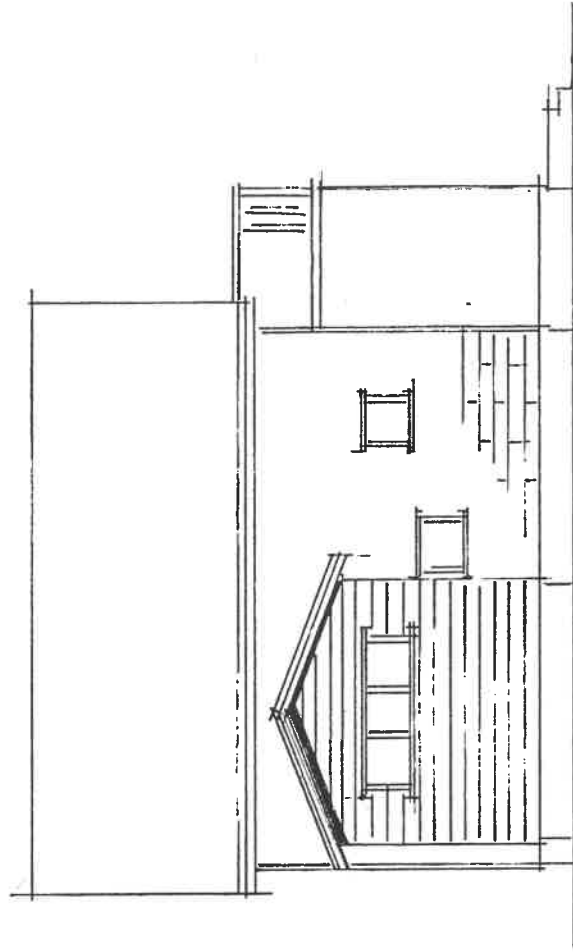
| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kringelveien 383 | H0101    | 32/8    | 93  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 35        | 0         | 35      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 38        | 0         | 38      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 20        | 0         | 20      | 0         | 0         | 0       |



Tilbygg

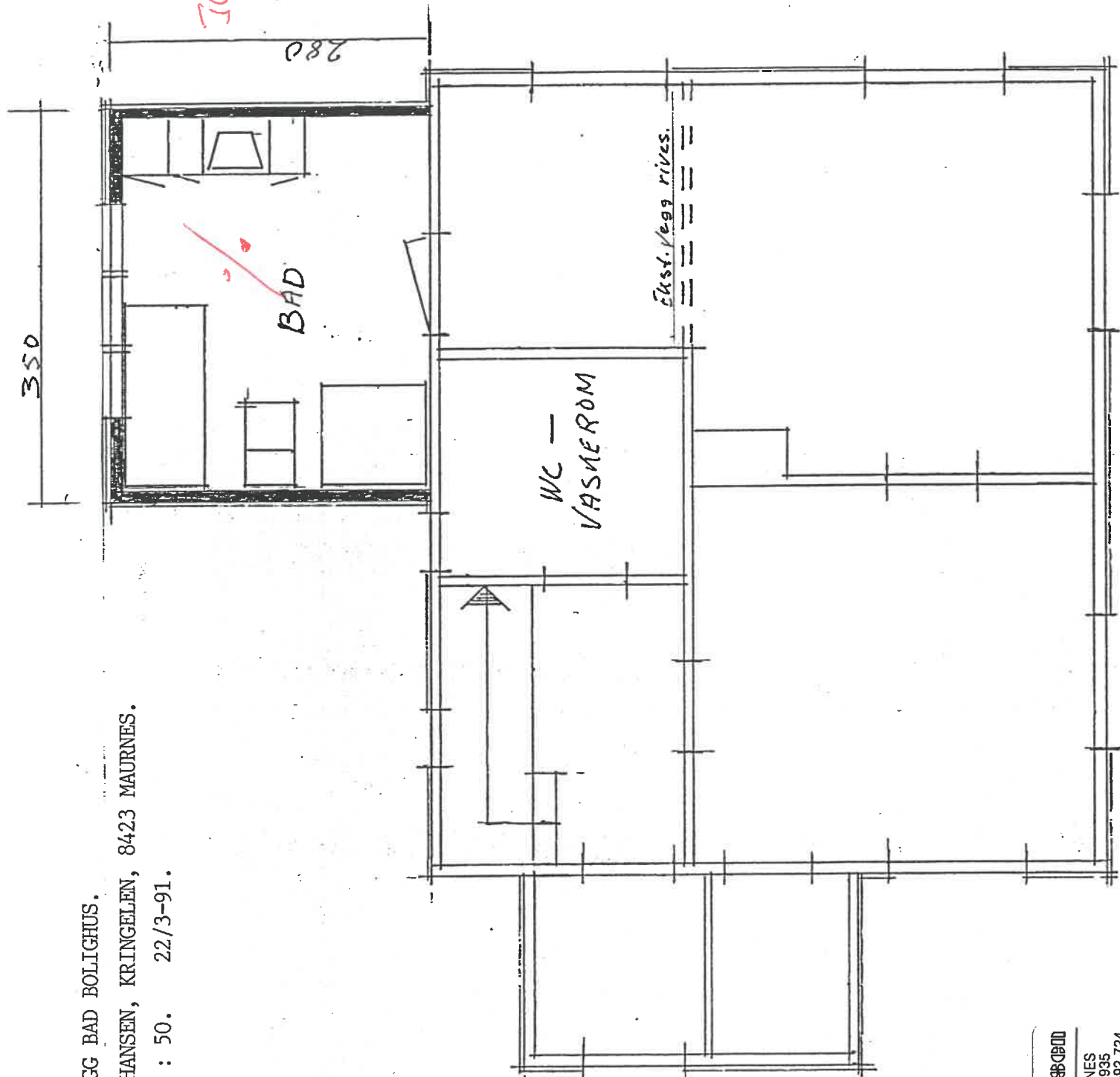


TILBYGG BAD BOLLIGHUS.

J. JOHANSEN, KRINGELEN, 8423 MAURNES.

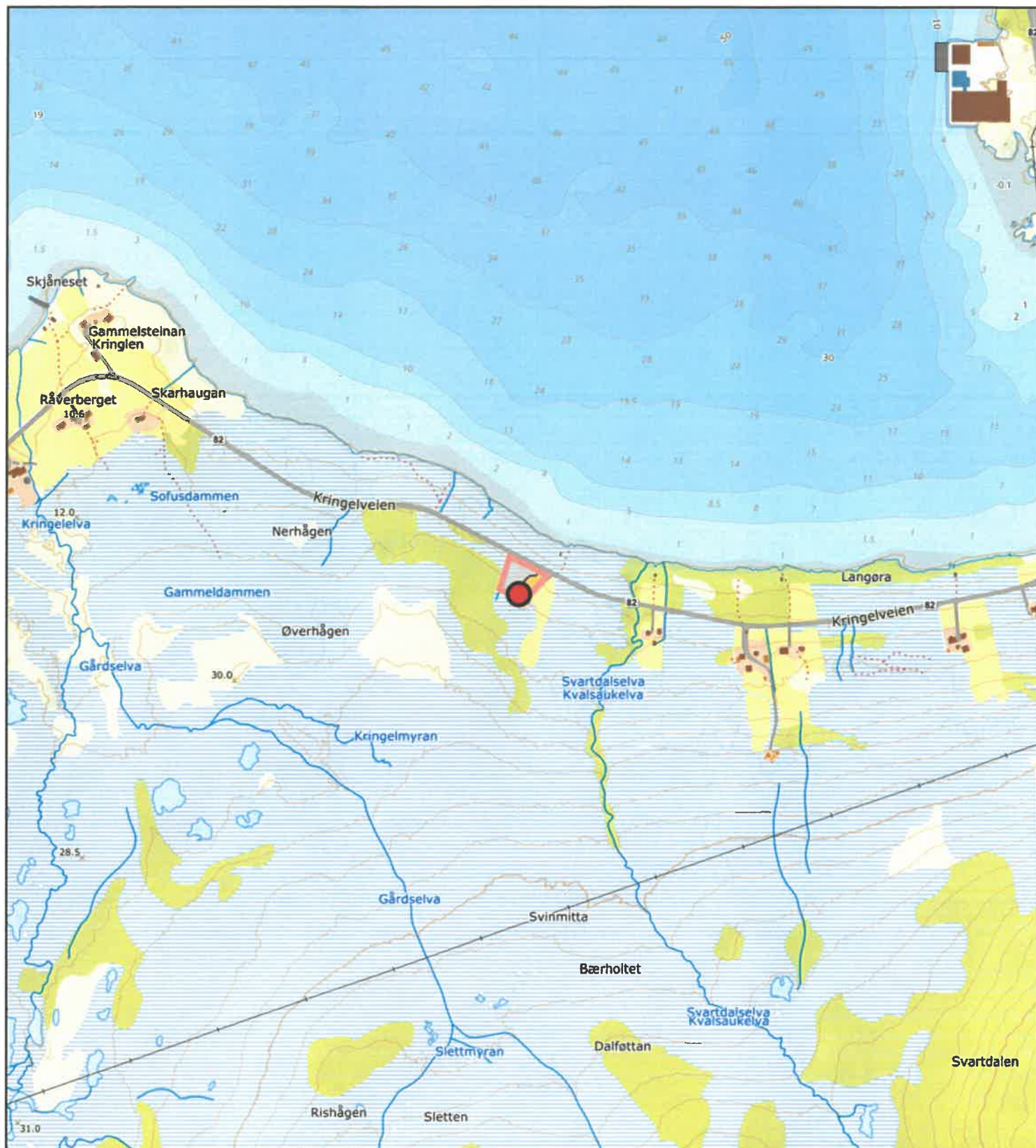
MÅL 1 : 50. 22/3-91.

Tillegg 8462  
H.L.



BYGGMESTER

8423 MAURNES  
Tlf. (088) 26 935  
Mobilttf. 090-92 724  
Telefax 088-26 935



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.05.2025 12:10

Eiendomsdata verifisert: 28.05.2025 12:06

GÅRDSKART 1870-32/8/0

Tilknyttede grunneiendommer:

32/8/0

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)

|     |     |
|-----|-----|
| 1.0 |     |
| 0.0 |     |
| 0.0 | 1.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 2.7 |     |
| 0.5 | 3.2 |
| 0.0 | 0.0 |
| 4.2 | 4.2 |

\* 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

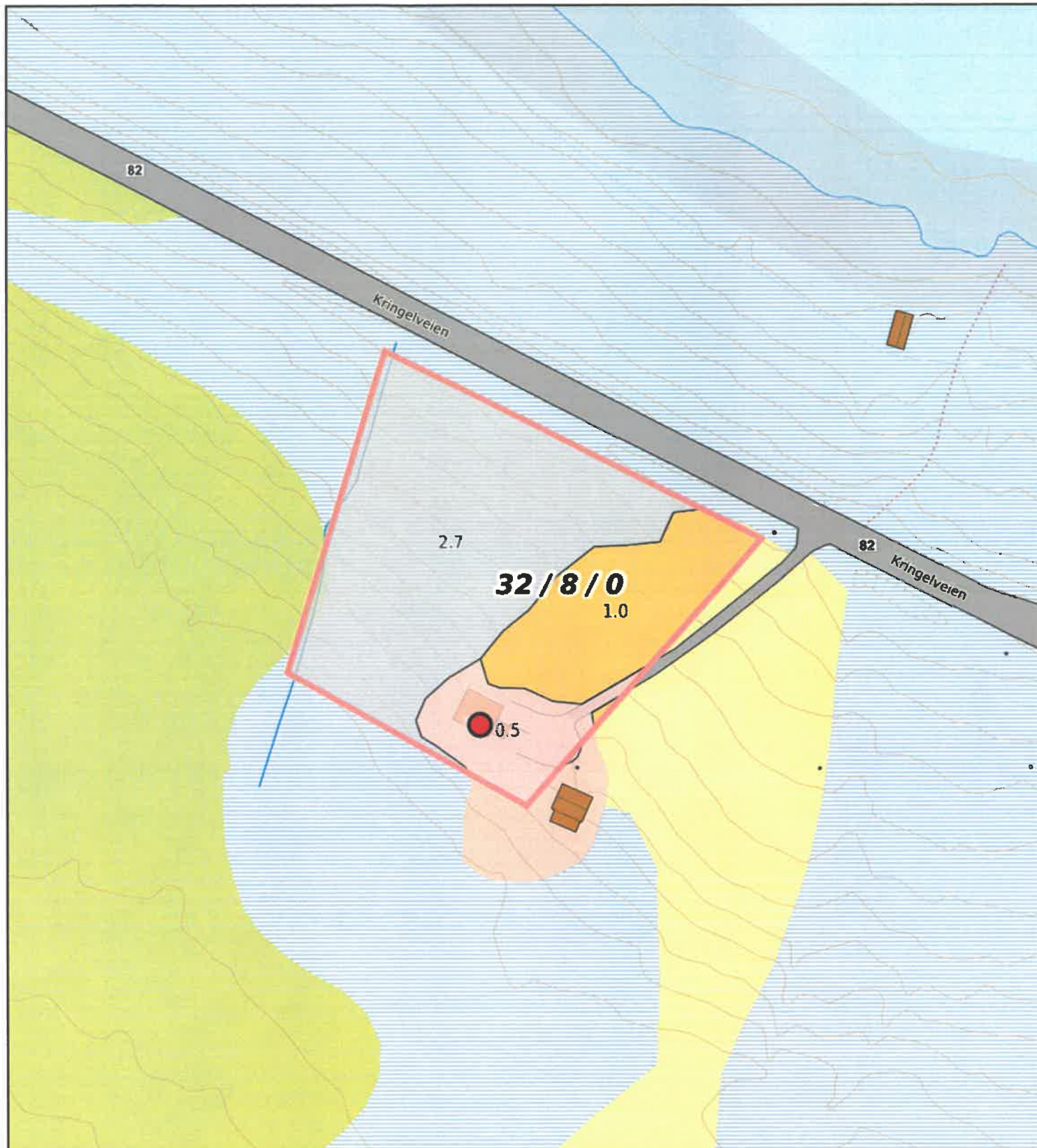
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 10 20 30m  
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 28.05.2025 12:09  
Eiendomsdata verifisert: 28.05.2025 12:06

GÅRDSKART 1870-32/8/0  
Tilknyttede grunnneiendommer:  
32/8/0

#### Marks lag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING

|   |                           |
|---|---------------------------|
| = | Fulldyrka jord            |
| 5 | Overflatedyrka jord       |
| 6 | Innmarksbeite             |
| w | Produktiv skog *          |
|   | Annet marks lag           |
|   | Bebyggd, samf., vann, bre |
|   | Ikke kartlagt             |
|   | Sum                       |

#### AREALTALL (DEKAR)

|  |     |
|--|-----|
|  | 1.0 |
|  | 0.0 |
|  | 0.0 |
|  | 0.0 |
|  | 0.0 |
|  | 2.7 |
|  | 0.5 |
|  | 0.0 |
|  | 0.0 |
|  | 4.2 |
|  | 4.2 |

\* 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



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.05.2025 12:10

Eiendomsdata verifisert: 28.05.2025 12:06

GÅRDSKART 1870-32/8/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
32/8/0

Markslag (AR5) 7 klasser  
TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

|     |     |
|-----|-----|
| 1.0 |     |
| 0.0 |     |
| 0.0 | 1.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 2.7 |     |
| 0.5 | 3.2 |
| 0.0 | 0.0 |
| 4,2 | 4.2 |

\* 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



**Statens vegvesen**



**Nordland**  
FYLKESKOMMUNE

## Vedlegg 2 Bestemmelser



Anne Kjersti Løvstad, Statens vegvesen

# DETALJREGULERING

## **Fv. 82 delstrekning A**

### **Sortland-Holmen**

Sortland kommune vedtatt 15.06.2017

kommunestyresak 038/17

## REGULERINGSPLANBESTEMMELSER

### Fv.82, delstrekning A; Sortland–Holmen

*sist revidert: 28.04.17*

*vedtatt: 15.06.2017 KS – sak 038/17*

*Nasjonal arealplan-ID: 1870 2014322*

I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12–7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

Detaljreguleringen for Fv. 82 Sortland– Holmen skal legge til rette for breddeutvidelse av kjøreveg og gang- og sykkelveg.

#### Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med nasjonal arealplan-ID 1870 2014322, sist revidert 28.04.17 i målestokk 1:1000 og vedtatt 15.06.2017 KS –sak 038/17

II

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

#### Arealformål plan- og bygningsloven § 12–5

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o\_S)
- Kjøreveg o\_SKV og f\_SKV (o = offentlig, f = felles privat adkomst for flere eiendommer)
- Annen veggrunn teknisk anlegg (o\_SVT 1 –2)
- Annen veggrunn teknisk anlegg ( f\_SVT 1–3)
- Gang/sykkelveg (o\_SGS)
- Kollektiv holdeplass (o\_SKH)
- Landbruks, natur, friluftsområder samt reindrift (LNFR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (V)
- Farleder (VF)

### III

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

#### HENSYNSSONER

- Faresone (høyspenningsanlegg (H370)
- Hensyn landbruk (H510)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Sikringssone frisikt (H140)

#### Bestemmelsesområde plan- og bygningsloven § 12-7:

- (midlertidig anlegg og riggområdet (# 1 – #5)

### 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 FELLES BESTEMMELSER

#### 1.1 Krav til bevaring av vegetasjon (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1)

Formingsveileder for Fv. 82 datert november 12 skal legges til grunn for istandsetting av sideterreng. Som hovedprinsipp skal det revegeteres med stedegne masser. Dersom det er behov for planting og tilsåing, skal det benyttes stedegne arter og lokale frøblandinger.

#### 1.2 Kulturminner (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2)

Dersom det under anleggsarbeidet oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses omgående og beskjed gis til Sametinget og Nordland fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

1.3 Det delegeres til kommunens administrasjon å fjerne midlertidige formål når området er istandsatt.

#### 1.4 Støy i anleggsfasen.

Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

## **§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)**

### **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Innenfor planområdet skal vegen opparbeides som vist i plankart datert 31.10.16. Det tillates oppsatt lysmaster og annet påkrevd vegutstyr innenfor areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

#### **2.1 Kjøreveg**

**2.1.1 o\_SKV 1** – formålet omfatter areal avsatt til offentlig kjøreveg, herunder vegens kjørebane, rekkverksrom mm.

**o\_SKV 2** – formålet omfatter kommunal veg

**2.2 samferdselsanlegg o\_S.** Formålet benyttes der det er avsatt areal til framtidig gang/sykelbru (Kvalsaukbrua)

#### **2.3 Gang/sykelveg (o\_SGS)**

Areal er avsatt til gang og sykkelveg. Gang og-sykelvegen skal være minimum 3, 5 m brei.

#### **2.4 Annen veggrunn\_teknisk anlegg SVT**

**2.4.1 o\_SVT** omfatter areal avsatt til grøft, skjæring, fylling, voll, stikkrenner, kulverter og andre tekniske anlegg som naturlig tilhører ny veg. I gjennomføringsfasen kan arealet benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring mm.

**2.4.2 f\_SVT1** er privat felles adkomst for g/br nr 1/3, 1/30, 1/11, 1/331, 1/349, 1/408, 1/36, 1/328, 1/433, 1/8, 1/407, 1/243, og 1/320

**2.4.3 f\_SVT2** er privat felles adkomst fra 31/8, 31, /1 og 31/12

**2.4.4 SVT3** – formålet omfatter privat veg til g/br nr 32/1

**2.5 Holdeplass/plattform o\_SKH1–o\_SKH7.**

## **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT – FRILUFTSFORMÅL (LNFRF) (plan- og bygningsloven §§ 12-5 nr. 5)**

**5.2 Overskudd av matjord skal disponeres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning, slik at matjord kan komme bruk i drift til gode.**

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (plan- og bygningsloven §§ 12-5 nr. 6)

6.1 V – bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone gjelder Hognfjorden.

6.2 VF – er avsatt til farled. Farleden er offentlig. Seilingshøyde ved etablering av ny løsning for gang /sykkelveg på bru skal være minimum 10 m.

## HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven § 12-6 )

7.1 Faresone for høyspenningsanlegg (§ 11-8 a)

Areal avsatt som faresone i plankartet viser påkrevd hensynsone under høyspent i luft.

7.2 Sone med særlige hensyn til landbruk H510 – er avsatt der arealet er dyrket og er ihensyntatt i overordna plan

7.3 Sone med særlig hensyn til friluftsliv H 530– er avsatt i et området som er benyttet til utfart og dette er ihensyntatt i overordna plan.

7.4 Sikringssone frisikt – H140

Tiltak som hindrer sikt i kryss er ikke tillat.

7.5 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (pbl § 12-7) (H730)

Båndlegging etter lov om kulturminne (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6)

H730\_1 er automatisk fredet kulturminne. Fredete kulturminner med en sikringssone på 5 meter er båndlagt etter kulturminneloven. Det kan i de båndlagte områdene ikke igangsettes tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene i området, eller på andre måter forringe dets verdi som kulturmiljø. I anleggsperioden skal kulturminnene sikres ved at midlertidige sperregjerder settes opp utenfor hensynssonens ytre avgrensning.

## OMRÅDEBESTEMMELSER (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1)

### 8 Midlertidig anlegg- og riggområder

Alle LNFRF-områdene som er merket med bestemmelsesområde # kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde. Områdene som tas i bruk til anlegg- og riggområder istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er ferdigstilt. En rigg- og marksikringsplan skal forklare og illustrere hvordan arealene skal brukes og istandsettes etter endt bruk.

## **8. 1 Arealer merket med #1**

Områdene kan i anleggsperioden benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner og interimsveger.

**8.2** I områdene som merket med #2 og #3 tillates arealkrevende rigg/brakkerigg, maskinpark og permanente terrengtiltak, herunder oppfylling av terreng og permanent lagring av overskuddsmasser fra Fv. 82. Anledningen til å deponere masser permanent opphører når anlegget er ferdig, og senest ett år etter at Fv. 82 delstrekning Sortland-Holmen er åpnet for trafikk. Arealene tilbakeføres til angitt arealformål i reguleringsplanen. Terrenget skal ha varierende helningsgrad. Det tillates som hovedregel ikke skråninger brattere enn 1:2.

#2 Deponering til maks kotehøyde + 30

#3 Deponering til maks kotehøyde + 27

I tillegg tillates annet nevnt under # 1.

**8.3** I områder merket med # 4 tillates bearbeiding og utslaking av sideterreng i områder der vegen heves. I tillegg tillates annet nevnt under #1

**8.4** I områder merket med #5 tillates konstruksjoner, stillas og lignende som kreves for oppgradering av bru og etablering av ny gang/sykkelbru



Sortland kommune

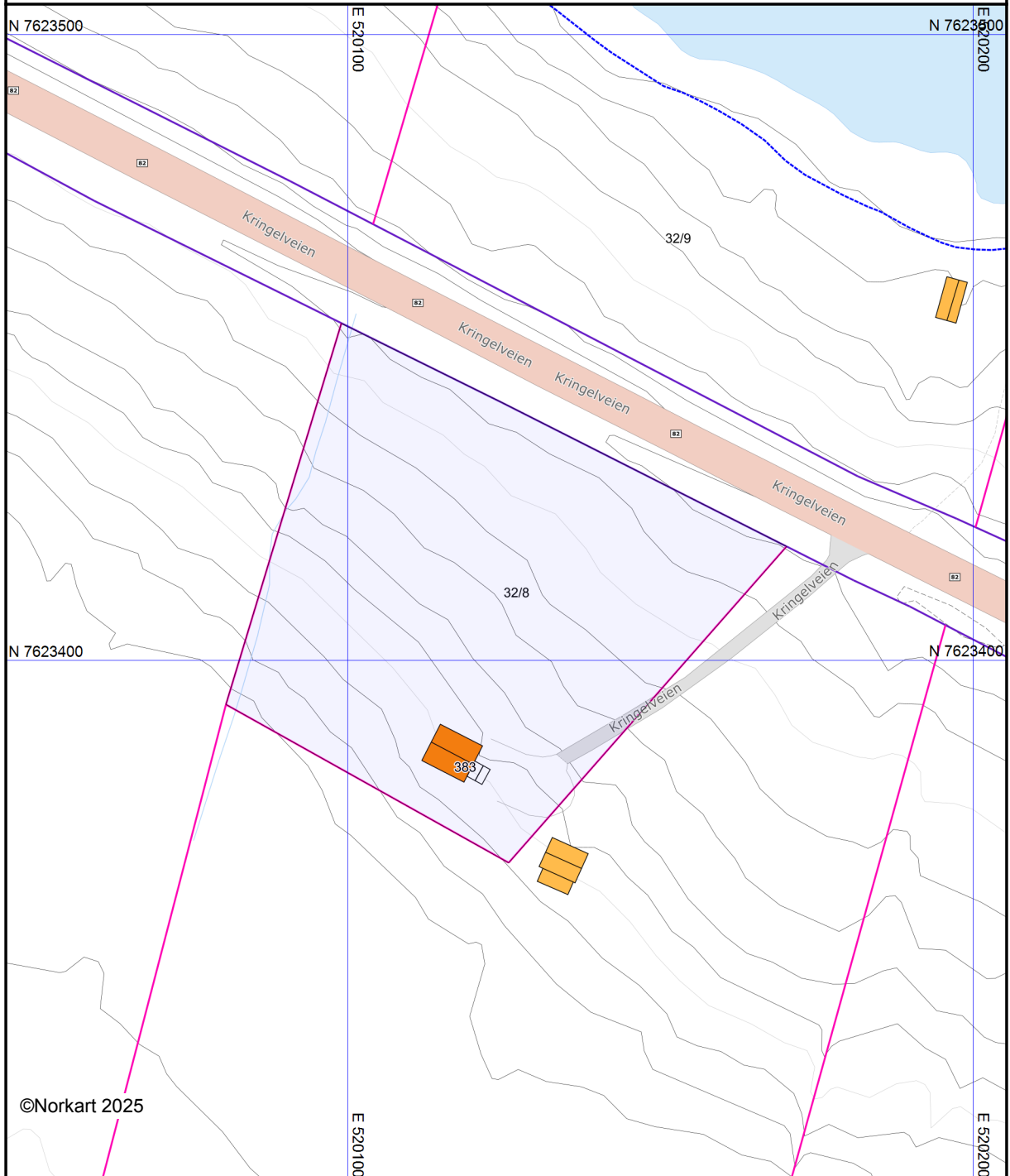
## Grunnkart

Eiendom: 32/8  
Adresse: Kringelveien 383  
Dato: 21.07.2025  
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.



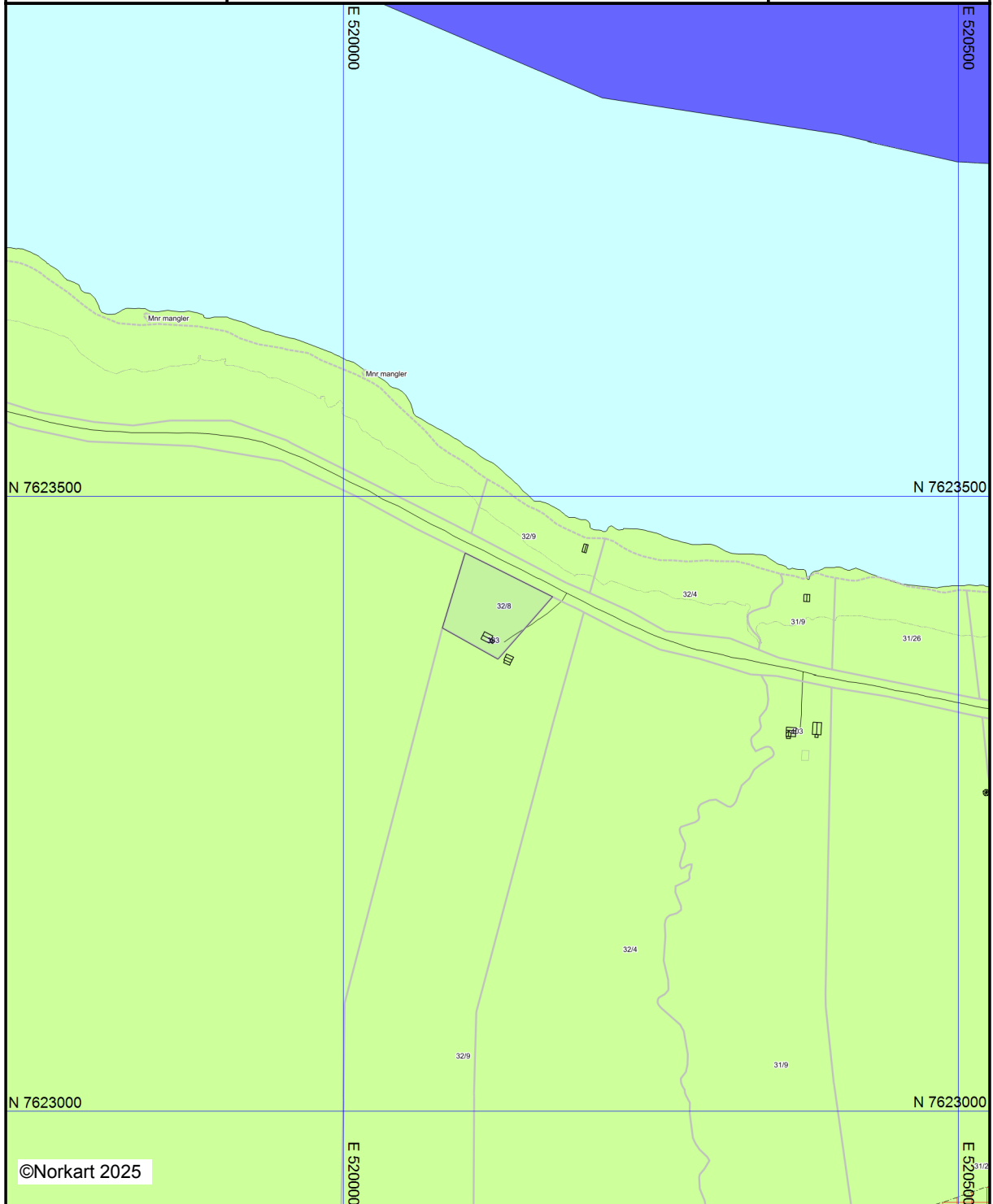
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 32/8  
Adresse: Kringelveien 383  
Dato: 21.07.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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

# Oversiktskart for eiendom 1870 - 32/8//





Sortland kommune

# Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2029



Sist revidert: 07.04.20  
Plan-id: 2014002

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

## **Forord**

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

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

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

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.

Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.

Planen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 02.11.17

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

## 1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### § 1.1 Plankrav (regulering)

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

### § 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

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

### § 1.3 Utbyggingsavtaler

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

**§ 1.4 Krav ved gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger**

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

**§ 1.5 Energi og klimatilpasninger**

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

**§ 1.6 Barns interesser**

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

**§ 1.7 Universell utforming**

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

**§ 1.8 Støy**

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

**§ 1.9 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav**

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

**§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø**

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

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

### § 1.11 Gjenbruk av matjord ved omdisponering av dyrka mark

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

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

## 2. Bebyggelse og anlegg

### § 2.1 Boligbebyggelse

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

#### Utnyttelsesgrad

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

#### Organisering og utforming

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

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

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

## § 2.2 Fritidsbolig

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

### Lokalisering og omfang

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

### Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomte ikke overstige 160 m<sup>2</sup>.
- Eventuelt naust på tomte, medregnes ikke i beregningen av BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert

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

### § 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

### § 2.4 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

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

**§ 2.5 Idrettsanlegg**

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

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

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

**I 51 Sigerfjord golfbane**

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

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

**I 52 Sigerfjord, Storhaugen Ski- og akebakke**

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

**§ 2.6 Råstoffutvinning**

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

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

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

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

## § 2.7 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

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

**§ 2.8 Fritids- og turistformål**

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

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

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):

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

- Hytta kan påbygges med anneks, vedlager, tilsynskvarter, dagsturdel og toalett. Disse funksjonene kan også tillates oppført i separate bygg innenfor området.
- Boring etter grunnvann og tilhørende anlegg for vanntilførsel frem til hytta tillates.
- Det tillates oppført gapahuk og utekjøkken på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- Inngjerding av hensyn til beitedyr tillates.
- Anlegg for strømproduksjon til turlagsstua, herunder liten vindmølle med turbin, tillates oppført.

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

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

**§ 2.9 Vindkraftanlegg**

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

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

### 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### § 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

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

#### § 3.2 Havn

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

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

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

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

### **§ 3.3 Traseer for teknisk infrastruktur**

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

Unntak:

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

## 4. Grønnstruktur

### § 4.1 Barnetråkk

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

### § 4.2 Buffersone Sigerfjord

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

## 5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv

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

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

## § 5.2 Spredt boligbebyggelse

### Formål

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

### Lokalisering og omfang

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

### Utnyttelsesgrad

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

### Organisering og utforming

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

### Annet:

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

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

**§ 5.3 Spredt Fritidsbolig**

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

**Lokalisering og omfang**

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

**Utnyttelsesgrad**

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- BYA: Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomte ikke overstige 160 m<sup>2</sup>.
- Eventuelt naust på tomte, medregnes ikke i beregningen av 160 m<sup>2</sup> BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom:
  - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis)

**Organisering og utforming**

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

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

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

## § 5.4 Spredt Bolig og fritidsbolig

### Formål

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

### Lokalisering og omfang

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

### Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf

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

### Annet

- Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.

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

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

### § 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

### § 6.2 Vassdrag

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

### § 6.3 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

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

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

**§ 6.4 Farleder**

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

**§ 6.5 Drikkevann**

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

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

**§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust**

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

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

## **§ 6.7 Strandsonen i Sigerfjord**

### **G 51, G52, G53**

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

### **G54, G55, G57**

- Områdene skal være allment tilgjengelig og det skal legges til rette for at allmenheten kan passere.
- Det kan etableres inntil ett naust pr eiendom med maks BYA 25m<sup>2</sup>. Mønehøyde maks 3.5 m.
- Det tillates ikke tiltak som oppfattes som privatiserende, som altan, utkraging osv.
- Det tillates ikke etablering av flytebrygge. For båter som ikke kan trekkes opp, skal felles småbåthavn nyttes.
- Naturlig fjære skal bevares og det tillates ikke utfylling i området.

### **G56**

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

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

## 7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

### Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

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

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

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

#### § 7.2 Aktsomhetsområde for marine løsmasser (potensiell kvikkleireforekomst)

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

#### § 7.3 Flomsone – kyst

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

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

Unntak:

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

#### § 7.4 Flomsone – vassdrag (se ROS)

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

**§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)**

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

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

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

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

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

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

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

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

**§ 7.8 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.**

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

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

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

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

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

1. Innenfor hensynssonene H190\_1 og H190\_2 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn Skagen, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
2. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonene H190\_1 og H190\_2 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENSK-P-10 for lufthavnen.
3. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190\_3, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn Skagen vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

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

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

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

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

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

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

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

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

## 8. Andre bestemmelser

### § 8.1 Bestemmelser for dispensasjon

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

1. Sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold.

Følgende forhold kan vektlegges ved søknad om dispensasjon:

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

### § 8.2 Bestemmelser for reguleringsprosess

**Krav til reguleringsprosesser:**

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

**Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige**

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

planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:

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

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

- Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.



# Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|            |                                 |          |    |          |   |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1870                            | Gårdsnr. | 32 | Bruksnr. | 8 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Kringelveien 383, 8407 SORTLAND |          |    |          |   |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 2014002                                                                                                                                                                                                               |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2017-2029                                                                                                                                                                                     |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                               |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                             |
| Ikrafttredelse | 02.11.2017                                                                                                                                                                                                            |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf</a> |

### Delarealer

**Delareal** 4 210 m<sup>2</sup>

**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| Id   | 2014322                                    |
| Navn | Detaljregulering for Fv. 82 delstrekning A |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype</b>                                                        | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                   |
| <b>Status</b>                                                          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b>                                                  | 15.06.2017                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                   |
| <b>Bestemmelser</b>                                                    | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/462/Bestemmelser%20fv%2082%20delstreking%20A%20revidert%2026.06.17.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/462/Bestemmelser%20fv%2082%20delstreking%20A%20revidert%2026.06.17.pdf</a> |                                                                                                                                   |
| <b>Delarealer</b>                                                      | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                     | 507 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
|                                                                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                       | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |
|                                                                        | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                     | LNFR                                                                                                                              |
|                                                                        | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                     | 64 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |
|                                                                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                       | Gang-/sykkelveg                                                                                                                   |
|                                                                        | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                     | o_SGS                                                                                                                             |
|                                                                        | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                     | 616 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
|                                                                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                                                                       | Annen veggrunn - tekniske anlegg                                                                                                  |
|                                                                        | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                                                                     | o_SVT1                                                                                                                            |
| <b>Delareal</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                     | 507 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
| <b>Bestemmelsesområde</b> midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått) |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                   |

# Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Kommuneplanens arealdel

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

|                                                 |           | Eksisterende arealformål |                  |                          |                       | Nytt arealformål |                  |                          |                      |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------|
| Formål                                          | SOSI-kode |                          | Fargekode        |                          |                       |                  | Fargekode        |                          |                      |
|                                                 |           |                          | Hex              | RGB                      | CMYK                  |                  | Hex              | RGB                      | CMYK                 |
| 1. Bebyggelse og anlegg                         | (1000)    |                          |                  |                          |                       |                  |                  |                          |                      |
| Bebyggelse og anlegg                            | 1001      |                          | FFCC00           | 255-204-0                | 0-20-100-0            |                  | E6B800           | 230-185-0                | 0-17-90-10           |
| Boligbebyggelse                                 | 1110      |                          | FFFF99           | 255-255-153              | 0-0-80-0              |                  | FFFF66           | 255-255-51               | 0-0-0-80             |
| Fritidsbebyggelse                               | 1120      |                          | FFCC66           | 255-204-102              | 0-0-0-100             |                  | FFCC33           | 255-204-51               | 0-20-80-0            |
| Sentrumsformål                                  | 1130      |                          | CC9900           | 204-153-0                | 0-20-80-20            |                  | 996600           | 153-102-0                | 0-20-60-40           |
| Kjøpesenter                                     | 1140      |                          | CC99CC           | 204-153-204              | 0-20-0-20             |                  | 996699           | 153-102-153              | 0-20-0-40            |
| Foretninger                                     | 1150      |                          | CCCCFF           | 204-204-255              | 20-20-0-0             |                  | 9999FF           | 153-153-255              | 40-40-0-0            |
| Offentlig eller privat tjenesteyting            | 1160      |                          | FF9999           | 255-153-153              | 0-40-40-0             |                  | FF6699           | 255-102-153              | 0-60-40-0            |
| Fritids- og turistformål                        | 1170      |                          | 9999CC           | 153-153-204              | 20-20-0-20            |                  | 666699           | 102-102-153              | 20-20-0-40           |
| Råstoffutvinning                                | 1200      |                          | CC9999           | 204-153-153              | 0-20-20-20            |                  | AC6688           | 172-101-103              | 0-27-27-33           |
| Næringsbebyggelse                               | 1300      |                          | CC99FF           | 204-153-255              | 20-40-0-0             |                  | 9966CC           | 153-102-204              | 20-40-0-20           |
| Idrettsanlegg                                   | 1400      |                          | 99CC00           | 153-204-0                | 20-0-80-20            |                  | 669900           | 102-153-0                | 20-0-60-40           |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | 1500      |                          | FF9933           | 255-153-51               | 0-40-80-0             |                  | CC6600           | 204-102-0                | 0-40-80-20           |
| Uteoppholdsareal                                | 1600      |                          | 66CC99           | 102-204-153              | 40-0-20-20            |                  | 339966           | 51-153-102               | 40-0-20-40           |
| Grav og urnelund                                | 1700      |                          | CC6699           | 204-102-153              | 0-40-20-20            |                  | 993366           | 153-51-102               | 0-40-20-40           |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål           | 1800      |                          | FFCC00<br>FFFFFF | 255-204-0<br>255-255-255 | 0-20-100-0<br>0-0-0-0 |                  | E6B800<br>FFFFFF | 230-185-0<br>255-255-255 | 0-17-90-0<br>0-0-0-0 |

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

#### GRØNNSTRUKTUR

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

#### FORSVARET

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

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

|                                                                                                                                          |        |  |        |             |           |  |        |             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|-----------|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift                                                                                    | (5000) |  |        |             |           |  |        |             |           |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens reiselagsrunnlag | 5100   |  | CCFF99 | 204-255-153 | 20-0-40-0 |  | 99FF66 | 153-255-102 | 40-0-60-0 |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                       | 5200   |  | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |  | 33FF99 | 51-255-153  | 80-0-40-0 |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                                   | 5210   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                                 | 5220   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                                 | 5230   |  |        |             |           |  |        |             |           |

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

|                                                                          |        |  |        |             |           |  |        |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|------------|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone            | (6000) |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                | 6001   |  | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0  |  | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0   |
| Ferdseil                                                                 | 6100   |  | 66CCFF | 102-204-255 | 60-20-0-0 |  | 0099CC | 0-153-204   | 80-20-0-20 |
| Farleder                                                                 | 6200   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Småbåthavn                                                               | 6230   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Fiske                                                                    | 6300   |  | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |  | 66FFFF | 102-102-255 | 60-60-0-0  |
| Akvakultur                                                               | 6400   |  | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0  |  | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20  |
| Drikkeevan                                                               | 6500   |  | 99CCFF | 153-204-255 | 40-20-0-0 |  | 3399FF | 51-153-255  | 80-40-0-0  |
| Naturområde                                                              | 6600   |  | 99FFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0  |  | 00DFFD | 0-236-236   | 93-0-0-7   |
| Friluftsområde                                                           | 6700   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800   |  | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0  |  | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0   |
|                                                                          |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0    |

1) Bredde på strepen i square er 2,5

### HENSYNSSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

#### FLATER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap                 | SOSI-kode                              | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, nytt | Anmerking                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KpFareSone                                    | 310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390 |                          |                     | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring         |
| KpSikringSone                                 | 110, 120, 130, 140, 190                |                          |                     | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.                                                                                               |
| KpStøySone                                    | 210, 220, 230, 290                     |                          |                     | Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                                                              |
| KpInfrastrukturSone                           | 410, 430, 440, 450                     |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpGjennomføringSone                           | 810, 820, 830                          |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpAngittHensynSone                            | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 |                          |                     | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                       |
| KpBåndleggingSone<br>(Arealst 1 og 2)         | 710, 720, 730, 740, 750                |                          |                     | 000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring |
| KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan) | 910                                    |                          |                     | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring                           |
| Små flater, alle hensyns-soner                |                                        |                          |                     | Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.                                           |

#### LINJESYMBOL

| Linjesymbol<br>Objekttype/Egenskap                                                                                       | Strek-tykkelse | Lengde | Mellom | Farge, nåværende<br>Symbol | Anmerking                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| KpGrense                                                                                                                 | 1,0            | 5,0    | 2,0    |                            | Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel. |
| KpArealGrense                                                                                                            | 0,18           |        |        |                            |                                                                             |
| KpFareGrense<br>KpSikringGrense<br>KpStøyGrense<br>KpAngittHensynGrense<br>KpGjennomføringGrense<br>KpDetaljeringsGrense | 0,5            | 4      | 1,5    |                            | Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.              |
| KpInfrastrukturGrense<br>KpBåndleggingGrense                                                                             | 0,5            | 4      | 1,5    |                            | Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur. |
| KpBestemmelseGrense                                                                                                      | 0,5            | 2      | 2      |                            |                                                                             |
| KpRegulertHøyde                                                                                                          | 0,20           | 2,0    | 1,0    |                            |                                                                             |

| Linjesymbol                           |           | Symbol-beskrivelse |      |         |                |         |      |      | Nåværende                                         |             |           | Nytt                    |             |           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|------|---------|----------------|---------|------|------|---------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------|-------------|-----------|
|                                       |           | Lengde (mm)        |      |         | Mellomrom (mm) |         |      |      | Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt |             |           | Farge RGB 255-0-0 (rød) |             |           |
|                                       |           | Vertniv            |      | Vertniv |                | Vertniv |      |      | Vertniv                                           |             | Vertniv   |                         | Vertniv     |           |
|                                       | SOSI-kode | Tykkelse (mm)      | 1    | 2       | 3              | 1       | 2    | 3    | Tunnell 1                                         | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnell 1               | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje/<br>..TYPESAMFLINJE |           |                    |      |         |                |         |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Fjernveg                              | 1121      | 0,40               | 2,5  |         | 3,6            | 1,8     |      | 1,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Hovedveg                              | 1122      | 0,35               | 1,8  |         | 2,7            | 1,2     |      | 0,9  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Samleveg                              | 1124      | 0,25               | 1,2  |         | 1,7            | 0,55    |      | 0,45 |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Adkomstveg                            | 1125      | 0,20               | 0,5  |         | 0,8            | 0,25    |      | 0,25 |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Gang/sykkelveg                        | 1130      | (Ø) 0,20           |      |         |                | 1       | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Sykkelveg                             | 1131      | (Ø) 0,20           |      |         |                | 1       | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Gangveg                               | 1132      | 0,15               | 0,25 | 0,35    | 0,25           | 0,25    | 0,35 | 0,4  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Turvegturdrag                         | 1140      | 0,15               | 0,5  | 0,7     | 0,5            | 0,35    | 0,5  | 0,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Skitrekk <sup>1)</sup>                | 1143      | 0,10               |      |         |                |         |      | 0,3  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Jernbane                              | 1151      | 0,25               | 1,2  |         | 1,5            | 0,5     |      | 0,4  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Sporveg                               | 1152      | 0,20               | 0,6  |         | 1,0            | 0,3     |      | 0,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Taubane <sup>1)</sup>                 | 1155      | 0,20               |      |         |                |         |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Kollektivtrase                        | 1156      | 0,20               | 1    | 1,3     | 0,7            | 0,4     | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Skipssled                             | 1161      | 0,3                |      | 0,8     |                |         | 0,5  |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Småbåttled                            | 1162      | 0,2                |      | 0,5     |                | 0,4     |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Motorferdsel i utmark                 | 1163      | 0,4                |      | 0,3     |                |         | 1    |      |                                                   |             |           |                         |             |           |

|                                                                                                    |      |      |  |     |  |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|-----|--|--|-----|--|--|--|--|--|--|--|
| KpJuridiskLinje/<br>..KPUJURLINJE                                                                  |      |      |  |     |  |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| Byggegrense                                                                                        | 1111 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Forbudsgrense sjø                                                                                  | 1112 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Forbudsgrense vassdrag                                                                             | 1113 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Strandlinje sjø                                                                                    | 1160 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Strandlinje vassdrag                                                                               | 1161 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Midtlinje vassdrag                                                                                 | 1162 | 0,15 |  | 4,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Markagrense<br>(gjelder kun lov om naturområder<br>i Oslo og nærliggende kommuner<br>(markaloven)) | 1163 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  |  |  |  |  |  |



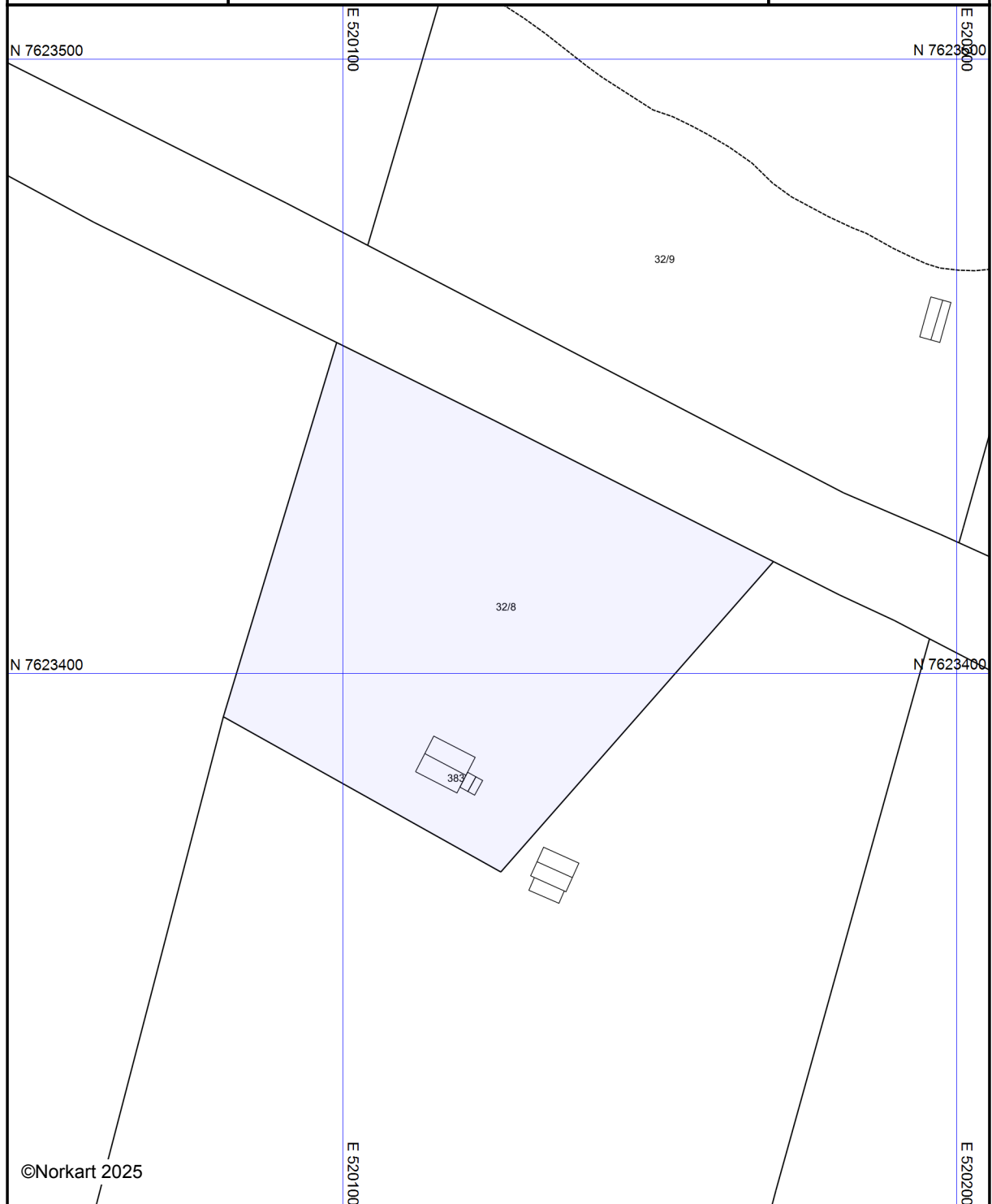
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/8  
Adresse: Kringelveien 383  
Utskriftsdato: 21.07.2025  
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**



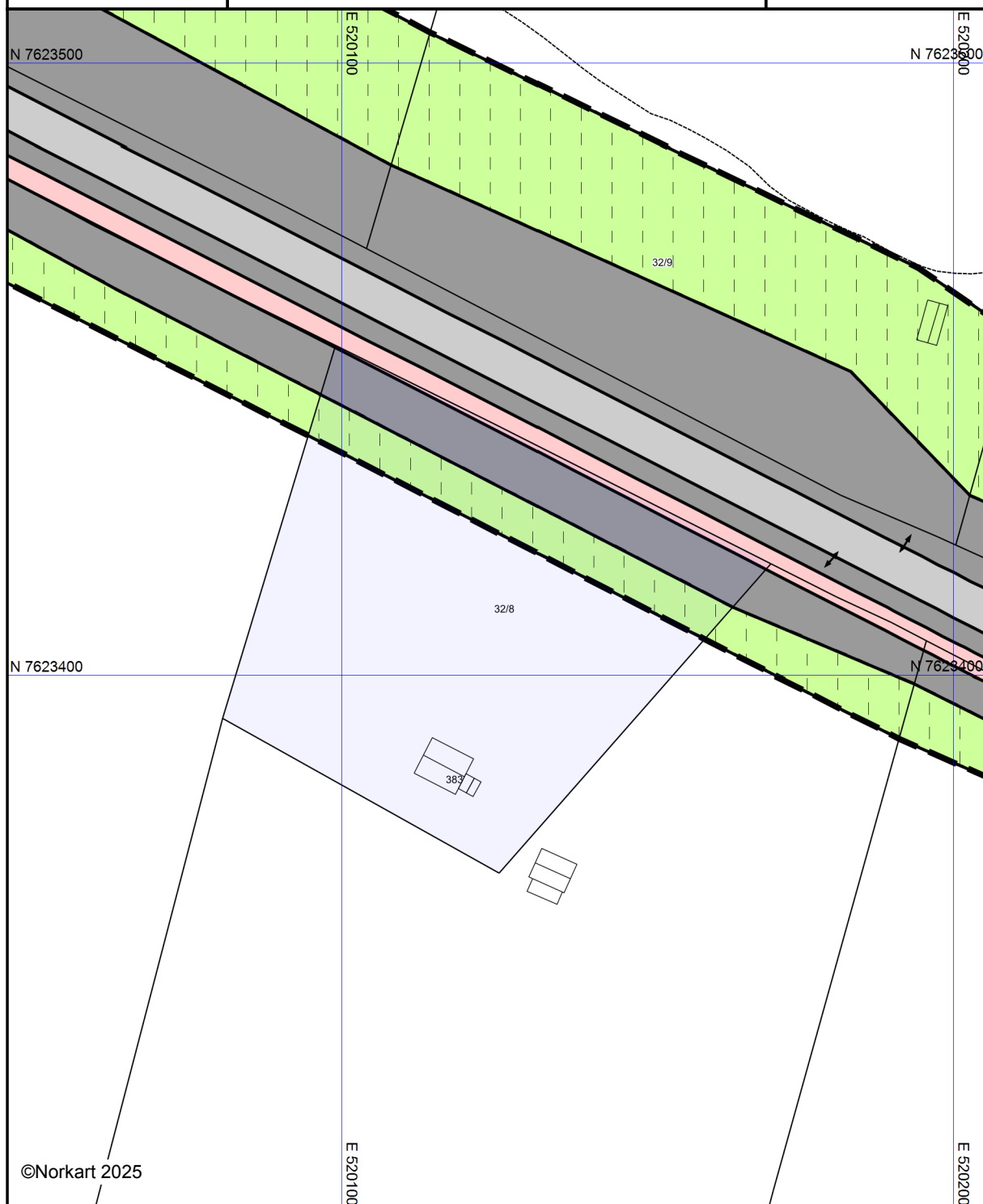
Sortland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 32/8  
Adresse: Kringelveien 383  
Dato: 21.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr*

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu*

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Bestemmelsegrense

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Avkjørsel

## Vedlegg til meglerbrev

### Areal og koordinater

Areal: 1 232,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7619886

Øst: 516909

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

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

# Kringelveien 383

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |            |   |
|-----------------------------|------------|---|
| Kringelen                   | 10 min     | 🚶 |
| Linje 871                   | 1 km       |   |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 26 min     | 🚗 |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 26 min | 🚗 |

## Skoler

|                                          |        |   |
|------------------------------------------|--------|---|
| Strand skole (1-7 kl.)                   | 5 min  | 🚶 |
| 95 elever, 9 klasser                     | 5 km   |   |
| Maurnes skole (1-7 kl.)                  | 5 min  | 🚶 |
| 53 elever, 5 klasser                     | 5.7 km |   |
| Sortland barneskole (1-7 kl.)            | 8 min  | 🚶 |
| 306 elever, 20 klasser                   | 6.5 km |   |
| Lamarka skole (1-7 kl.)                  | 11 min | 🚶 |
| 235 elever, 15 klasser                   | 8.4 km |   |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)         | 8 min  | 🚶 |
| 424 elever, 30 klasser                   | 6.2 km |   |
| Sortland videregående skole              | 7 min  | 🚶 |
| 650 elever, 32 klasser                   | 6.2 km |   |
| Sortland videregående skole - Filial ... | 16 min | 🚶 |

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

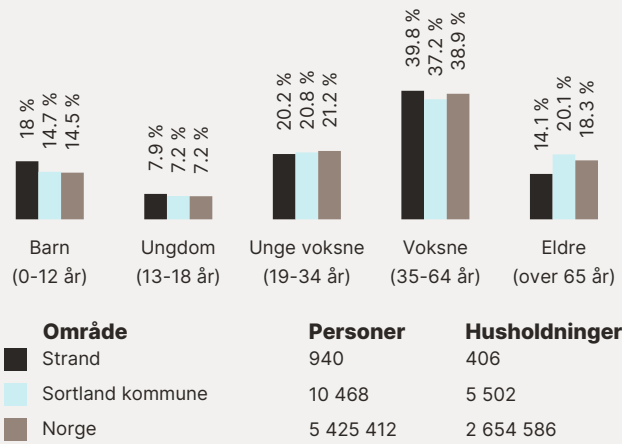


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Holmvannet barnehage (1-5 år) | 21 min | 🚶 |
| 22 barn                       | 2 km   |   |
| Strand barnehage (1-5 år)     | 5 min  | 🚶 |
| 51 barn                       | 5 km   |   |
| Nordskogen barnehage (0-5 år) | 6 min  | 🚶 |
| 31 barn                       | 6.3 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Coop Extra Strand       | 5 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 4.7 km |   |
| Rema 1000 Sortland      | 5 min  | 🚶 |
| PostNord                | 5.2 km |   |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

- 

Holmen friidrettsanlegg

Ballspill, fotball, friidrett

3 min

2.5 km
- 

Strand skole

Ballspill

5 min

4.9 km
- 

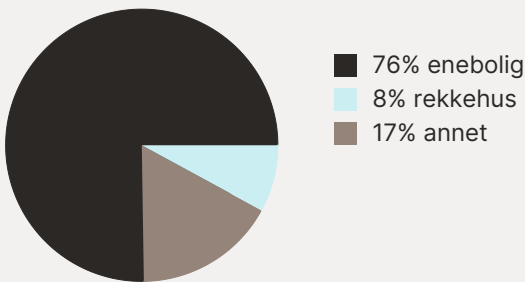
Expo Trening

8 min
- 

Family Sports Club Sortland

8 min

## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- 

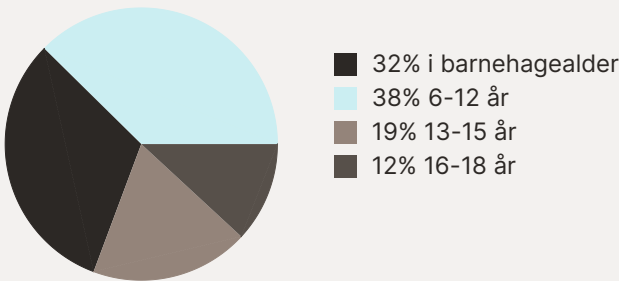
Skibsgården Senter

8 min
- 

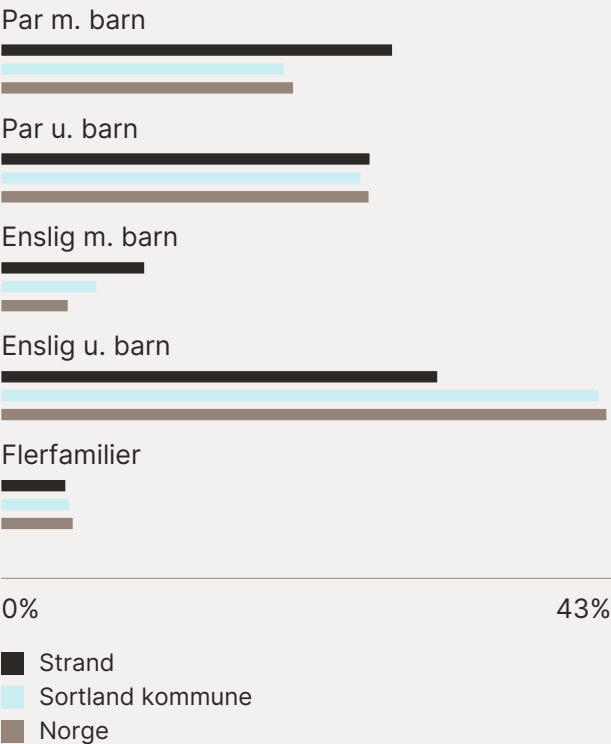
Apotek 1 Sortland

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

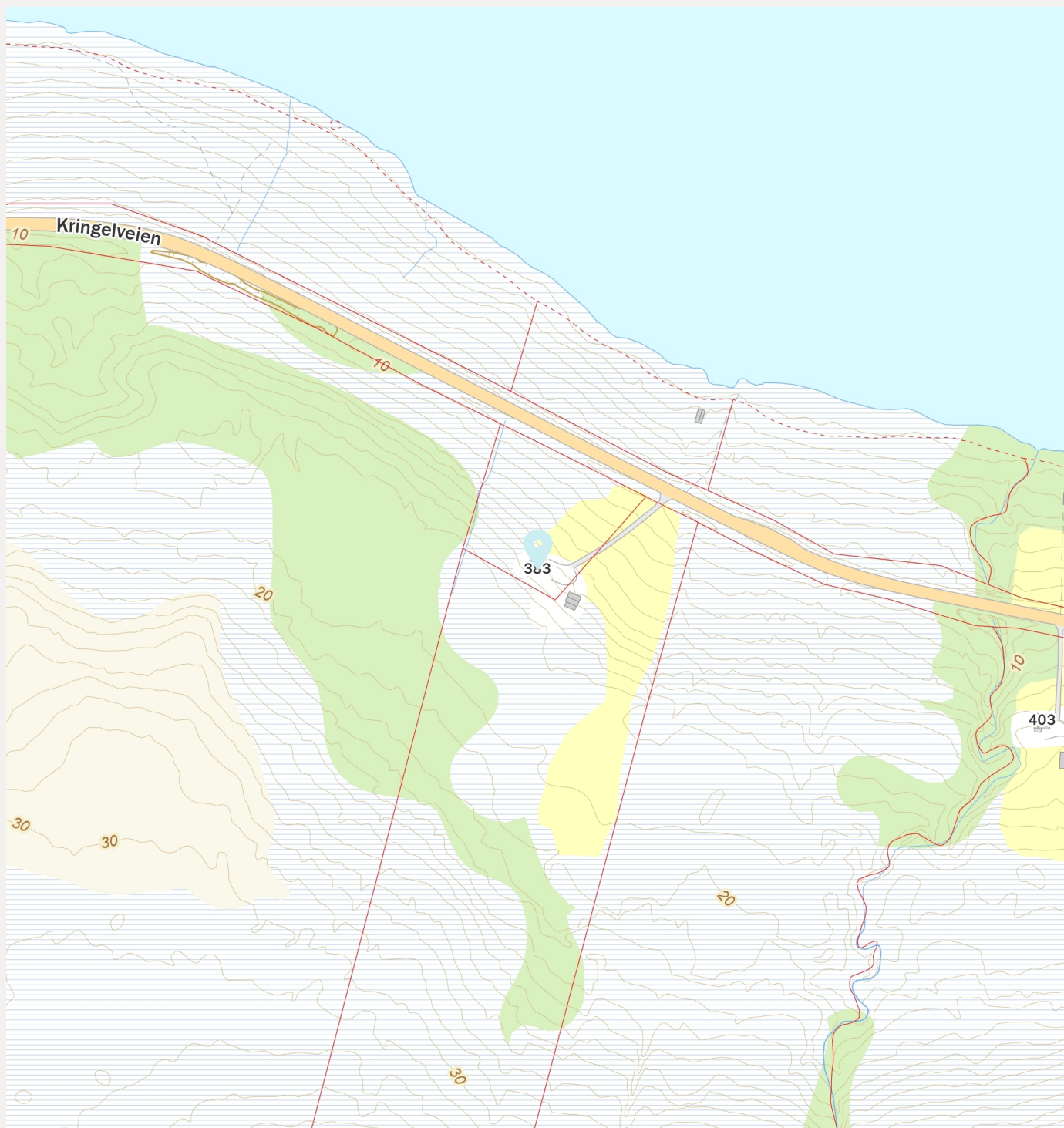
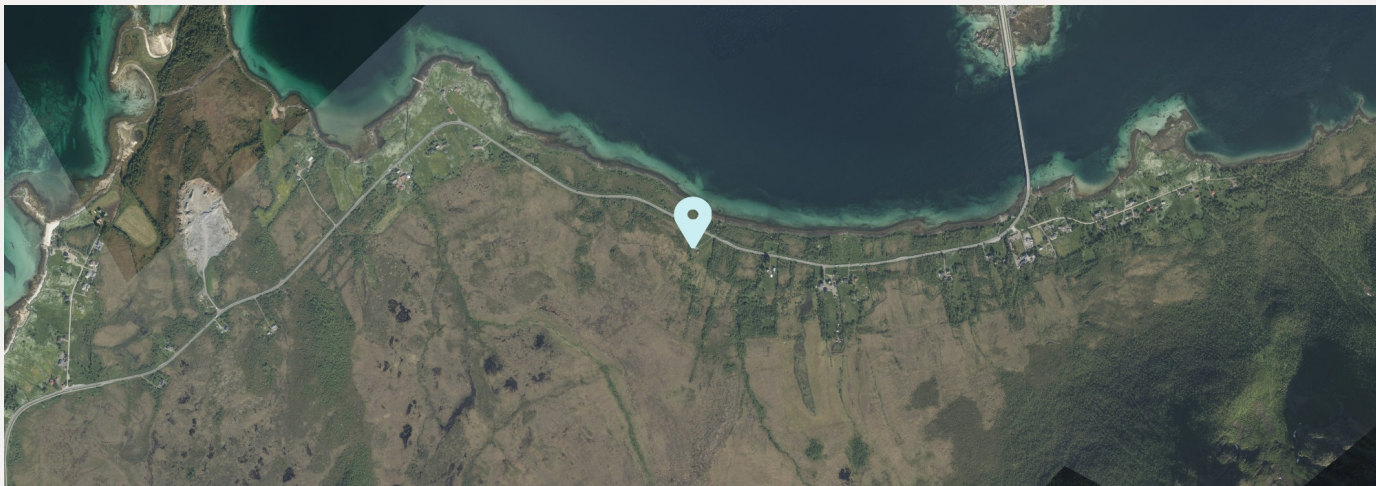


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# Kringelveien 383

Nabolaget Strand - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| 🚌 Kringelen<br>Linje 871       | 10 min 🚶<br>1 km |
| ✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen | 26 min 🚗         |
| ✈️ Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 26 min 🚗     |

## Skoler

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Strand skole (1-7 kl.)<br>95 elever, 9 klasser             | 5 min 🚗<br>5 km    |
| Maurnes skole (1-7 kl.)<br>53 elever, 5 klasser            | 5 min 🚗<br>5.7 km  |
| Sortland barneskole (1-7 kl.)<br>306 elever, 20 klasser    | 8 min 🚗<br>6.5 km  |
| Lamarka skole (1-7 kl.)<br>235 elever, 15 klasser          | 11 min 🚗<br>8.4 km |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser | 8 min 🚗<br>6.2 km  |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser      | 7 min 🚗<br>6.2 km  |
| Sortland videregående skole - Filial ...                   | 16 min 🚗           |

«Et nytt, rolig og fint sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

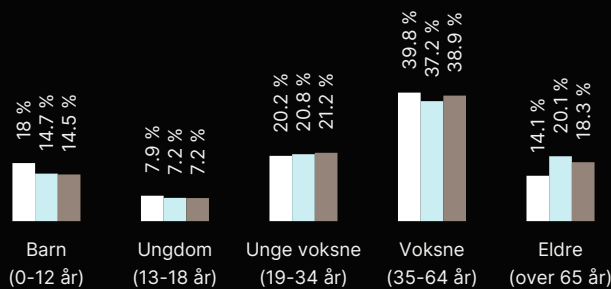


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Strand           | 940       | 406           |
| Sortland kommune | 10 468    | 5 502         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Holmvannet barnehage (1-5 år)<br>22 barn | 21 min 🚶<br>2 km  |
| Strand barnehage (1-5 år)<br>51 barn     | 5 min 🚗<br>5 km   |
| Nordskogen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 6 min 🚗<br>6.3 km |

## Dagligvare

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Strand<br>Post i butikk, PostNord | 5 min 🚗<br>4.7 km |
| Rema 1000 Sortland<br>PostNord               | 5 min 🚗<br>5.2 km |



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