

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sigerfjordveien 352, 8406 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 4, bnr. 113

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 12981-1269

Referansenummer: US3482

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

## Norsk takst

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



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

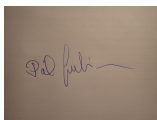
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

### Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Byggeår er satt til 1962. I forrige prospekt blir det skrevet at opprinnelig del (kjøkken) er satt opp i 1850. Hoveddelen av bygget er fra 1962 og det året er derfor brukt som byggeår. Tilbygg med entré fra 2004. Da ble boligen ifølge forrige prospekt også bygget om. Tidligere var hovedinngangen på nordsiden; det er derfor det er et vindfang der. Boligen har en del skjevheter i konstruksjonen, som må betegnes som normalt for eldre boliger. Boligen holder i hovedsak en normal standard med normalt vedlikehold. Enkelte rom og bygningsdeler (f.eks vaskerom, ytterdør mot nord og deler av utvendig kledning), står allikevel foran en oppgradering/bytting. Alle mindre avvik (finish, manglende lister, mv) er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av verdi.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Tak

A-tak, taktekke på del mot vest (største del) er av metallplater, trolig stål. Det er ikke takstige på denne delen, så taket ble besiktiget fra takfot i stige (nordsiden) og fra tak over eldste del (sørsiden). Plassbygde takstoler i tre. Synlig undertak av bord. Type undertak over tro-bord er ikke kjent. Undergurt (mot loft) er isolert med ca 10 cm. Det kan se ut som dette også er gjort i skrå del av taket.

Taktekke på del mot øst (over inngang/kjøkken) er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra taket. Type undertak er ikke kjent.

Over original del (kjøkken) er det A-tak som bæres av åser. På nordsiden (tilbygg) er det lagt nye bjelker med en annen vinkel.

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert på del mot øst. Ut fra at taktekke er byttet i 1997 og 2004, er det grunn til å tro at takrenner og nedløp er fra samme periode. Dette er imidlertid ikke påvist med sikkerhet. Taknedløp mot nord/nordvest og vest går ned i bakken og er trolig tilknyttet drenering. Dette ble trolig gjort ifm at drenering mot nord og vest ble utbedret i 1997.

#### Yttervegger

I original del (kjøkken) er det sannsynligvis vegger av tømmer/massivt treverk. Vegger er ifølge tidligere prospekt foret ut og etterisolert i 1997.

I resten av boligen (hoveddel fra 1962 og tilbygg fra 2004) er det mest sannsynlig isolert bindingsverk i tre.

Boligen er kledd utvendig med liggende kledning av forskjellig type (supanel, Weatherboard/Vestlandspanel, falsset panel) av forskjellig årgang.

Alder er ikke kjent, men på del mot vest kan kledning være fra 1962, deler på tilbygg er fra 2004.

#### Dører og vinduer

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang. Vinduer stue (nærmest kjøkken) og soverom (nærmest entré) er fra 1990, i entré, kjøkken og stue mot sørvest/vest er vinduer fra 2004. På vaskerom og bad er vinduer fra 2010, i det minste soverommet

fra 2014.

Inngangsdør med glassfelt, sannsynligvis satt inn i 2004.

Heve-/skyvedør med fullt glassfelt (1996) fra stue til veranda.

Dør med glassfelt mot nord (tidligere hovedinngang) uten synlig merking.

På loft er det 2-lags vinduer, sannsynligvis fra 2004.

I krypkjeller er det vinduer med koblet glass. Alder er ikke kjent, men sannsynligvis fra 1962.

### Annet utvendig

Veranda mot sørvest, adkomst fra stue og bakkenivå. Nytt rekkverk i 2024.

Overbygd platting ved inngangsparti. Utført i tre, lagt an på bakken.

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater loft

Gulv: I hovedsak laminat, tynne trefiberplater i bod.

Vegger: Panel og tapet.

Himling: Panel og malte himlingsplater.

Etasjeskiller mellom loft og 1-etg er trebjelkelag med byggeårets normale oppbygning.

#### Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, panel i entré og kjøkken. I resterende rom er det en blanding av malte plater og strie.

Himling: Malte plater i VF og vaskerom, malte himlingsplater i gang og minste soverom, panel i resterende rom.

Etasjeskiller mellom 1.etg og krypkjeller er trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning. Det er mulig at gulv i entré er støpt plate på mark.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via 2 lave dører under veranda.

I deler av krypkjeller er det lagt gulv av tre, i resten er det jord/grus og berg i dagen.

Kun deler mot sør ble inspisert. Det er små åpninger i bærevegg, men det var utfordrende å få til en god kontroll av del mot nord.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

#### Pipe og ildsted

Pipe i eldste del (kjøkken), alder er ukjent. Sokkel av betong i krypkjeller, resten av pipa er av teglstein. Sotluke i krypkjeller.

Pipa er kledd med dekorstein på kjøkkenet.

Peis på kjøkkenet, metallplate foran.

Malt trapp i tre mellom etasjene. Anti-skli teppe i deler av trinn.

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Ifølge tidligere prospekt er de fleste av disse fra 2010.

Glassfelt i dør mellom entré/kjøkken, kjøkken/stue og stue/gang.

På loft er det slette, finerte (malte) dører.

#### Varme generelt

Gulvvarme i entré og på bad.

Peis/vedovn på kjøkken.

#### Skap og reoler

# Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe i stue (2014, montert 2016) og kjøkken (2024).  
Ca 1,75 m skyvedørsgarderobe i entré (2018). Speil i begge dørene.  
Innredning med trådiskuffer, hylle og heng.  
Ca 2,8 m skyvedørsgarderobe i nisje på største soverom. Innredning med 2 høyder trådiskuffer og heng.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Ifølge tidligere prospekt ble badet pusset opp i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Ut fra observasjoner på befaringen, anbefales det å pusse opp badet de nærmeste årene. Det er som sådan ikke et umiddelbart behov, men det er flere avvik fra normal standard.  
Det er våtromsplater på vegger og panel i himling.  
Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Det er sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran, ukjent utførelse.  
Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. ca 30 cm "åpent" hjørneskap. 2 stk sko-hyller å 65 cm.  
Toalett, dusjkabinett med glassvegger (2015).  
Rommet hadde tidligere dusjhjørne; innfesting på vegg står igjen.  
Det er el-vifte (på bryter) på vegg mot vaskerom. Utkast via kanal på vaskerom ut til mark.  
Ventil i yttervegg.  
Det ble foretatt hulltaking fra gang, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.  
Der det ble tatt hull var det ingen isolasjon i veggen.

### Vaskerom

Det foreligger ingen opplysninger om når vaskerommet ble pusset opp. Ut fra beskrivelse i forrige prospekt, antas det at vaskerommet ble pusset opp i 2004. Dette er en antagelse gjort av takstingeniør.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Ut fra avvik observert på befaringen, spesielt fall fra sluken og manglende membran, anbefales det at vaskerommet pusses opp.  
Det er satt kostnader primært for gulv (få endret fall, lagt membran og nye flis). Resterende er avvik som strengt tatt ikke må utbedres umiddelbart.  
Det er malte plater i himling. På vegger er det hovedsakelig malte plater, brystningspanel på vegg mot nord.  
Det er flislagt gulv. Ingen oppvarming, annet enn restvarme fra VV-bereder.  
Eldre sluk i metall (soil). Det er ikke membran i rommet.  
Det er ca 50 cm skyllekar i metall og opplegg for vaskemaskin.  
Avløp fra vaskemaskin og skyllekar til sluk.  
Ved en fremtidig oppussing bør det vurderes å koble avløpet direkte på resterende avløp, ved å f.eks legge det i vegg.  
Rommet har ventil i yttervegg (metall).  
Det ble ikke foretatt hulltaking. Alle vannrør går i yttervegg, avløpsrør går "åpne" i rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.  
Ca 4,7 m benk inkl ca 75 cm benkebeslag med 2 kummer.  
Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.  
Ca 50 cm høy-/matskap.  
Ca 3,7 m overskap inkl skap for avtrekkshette. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Flis over det meste av benken.  
Ifølge tidligere prospekt, er kjøkkeninnredningen "fornyset i 1997 og 2000", uten at det er spesifisert hva som er fornyset når.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er i kobber, i hovedsak med plastkappe. Alder er ikke kjent, men det er grunn til å tro at det meste ble tatt ifm oppussing av bad (2004) og kjøkken (1997/2004).  
Stoppekran og vannmåler i krypkjeller.  
Synlige innvendige avløpsrør er i plast (blanding av svarte (nyere) og røde (eldre) rør). Alder er ikke kjent, men det er grunn til å tro at det meste ble tatt ifm oppussing av bad i 2004 og kjøkken i 1997/2004.  
Stakepunkt i krypkjeller.  
Det er el-vifte på bad og avtrekk fra kjøkkenet.  
Resterende lufting via vindu og ventiler. I enkelte rom er det kun vindusventiler.  
Utekran på vegg ved hjørne mot nord.  
115 l VV-bereder på vaskerom.  
Noe under dagens standard mtp stikk og kurser.  
Sikringsskap i det minste soverommet i 1.etg, automat. Inntaksboks med krus-sikringer på soverom mot nordvest på loft.  
Innmatt i sikringsskap ny 2017.  
Deler av det elektriske anlegget ser ut til å kunne være fra byggeår (1962).  
Kurser i sikringsskap er ikke merket.  
Det er kjøpt inn 2 nye røykvarslere og et nytt slokkeapparat (oktober 2025).  
Det er i tillegg et varslingsanlegg fra Altibox, med flere røykvarslere i hver etasje, 2 kameraer, samt alarm på inngangsdør. Styringspanel i entré. Ifølge hjemmelshaver fungerer røykvarslerne, men disse er ikke tilknyttet alarmfunksjonen til Altibox. Det vil være opp til ny eier om avtalen med Altibox skal gjenopptas.  
Brannstige montert mot vest.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Deler av byggegrunnen er i fjell. Det ser ut til at i hvert fall bærevegg under midten i del mot vest står på berg. Det er ikke kjent om hele muren rundt boligen også står på berg.  
Ifølge tidligere prospekt ble drenering mot nord og vest tatt i 1997, samt at drenering ble fornyet i 2002! På takstingeniør kan det virke som om det er en skrivefeil i prospektet.  
Grunnmursplast er montert mot vest og deler av mur mot sør, her er det også en smal stripe med grus ved yttervegg. Ut fra plassering av grunnmursplast, kan det være at opplysninger om drenering i tidligere prospekt ikke er korrekt.  
Grunnmur under eldste del (kjøkken) er av tørrmurt naturstein.  
Deler av muren har etter hvert blitt forsterket med noe betong.  
Mindre del av muren mot vest er fjernet, årsaken er ikke kjent.  
Under del mot vest er det støpt ringmur i betong. Det er ikke kjent om det er brukt sparestein.  
Det er lagt en metallplate utenpå muren mot nord.  
Eldre forstøtningsmur i naturstein på nordsiden av boligen. Maks høyde ca 60-65 cm.  
Siden muren er såpass lav og det er mykt underlag (plen), regnes ikke manglende rekkverk som et avvik.  
Terrenget heller inn mot boligen fra nord/nordøst.  
Alder og tilstand på vann- og avløpsledninger er ikke kjent.  
Type avløpsledning er ikke kjent.  
Vannledning er trolig i plast; vannledning som kommer inn i krypkjeller er i hvert fall i plast.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 157 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 157 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 500 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt skisse ifm tilbygg i 2004. I etterkant er det som på tegning vises som toalettrom og deler av hall, gjort om til ekstra soverom (2023).

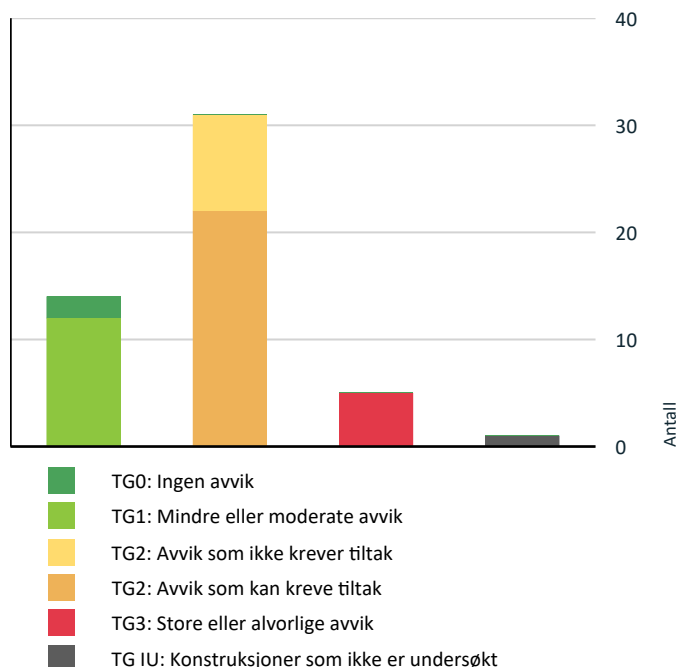
Del av hall på tegning er nå del av opprinnelig soverom.

Det er ikke fremlagt tegninger for loftet.

Det er ikke fremlagt byggesøknader eller ferdigmelding.

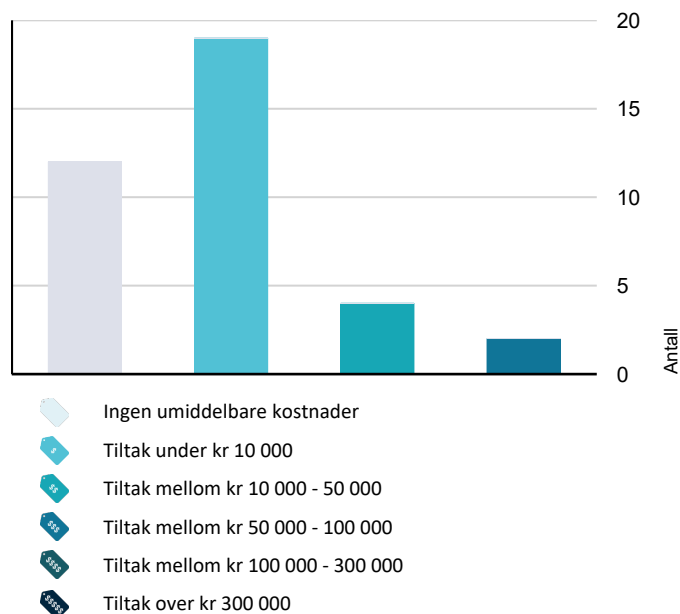
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Ifølge hjemmelshaver

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Stedvis noe mindre etterslep

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                   |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1997 | Modernisering | Ny drenering mot nord og vest                                     |
| 1997 | Modernisering | Innvendig etterisolering av yttervegger i eldste del              |
| 1997 | Modernisering | Nytt taktekke (trolig del mot vest)                               |
| 1997 | Modernisering | (og 2004) Kjøkkeninnredning fornyet                               |
| 2000 | Modernisering | Nytt taktekke (trolig del mot øst)                                |
| 2000 | Modernisering | Deler av avløpsledning fornyet                                    |
| 2004 | Modernisering | Innvendig oppussing                                               |
| 2004 | Modernisering | Nytt bad, inkl innredning                                         |
| 2010 | Modernisering | Bjelkelag under kjøkken etterisolert                              |
| 2010 | Modernisering | Mange innvendige dører byttet                                     |
| 2010 | Modernisering | Vaskerom pusset opp                                               |
|      |               | Ovennevnte punkter er opplysninger hentet fra forrige prospekt    |
| 2015 | Modernisering | Nytt dusjkabinett                                                 |
| 2016 | Modernisering | Ny varmepumpe i stua                                              |
| 2017 | Modernisering | Automatsikringer montert                                          |
| 2018 | Modernisering | Montert skyvedørsgarderobe i entré                                |
| 2023 | Ombygging     | Soverom etablert i deler av gang                                  |
| 2024 | Modernisering | Nytt rekkverk på veranda, samt ny trapp fra bakkenivå til veranda |
| 2024 | Modernisering | Varmepumpe i kjøkken                                              |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

# Tilstandsrapport

Taktekke på del mot vest (største del) er av metallplater, trolig stål. Det er ikke takstige på denne delen, så taket ble besiktiget fra takfot i stige (nordsiden) og fra tak over eldste del (sørsiden).  
Type undertak (over tro-bord) er ikke kjent.

**Årstall:** 1997      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Stedvis begynnende rustflekker.

## Konsekvens/tiltak

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

Rustflekker bør holdes øye med og evt utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke på del mot øst (over inngang/kjøkken) er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket ble besiktiget fra taket.  
Type undertak er ikke kjent.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Taktekket er stedvis noe nedtråkket, men det er primært et estetisk avvik.

Det er en del små hull etter skruer i taktekke mot nord, ved takfot.

## Konsekvens/tiltak

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

Det kan vurderes å tette små hull i taktekke.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sannsynligvis hull etter skruer

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige montert på del mot øst.

Ut fra at taktekke er byttet i 1997 og 2004, er det grunn til å tro at takrenner og nedløp er fra samme periode. Dette er imidlertid ikke påvist med sikkerhet.

Taknedløp mot nord/nordvest og vest går ned i bakken og er trolig tilknyttet drenering. Dette ble trolig gjort ifm at drenering mot nord og vest ble utbedret i 1997.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Begge taknedløp mot øst stopper over bakkenivå.

Takrenne mot nord (del av bolig mot vest) har tydelig nedbøyning ca midt på, trolig pga snø og is.

Det er drypplekkasjer i flere skjøt på takrenne.

Endelokk mot sørøst har løsnet. lekkasje ved endelokk på nordsiden, i overgang mellom del mot øst og vest.

Beslag mellom del av bygg mot øst og del mot vest (på sørsiden), ligger utenpå kledning. Beslag i slike overganger skal legges under kledning. Nåværende utforming medfører fare for vanninntrengning.

Begynnende slitasje i nedre del av vindskibord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere snøfanger på tak med ru taktekke hvis takvinkel er over 27 grader (Decra oppgir 30 grader) takvinkler på denne delen er 24,5 grader på nordsiden og 34 grader på sørsiden. Det anbefales generelt å montere snøfanger på begge sider av takflaten. På glatte takflater anbefales det å montere snøfanger uansett takvinkel (her er vinkel ca 42 grader).

Montering av snøfanger kan være med å forlenge levetiden på takrenner og forhindre skader.

Takrenner bør gås over, utettheter i skjøt og endelokk bør utbedres.

Generelt bør takrenner sjekkes/rensers flere ganger om året, spesielt på høsten.

Feil utført beslag bør utbedres iht normal byggeskikk.

Vindskibord bør gås over og evt utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Feil utført beslag (ligger utenpå bordkledning)

# Tilstandsrapport



Nedbøyning i takrenne (ca midt på, ved dør)

## Veggkonstruksjon

I original del (kjøkken) er det sannsynligvis vegger av tømmer/massivt treverk. Vegger er ifølge tidligere prospekt foret ut og etterisolert i 1997. I resten av boligen (hoveddel fra 1962 og tilbygg fra 2004) er det mest sannsynlig isolert bindingsverk i tre.

Boligen er kledd utvendig med liggende kledning av forskjellig type (supanel, Weatherboard/Vestlandspanel, falset panel) av forskjellig årgang.

Alder er ikke kjent, men på del mot vest kan kledning være fra 1962, deler på tilbygg er fra 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre råteskader mot vest, ved vindu på bad.

En del generell utvendig slitasje, flassing og flekkvis begynnende råte. Stedvis noe oppsprekking mellom bord.

Løst bord ved overgang mellom del mot vest og øst (over tak på del mot øst).

Det er varierende lufting bak kledning, men den ser i hovedsak grei ut.

Det er ikke montert musbånd/lusing.

Bordkledning mot nord ligger stedvis ned mot bakken. Dette er uheldig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning bør byttes ut.

Musbånd bør monteres.

Der kledning er nært eller ved bakken, bør det gjøres terrengjusteringer slik at det etableres en viss avstand mellom bakke og kledning.

Det er ikke usannsynlig at deler av kledning er moden for utskifting det nærmeste 5-10 år. Lokale tiltak bør derfor ses i sammenheng med bytting av kledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kledning mot nord ligger stedvis helt ned til bakken



Stedvis "ujevn" lufting

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

På del mot vest er det A-tak med plassbygde takstoler i tre. Synlig undertak av bord.

Udergurt (mot loft) er isolert med ca 10 cm. Det kan se ut som dette også er gjort i skrå del av taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lufting i røst, men det ser ikke ut til å være lufting langs raft. Det er tatt hull i takkasser, men det er usikkert om dette gir noen effekt.

Ventil mot vest mangler netting (fugler kan komme inn).

En del skjolder i undertak, dette kan skyldes for lite lufting.

Det ble gjort fuktmålinger som viste i hovedsak rundt 10 % RF. Dette er så vidt over det som forventes av uttørket material (8 % eller mindre), og godt innenfor det som regnes som tørt. Den noe forhøyede verdien skyldes trolig for dårlig lufting.

Ved kontroll av diffusjonssperre ble denne kun påvist på et mindre område. På resterende områder var det brukt en papp-basert folie.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggets konstruksjon gjør at det vil være utfordrende å få til lufting langs raft, samtidig som skrå del av taket skal være isolert.

Det kan vurderes større ventiler i røst, evt 2 ventiler i hvert røst.

Ved en fremtidig oppussing av loft, bør det legges diffusjonssperre (plast) mot kvisten.

Kostnad er kun for evt nye ventiler i røst.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Manglende lufting langs raft



Skjolder i tak

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Over original del (kjøkken) er det A-tak som bæres av åser. På nordsiden (tilbygg) er det lagt nye bjelker med en annen vinkel.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes om det er hensiktsmessig å etablere inspeksjonsluke f.eks i entré.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

I 1.etg er det malte trevinduer med 2-lags glass av forskjellig årgang. Vinduer stue (nærmest kjøkken) og soverom (nærmest entré) er fra 1990, i entré, kjøkken og stue mot sørvest/vest er vinduer fra 2004. På vaskerom og bad er vinduer fra 2010, i det minste soverommet fra 2014.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe utvendig slitasje.

Stedvis går utvendig omramming helt ned til beslag under vindu; her bør det være 3-4 mm åpning.

Innvendige utførelser på enkelte vinduer er ikke nødvendigvis fagmessig utført.

Harde pakninger på de eldste vinduene, noe flassing. På vinduet i stua er også pakning litt for kort nede.

Vindu i soverom nærmest entré er tregt og tar i karm på ene siden.

Vindu på vaskerom er litt tregt å lukke.

Nedre del av vindu på badet har begynt å sige/slippe tak i sidekarm.

Foreløpig er dette ikke noe problem, men det bør holdes øye med.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for en del vedlikehold samt justeringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Vinduer loft

På loft er det 2-lags vinduer, sannsynligvis fra 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Relativt harde pakninger. Noe utvendig slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer trenger normalt vedlikehold. Nye pakninger kan vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Vinduer krypkjeller

I krypkjeller er det vinduer med koblet glass. Alder er ikke kjent, men sannsynligvis fra 1962.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe flassing. Fukt mellom glass på det ene vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer trenger vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Dører

Inngangsdør med glassfelt, sannsynligvis satt inn i 2004.

Heve-/skyvedør med fullt glassfelt (1996) fra stue til veranda.

Dør med glassfelt mot nord (tidligere hovedinngang) uten synlig merking.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har seget litt, begynnende glipp nede i ene hjørnet.

Noe utvendig slitasje på heve-/skyvedør.

Fuktskade på dør mot nord, ytre del løsner nede.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Inngangsdør bør justeres.  
Døren på nordsiden bør byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskade på dør mot nord

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sørvest, adkomst fra stue og bakkenivå.  
Nytt rekkverk i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er ca 86 cm, dagens krav er 100 cm.

Ytterste bord (rett under rekkverk) er ikke lagt, her blir det for stor fri åpning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 100 cm.  
Ytterste dekke-bord bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Veranda mot sørvest

## **TG 1** Platting ved inngang

Overbygd platting ved inngangsparti. Utført i tre, lagt an på bakken.

Noe overfladisk slitasje.



Platting ved inngang

## **TG 2** Utvendige trapper

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er ca 77 cm, dagens krav er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket heves til 90 cm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til veranda

## INNENDIG

## **TG 2** Overflater

### Overflater 1.etg

Gulv: Flis på bad, laminat i resterende rom.

Vegger: Våtromsplater på bad, panel i entré og kjøkken. I resterende rom er det en blanding av malte plater og strie.

Himling: Malte plater i VF og vaskerom, malte himlingsplater i gang og minste soverom, panel i resterende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Stedvis noe generell manglende finish.

Glipper mellom laminat-bord i flere rom (side og ende). Svikt i laminat i entré.

Manglende strie i gang, rundt dør til stue og bad. Strie kan ha "fulgt med" ifm rivning av gamle dørlister.

Enkelte mindre merker i vegg (skruer, tilsv) på det største soverommet.

Enkelte merker i himling (skruer, tilsv) på det minste soverommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik er av en slik karakter at de kan utbedres ifm en fremtidig oppussing.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fra stua

## TG 2 Overflater loft

Overflater loft

Gulv: I hovedsak laminat, tynne trefiberplater i bod.

Vegger: Panel og tapet.

Himling: Panel og malte himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe generell manglende finish.

Det er innfelt en annen type laminat (?) i del av gulv, soverom mot nordøst. Glipper mellom laminat-bord i flere rom (side og ende).

Det er ikke lagt "normalt" gulvbelegg i boden.

På soverom mot nordøst er det mye oppsprekking (tørking) mellom panelbord. Innfelte biter av panel. 2 "innfelte" el-punkter i vegg.

Taklister glipper fra tak/vegg.

Manglende omramming rundt takluke, soverom mot nordøst.

Taklys er "felt inn" i himling på soverom. Dette er en litt uvanlig utførelse. Det er ikke nødvendigvis et avvik, men det bør legges ekstra isolasjon over disse feltene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing av soverom mot nordøst.

Resterende avik kan også tas ifm fremtidige oppussinger.

Ved en fremtidig oppussing av loft, bør det legges diffusjonssperre (plast) mot kvisten.

Kostnad for soverom mot nordøst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fra loftstue

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.etg og krypkjeller er trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning. Det er mulig at gulv i entré er støpt plate på mark.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Større og mindre skjevheter i alle rom. Dette må betegnes som forventet på eldre bygg. I stua (møbler) og på kjøkkenet (pipa) var det ikke mulig å få en fullstendig måling.

Skjevhet i stue på ca 2,2 cm. Samme skjevhet i gang, over ca 1,8 m.

Stedvis noe knirk.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Etasjeskiller loft - 1.etg

Etasjeskiller mellom loft og 1-etg er trebjelkelag med byggeårets normale oppbygning.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i eldre bygg må betegnes som forventet, men de må her sies å være relativt store.

Skjevheter i alle rom. Størst skjevhet i soverom mot nordøst, med 3,3 cm. Høyest ved hjørne mot nordøst, lavest ved vegg mot bod og deler av vegg mot nord. Ca 2 cm skjevhet over ca 1,8 m. (I dette rommet ble skjevhet i horisontal del av himling målt til ca 3,5 cm).

Stedvis en del knirk.

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. På kart fra NGU er området beskrevet med "moderat til lav" aktsomhet mtp radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnad er kun for måling, ikke for evt montering av radonsperre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i eldste del (kjøkken), alder er ukjent. Sokkel av betong i krypkjeller, resten av pipa er av av teglstein. Sotluke i krypkjeller. Pipa er kledd med dekorstein på kjøkkenet. Peis på kjøkkenet, metallplate foran.

### Vurdering av avvik:

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

En del slitasje på sotluka, defekt lås.

En søyle i krypkjeller er nærmere luka en 30 cm og bør kles med ubrennbart materiale.

Ifølge forskriften skal alle 4 pipevanger på teglsteinspipe vær synlige (ikke kles inn).

Det presiseres at brannvesen/feier hadde tilsyn med pipa i 2016, uten at nevnte avvik ble påpekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ny sotluke bør vurderes.

Søyle nærmest sotluka bør kles med ubrennbart materiale.

Med tanke på plassutnyttelse og varmeeffekt, kan det vurderes å erstatte peisen med en nyere vedovn. Kostnad for dette er ikke med.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sotluke i krypkjeller



Peis i kjøkkenet

## ! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via 2 lave dører under veranda.

I deler av krypkjeller er det lagt gulv av tre, i resten er det jord/grus og berg i dagen.

Kun deler mot sør ble inspisert. Det er små åpninger i bærevegg, men det var utfordrende å få til en god kontroll av del mot nord.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe fuktighet i bakken.

Deler av bjelkelag/stubbloft ligger relativt nær bakken (nord).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige kontroller i krypkjeller anbefales.

Det kan eventuelt vurderes å grave bort masser der det er liten avstand til bjelkelag.

Legging av plast på bakken og god ventilering bør også vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kryprom mot nord, begrenset tilgang

# Tilstandsrapport



Krypkjeller, fra eldste del mot nyere del

## ! TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp i tre mellom etasjene. Anti-skli teppe i deler av trinn.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk mot trappestikk på loft har åpninger på 12,5 cm.  
Anbefalte åpninger mellom trinn og i rekkverk er maks 10 cm.  
Øverste trinn er ca 2,5 cm høyere enn resten.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mellom etasjene

## ! TG 2 Innvendige dører

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Ifølge tidligere prospekt er de fleste av disse fra 2010.

Glassfelt i dør mellom entré/kjøkken, kjøkken/stue og stue/gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del flassing på dørblad mellom entré og soverom, begge sider av dørblad.

Dør fra entré til stua tar i sidefelt midt på.

Mindre merker/skader på dørblad til bad og VF.

Dørvrider og beslag mangler på dør til vaskerom.

Dør mellom stue og gang er "skjøtet på" ca 5 mm oppe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

Bytte av dørblad mellom entré/soverom kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige dører loft

På loft er det slette, finerte (malte) dører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom mot sørvest tar i karm.

Beslag på dør til bod er løst (begge sider).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Skap og reoler

Ca 1,75 m skyvedørsgarderobe i entré (2018). Speil i begge dørene.

Innredning med trådsuffer, hylle og heng.

Ca 2,8 m skyvedørsgarderobe i nisje på største soverom. Innredning med 2 høyder trådsuffer og heng.

## ! TG 1 Varme generelt

Gulvvarme i entré og på bad.

Peis/vedovn på kjøkken.

Varmepumpe i stue (2014, montert 2016) og kjøkken (2024).

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Ifølge tidligere prospekt ble badet pusset opp i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra observasjoner på befaringen, anbefales det å pusse opp badet de nærmeste årene. Det er som sådan ikke et umiddelbart behov, men det er flere avvik fra normal standard.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og panel i himling.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert bunnlist (mellom veggplater og sokkelflis). Mellom veggplater og sokkellist er det stedvis ingen åpning (bør være 3-4 mm). Der det er åpning er det ikke fuget med fleksibel fugemasse, det er brukt flislim (tilsv). Fuging mangler også stedvis. Et par mindre skader i nedkant av veggplater. Veggplater "trapper" på enkelte plasser. Mindre glipp i fuging mellom gulv og sokkelflis på vegg mot nord.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Siden det er dusjkabinett, er ikke manglende fuging et vesentlig avvik. Manglende åpning mellom plater/sokkelflis kan i verste fall medføre skader på sokkelflis. Fuging i overgang gulv/sokkelflis bør utbedres. Det anbefales ingen andre umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Glipper i fuging gulv/sokkelflis, manglende åpning sokkelflis/veggplate



Fuging med uegnet masse, stedvis mangler

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.

**ÅrSTALL:** 2004 **KILDE:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Relativt mye bom i en flis, ca midt utpå gulvet. En del hul-lyd/bom i flere flis mellom toalett og vegg mot gang, samt ved dør. Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk. Total "skjevhet" er ca 2,4 cm. Høyest ved vegg mot stua, lavest i område ved sluk. Det bør være 2,5 cm i "høydeforskjell" mellom membran ved sluk og topp membran ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må påpekes at ved en eventuell vannskade, kan forsikringsselskapet gjøre en avkortning i eventuell utbetaling hvis våtrommet ikke er utført etter forskriften.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i plast. Sannsynligvis smøremembran, ukjent utførelse.

**ÅrSTALL:** 2004

**KILDE:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det vises noe som sannsynligvis er membran ved sluk, men den ser ikke ut til å være klemt med klemring.

Sluken var ikke rengjort før befaring.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi, mest ved sluk. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må påpekes at ved en eventuell vannskade, kan forsikringsselskapet gjøre en avkortning i eventuell utbetaling hvis våtrommet ikke er utført etter forskriften.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Sluk på badet, det ser ut som membran ligger over klemring (bølger

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte MDF-fronter. Ca 90 cm benk med integrert vask, skap under. 30 cm speilskap, lyslist. ca 30 cm "åpent" hjørneskap. 2 stk sko-hyller á 65 cm.  
Toalett, dusjkabinett med glassvegger (2015).

Rommet hadde tidligere dusjhjørne; innfesting på vegg står igjen.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre krakelering i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er el-vifte (på bryter) på vegg mot vaskerom. Utkast via kanal på vaskerom ut til mark.  
Ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra gang, bak dusjkabinett. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Der det ble tatt hull var det ingen isolasjon i veggen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Det foreligger ingen opplysninger om når vaskerommet ble pusset opp. Ut fra beskrivelse i forrige prospekt, antas det at vaskerommet ble pusset opp i 2004. Dette er en antagelse gjort av takstingeniør. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ut fra avvik observert på befaringen, spesielt fall fra sluken og manglende membran, anbefales det at vaskerommet pusses opp. Det er satt kostnader primært for gulv (få endret fall, lagt membran og nye flis). Resterende er avvik som strengt tatt ikke må utbedres umiddelbart.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater i himling. På vegger er det hovedsakelig malte plater, brystningspanel på vegg mot nord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del merker i veggplater etter hyller. Noe mindre oppsprekking i panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Ingen oppvarming, annet enn restvarme fra VV-bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 1,8 cm motfall fra dør til sluk (fall fra sluken). Total skjevhet er ca 2,5 cm. Høyest ved vegg mot vest (bak sluken), lavest ved døra. Hul-lyd/bom i ca 10-12 flis i område ved sluk, samt i en del andre spredd utover gulvet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Ved en lekkasje vil vann renne til døra og videre ut i VF.

Tiltaket må ses i sammenheng med "Sluk, membran...", eventuelt hele rommet ("Generell").

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk i metall (soil). Det er ikke membran i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Fuktsøk viser forhøyet fuktverdi. Dette kan imidlertid være restfukt fra normal bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltaket må ses i sammenheng med "Overflater gulv", eventuelt hele rommet ("Generell").

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sluk vaskerom, ingen membran

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er ca 50 cm skyllekar i metall og opplegg for vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin og skyllekar til sluk.

Ved en fremtidig oppussing bør det vurderes å koble avløpet direkte på resterende avløp, ved å f.eks legge det i vegg.



Vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventil i yttervegg (metall).

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør evt ses i sammenheng med hele resten av rommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking. Alle vannrør går i yttervegg, avløpsrør går "åpne" i rommet.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte MDF-fronter. Benkeplate i spon med høytrykkslaminat.

Ca 4,7 m benk inkl ca 75 cm benkebeslag med 2 kummer.

Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.

Ca 50 cm høy-/matskap.

Ca 3,7 m overskap inkl skap for avtrekksheite.

Flis over det meste av benken.

Ifølge tidligere prospekt, er kjøkkeninnredningen "fornyhet i 1997 og 2000", uten at det er spesifisert hva som er fornyet når.

Hjemmelshaver har ikke svart på om hvitevarer følger med.

**Årstill:** 1997

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

## • Det er påvist andre avvik:

En del merker i fronter, begynnende fuktskader i fronter under vask.  
Også begynnende fuktskader i skap under vask, helt fremst.  
Merker/mindre skader i benk, størst merke ved plass for komfyr.  
Oppvaskmaskin lar seg ikke skyve helt inn. Dette pga vann  
-/avløpsledning til/fra oppvaskmaskin.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Ut fra slitasje, bør trolig fronter under vask byttes. Resterende merker i fronter er såpass små at det kan gjøres lokale utbedringer.  
Det store merket i benk er godt synlig, men ikke avgjørende for funksjonen.  
Vann/avløp til vaskemaskin bør "legges om" så maskinen kan skyves helt inn.  
Kostnad for fronter under vask og "omlegging" av rør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rør ligger slik at oppvaskmaskin ikke kan skyves helt inn



Kjøkkeninnredning

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er i kobber, i hovedsak med plastkappe.

Alder er ikke kjent, men det er grunn til å tro at det meste ble tatt ifm oppussing av bad (2004) og kjøkken (1997/2004).  
Stoppekran og vannmåler i krypkjeller.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er i plast (blanding av svarte (nyere) og røde (eldre) rør).

Alder er ikke kjent, men det er grunn til å tro at det meste ble tatt ifm oppussing av bad i 2004 og kjøkken i 1997/2004.  
Stakepunkt i krypkjeller.

### TG 1 Ventilasjon

Det er el-vifte på bad og avtrekk fra kjøkkenet.  
Resterende lufting via vindu og ventiler. I enkelte rom er det kun vindusventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utekran på vegg ved hjørne mot nord.

### TG 2 Varmtvannstank

115 l VV-bereder på vaskerom.

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Noe under dagens standard mtp stikk og kurser.

Sikringsskap i det minste soverommet i 1.etg, automat. Inntaksboks med krus-sikringer på soverom mot nordvest på loft.

Innmat i sikringsskap ny 2017.

Deler av det elektriske anlegget ser ut til å kunne være fra byggeår (1962).

Kurser i sikringsskap er ikke merket.

2 "innfelte" el-punkter i vegg på soverom mot nordøst, loft.

Undertegnede er ikke el-montør og kan ikke si om dette er lovlig utførelse eller ikke.

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.  
**1962 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Sa lenge hjemmelshaver har eid boligen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremvist samsvarserklæring (EI-sikkerhets dokumentasjon) for arbeider ifm montering av automatsikringer i 2017.**  
**Det foreligger ikke samsvarserklæringer for andre arbeider.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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**

## 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.*

Hjemmelshaver har kjøpt inn 2 nye røykvarslere og et nytt slokkeapparat (oktober 2025).

Det er i tillegg et varslingsanlegg fra Altibox, med flere røykvarslere i hver etasje, 2 kameraer, samt alarm på inngangsdør. Styringspanel i entré. Ifølge hjemmelshaver fungerer røykvarslerne, men disse er ikke tilknyttet alarmfunksjonen til Altibox. Det vil være opp til ny eier om avtalen med Altibox skal gjenopptas. Brannstige montert mot vest.

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 Ny 2025.**
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

# Tilstandsrapport

Deler av byggegrunnen er i fjell. Det ser ut til at i hvert fall bærevegg under midten i del mot vest står på berg. Det er ikke kjent om hele muren rundt boligen også står på berg.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Ifølge tidligere prospekt ble drenering mot nord og vest tatt i 1997, samt at drenering ble fornyet i 2002! På takstingeniør kan det virke som om det er en skrivefeil i prospektet.

Grunnmursplast er montert mot vest og deler av mur mot sør, her er det også en smal stripe med grus ved yttervegg. Ut fra plassering av grunnmursplast, kan det være at opplysninger om drenering i tidligere prospekt ikke er korrekt.

**Årstill:** 1997      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Levetid gjelder deler som ikke ble tatt i 1997.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen står på ringmur, så manglende drenering er ikke av avgjørende betydning.

Hvis drenering mot nord tas, bør dette ses i sammenheng med terrengjusteringer på samme side.

Det settes ingen kostnad på dette punktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur under eldste del (kjøkken) er av tørrmurt naturstein. Deler av muren har etter hvert blitt forsterket med noe betong. Mindre del av muren mot vest er fjernet, årsaken er ikke kjent.

Under del mot vest er det støpt ringmur i betong. Det er ikke kjent om det er brukt sparestein.

Det er lagt en metallplate utenpå muren mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I eldste del er det relativt stor sprekk "internt" i muren, på begge sider av ene døren.

Sprekker også i mur fra 1962, spesielt ved hjørne mot vest. Sprekker er synlige både innvendig og utvendig. Innvendig var muren delvis dekket av plater, så fullstendig kontroll ble ikke utført.

Det er også stedvis mindre sprekker og flassing.

Synlig armeringsjern i bærevegg under midten av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Innvendige plater i krypkjeller bør fjernes for kontroll.

Det anbefales at utbedringer blir gjort av fagfolk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker ved hjørne mot vest, synlig inn- og utvendig



"Intern" sprekk i eldste mur

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Eldre forstøtningsmur i naturstein på nordsiden av boligen. Maks høyde ca 60-65 cm.

Siden muren er såpass lav og det er mykt underlag (plen), regnes ikke manglende rekkverk som et avvik.



Forstøtningsmur i naturstein mot nord

## ! TG 2 Terrengforhold

Terreng heller inn mot boligen fra nord/nordøst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Terrenget heller også videre nordover, så en terrengjustering vil trolig ha en begrenset verdi.

Siden bordkledning mot nord stedvis går helt ned mot terrenget, vil nok en mindre terrengjustering nærmest boligen uansett være fornuftig.

Dette kan eventuelt ses i sammenheng med drenering mot nord.

Endret klima og våtere vintre gjør at tiltak de nærmeste årene ikke kan utelukkes.

Kostnad kun for mindre justeringer umiddelbart ved boligen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Terrenget heller inn mot boligen

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand på vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Type avløpsledning er ikke kjent.

Vannledning er trolig i plast; vannledning som kommer inn i krypkjeller er i hvert fall i plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Administrasjon og diverse               | Kr.        | 1 000         |
| Forsikring (stipulert av takstingeniør) | Kr.        | 10 000        |
| Eiendomsskatt                           | Kr.        | 4 240         |
| Vann og avløp (stipulert av kommunen)   | Kr.        | 4 035         |
| Feiing                                  | Kr.        | 693           |
| Renovasjon 240 l                        | Kr.        | 5 516         |
| Normalt vedlikehold                     | Kr.        | 2 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>27 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 050 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 550 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 500 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 500 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</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

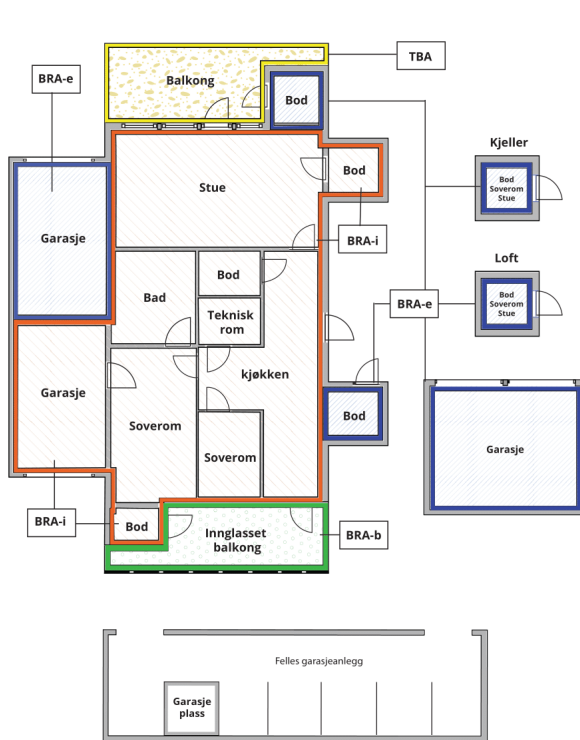
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      | 113                           |                             |                            | 113 | 30                              |                             | 113             |
| Etasje         | 44                            |                             |                            | 44  |                                 | 19                          | 63              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>     | <b>157</b>                    |                             |                            |     | <b>30</b>                       | <b>19</b>                   | <b>176</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>157</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, vindfang |                             |                            |
| Etasje      | Loftstue, soverom, soverom 2, bod                                       |                             |                            |
| Krypkjeller |                                                                         | Kryperom                    |                            |

### Kommentar

Det ble ikke utført arealmåling i krypkjeller.  
Overbygd inngangsparti utgjør ca 6 m<sup>2</sup> av terrasse- og balkongareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt skisse ifm tilbygg i 2004. I etterkant er det som på tegning vises som toalettrom og deler av hall, gjort om til ekstra soverom (2023).  
Del av hall på tegning er nå del av opprinnelig soverom.  
Det er ikke fremlagt tegninger for loftet.  
Det er ikke fremlagt byggesøknader eller ferdigmelding.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egen oversikt.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyde under horisontal del på loft er ca 2,03 m.  
Lysflate på soverom på loft, samt det minste soverommet i 1.etg, er for liten.

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 154        | 3          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 06.10.2025 | Pål Juliussen         | Takstingeniør |
|            | Marius Alexander Moen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1870 SORTLAND | 4    | 113  |      | 0    | 1257.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sigerfjordveien 352

### Hjemmelshaver

Moen Marius Alexander

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Sigerfjord, ca 10 km fra Sortland sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Det skal foreligge reguleringsplan fra 1947, nyere plan for dette området foreligger ikke (området rett nord/nordøst for eiendommen er regulert).

I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse.

### Om tomten

Solåpen, skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkering. Grøntareal/plen med noe beplantning mot sør, vest og en stripe mot nord. Del av tomt helt mot nord er naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

### Bebyggelsen

Kun selve boligen. Omkringliggende bebyggelse er eneboliger.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type                  |
|-----------|------|-----------------------|
| 2 300 000 | 2018 | Opphør av samboerskap |

## Forsikring

| Selskap                                                                       | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind                                                                      |          | Fullverdi |                | 10 000       |
| <b>Kommentar</b><br>Stipulert av takstingeniør, ingen opplysninger fra selger |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar              | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 23.09.2025 |                        | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |            |                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             |            |                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift | 22.09.2025 |                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Gårdskart/NIBIO  |            |                        | Gjennomgått |       | Ja      |
| Tegninger        | 11.03.2004 | Kun 1.etg, ifm tilbygg | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US3482>

## 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





0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.10.2025 13:03

Eiendomsdata verifisert: 03.10.2025 13:02

GÅRDSKART 1870-4/113/0

Tilknyttede grunneiendommer: 4/113/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog \*

Annet markslag

Bebygdt, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 03.10.2025 13:03

Eiendomsdata verifisert: 03.10.2025 13:02

GÅRDSKART 1870-4/113/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
4/113/0

Markslag (AR5) 7 klasser  
TEGNFORKLARING

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Fulldyrka jord            |
|  | Overflatedyrka jord       |
|  | Innmarksbeite             |
|  | Produktiv skog *          |
|  | Annet markslag            |
|  | Bebyggd, samf., vann, bre |
|  | Ikke kartlagt             |
|  | Sum                       |

AREALTALL (DEKAR)

|     |     |
|-----|-----|
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 0.0 | 0.0 |
| 1.3 | 1.3 |
| 0.0 | 0.0 |
| 1.3 | 1.3 |

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

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





|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>051015m</div></div> <div>Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift</div> <div>Utskriftsdato: 03.10.2025 13:04</div> <div>Eiendomsdata verifisert: 03.10.2025 13:02</div> | <div><div>Markslag (AR5) 7 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div></div><div>Fulldyrka jord</div></div><div><div></div><div>Overflatedyrka jord</div></div><div><div></div><div>Innmarksbeite</div></div><div><div></div><div>Produktiv skog *</div></div><div><div></div><div>Annet markslag</div></div><div><div></div><div>Bebygd, samf., vann, bre</div></div><div><div></div><div>Ikke kartlagt</div></div><div><div></div><div>Sum</div></div></div><div><div>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</div></div></div> | <div><div>AREALTALL (DEKAR)</div><div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>1.3</div></div><div><div></div><div>0.0</div></div><div><div></div><div>1.3</div></div></div><div><div>0.0</div><div>0.0</div></div></div> <div><div>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</div><div>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</div><div>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</div><div><div></div><div>Arealressursgrenser</div></div><div><div></div><div>Eiendomsgrenser</div></div><div><div></div><div>Driftssenterpunkt</div></div></div> |
| <div>GÅRDSKART 1870-4/113/0</div> <div>Tilknyttede grunneiendommer: 4/113/0</div>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <div><div></div><div>NIBIO</div><div>NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</div></div>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Egenerklæring

Sigerfjordveien 352, 8406 SORTLAND

23 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Sigerfjordveien 352

### Postadresse

Sigerfjordveien 352

### 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?

2014

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.

2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Moen, Marius Alexander

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
revet og bygget ny altan i 2025

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til





## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet til automatsikringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

el-team

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95366821**

# Egenerklæringsskjema

Name

Moen, Marius Alexander

Date

2025-09-23

Identification

 **bankID** Moen, Marius Alexander



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



## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Moen, Marius Alexander

23/09-2025  
14:10:06

BANKID



Ann Frøyslie

Sigerfjordveien 352  
8400 SORTLAND

### **TILBYGG BOLIG PÅ GNR. 4, BNR. 113**

Under henvisning til Deres melding mottatt 18.05.2004 bekreftes med dette at bygningsmyndigheten ikke har noen innvending til det planlagte tiltak.

#### **Vi ønsker likevel å minne om følgende:**

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt riving/flytting.
- Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.
- **Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse Sortland kommune om tiltakets plassering slik det er utført.**

#### **Kulturminner:**

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

Gravemelding fås ved å henvende seg til Sortland kommune, Servicekontoret.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger.

#### **Gebyrregning:**

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

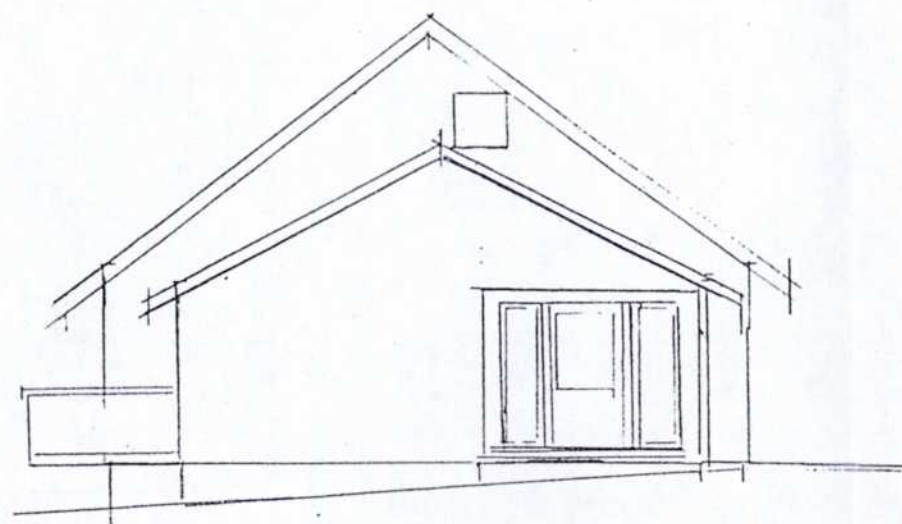
Saksbehandlingsgebyr           kr 860,00

Gebyrregning ettersendes.

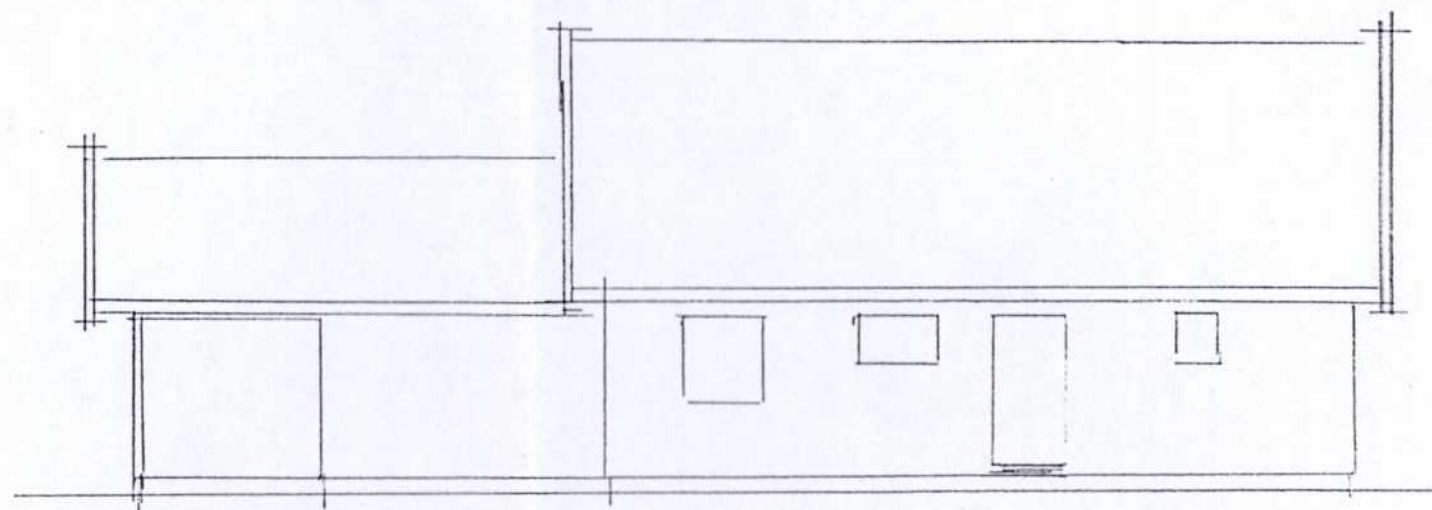
Med hilsen

*Ottar Skog*  
Ottar Skog  
RE-leder Myndighet

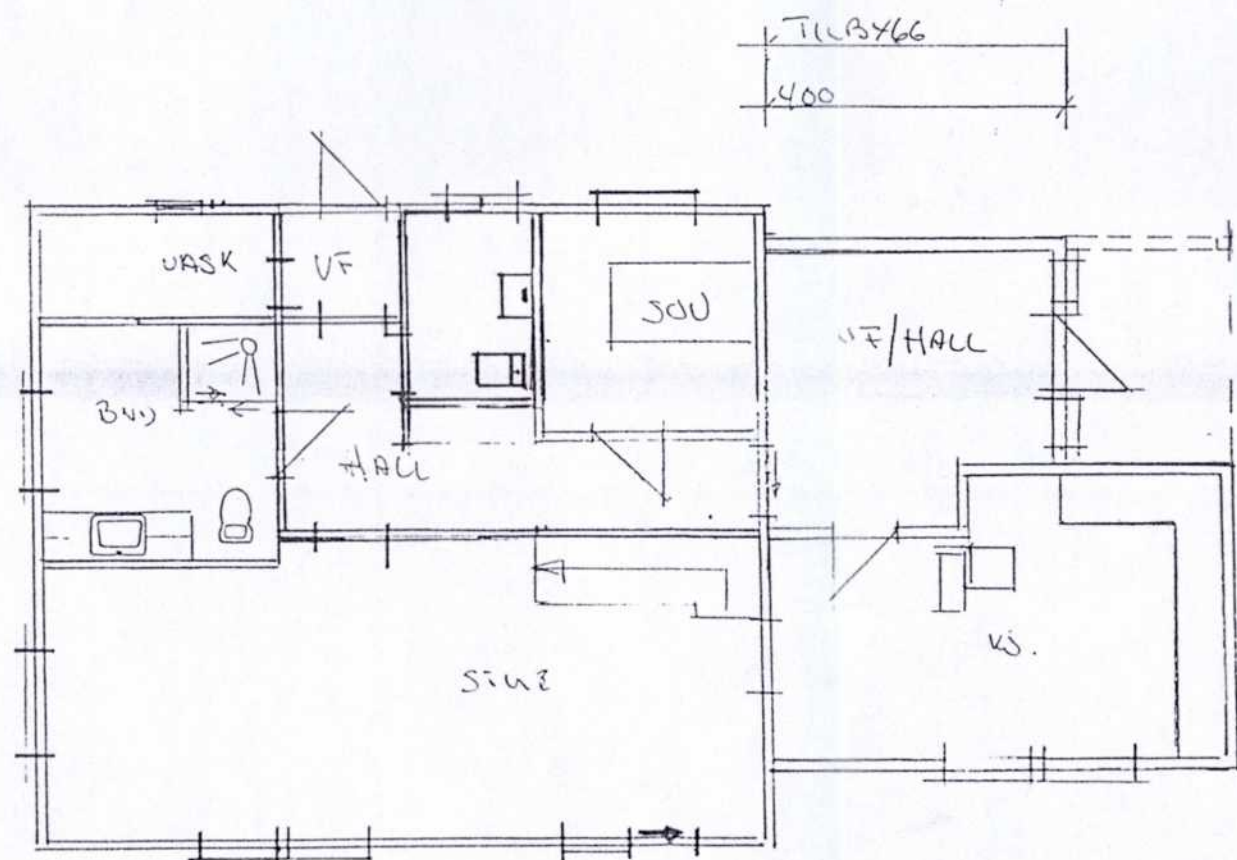
*Eskild Kolf Brønlund*  
Eskild Kolf Brønlund  
Fagleder



FASADE SØR-ØST



FASADE NØR-ØST



PLAN

| REVIDAT. SIGN.                                  |                  |                |                                      |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------------|
| ANN FRØYSLI<br>SIGURDROUN, 352<br>8400 SCOTLAND |                  |                |                                      |
| SKISSE<br>PLAN OG FASADER                       |                  |                |                                      |
| TEGNER<br>A. J.                                 | DATO<br>11.03.04 | MÅLS.<br>1:100 | TILB466 - BOLL<br>6. NR/B. NR. 4/113 |



av Vesterålens Sorenskriverembets pantbok " A 11 - 293 "

forsåvidt angår den under 8/3 - 41 som nr. 336 tinglyst

## Skylddelingsforretning

Fin dag, den 31 oktober 1939 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Byggegrund

g.-nr. 4 br.-nr. 17 av skyld mark 0,06 i Sortland

herred. Forretningen er forlangt av Norlands Privatbank

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har <sup>samtlige</sup> ~~følgende~~ gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Ved forettings møtte for Norlands Privatbank J. Gaylen,  
og for kjøperen møtte Jonas Karlisen. Ingeniør K. J. Vik var <sup>av</sup> selgeren,  
Norlands Privatbank, beordret til å foreta alle nødvendige

oppmålinger. Han møtte og fremla kart over selgerens

Av naboer:<sup>4)</sup> eiendom, bnr. 17, med angivelse.

Mennene valte til formann Olaf H. Holm

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

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-  
duktiv skog dekar, annet areal dekar, i alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

Fra sydøstre grense av eiendommen Indvik bnr. 41 langs riks -  
veien ca. 32,5 meter til nordvestre grense for O. Wiklunds  
tomt bnr. 97, herfra i nordøstlig retning langs Wiklunds  
grenselinje ca. 38 meter til nedre grense for O. Melands

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

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

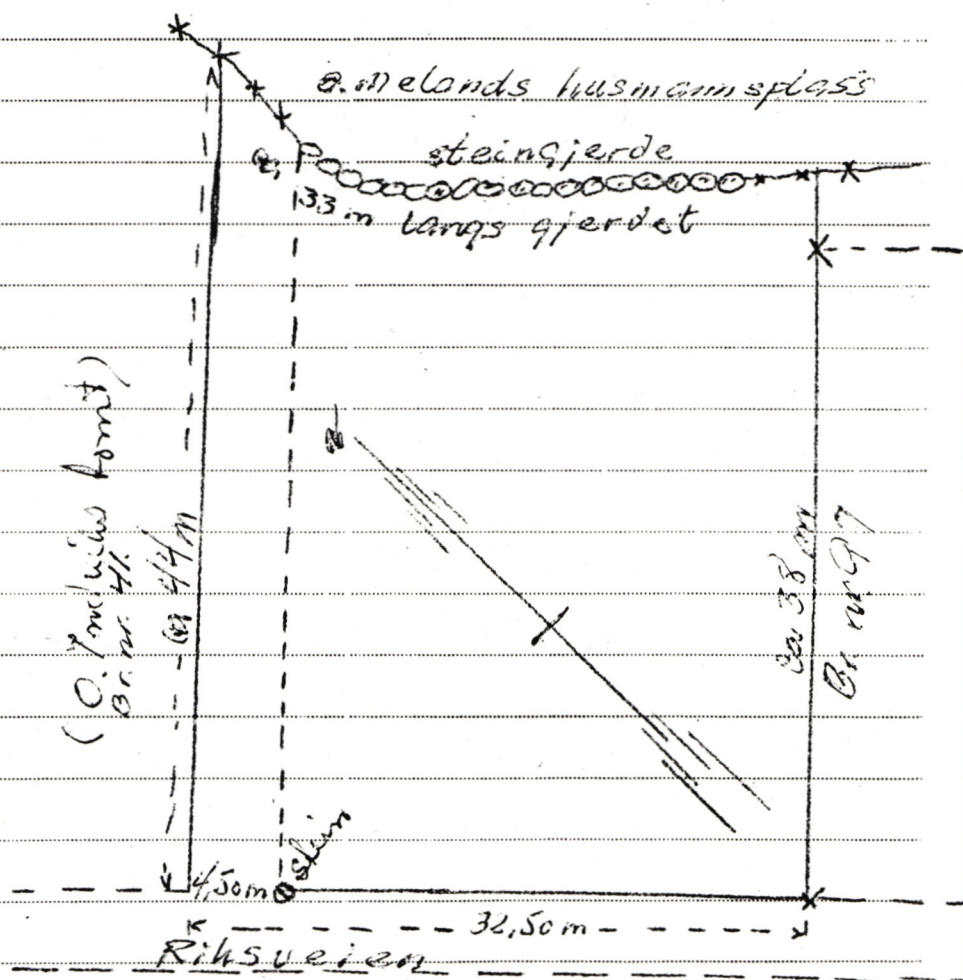
N. N.»

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

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

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

Selgeren går med på at kjøperen skal ha landingsplass ved sjöen mot bnr. 9.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ..... Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? .....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....



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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

Byggegrund

7. ~~Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?~~ .....

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig<sup>1)</sup>~~

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,06

Hovedbølets gjenværende areal utgjør ~~Dyrker jord~~ dekar, nærolig eng og

~~kultarbeite~~ dekar, produktiv skog ~~dekar, annet areal~~

~~dekar, kult~~ dekar

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> "Solbakken III"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen ~~og den deling som er foretatt i marken~~, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at selgeren Norlands Privatbank  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olaf H. Holm sign. Petter H. Solvang sign. J. Caylen sign.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

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

Går til .....jordstyre.<sup>1)</sup>

Jordstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

..... formann. .... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

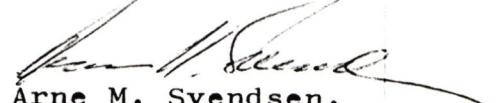
..... formann. .... fylkeslandbr



Rett avskrift attesteres:

Herfor til statskassen betalt kr. 5.-,  
beriktiget med påsatt stempelmerke.

VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBEDE, 30. mars 1966.

  
Arne M. Svendsen.  
dfm.

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 113

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



# Sortland kommune

**Adresse:** Postboks 117, 8401 SORTLAND

**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 22.09.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|                   |      |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1870 | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 113 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

|                                                      |                     |                           |       |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 243849486           | <b>Bygningstype</b>       | Bolig |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 190216020           | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101 |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Bygning revet/brent | <b>Bruksenhetsadresse</b> |       |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243849486. |                     |                           |       |

|                       |             |                           |                                       |
|-----------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 243840578   | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                                 |
| <b>Bygningsnummer</b> | 190201643   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                                 |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sigerfjordveien 352, 8406<br>SORTLAND |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 2     | 0             | 1      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type             | Produsent | Modell |
|------------|------------------|-----------|--------|
| Stue       | Åpen peisinnatts |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |                         | Siste utførte tiltak røykløp |                     |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| Dato                            | Type                    | Dato                         | Type                |
| 20.01.2016                      | Tilsyn av fyringsanlegg | 02.06.2025                   | Feiing av skorstein |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 243840578*

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 243840651   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 190201643   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243840651.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



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      | SOLBAKKEN III | Beregnet areal          | 1257.1           |
| Etablert dato  | 08.03.1941    | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 19.09.2025    | 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       | 08.03.1941              |                             |                           | 4/17, 4/113           |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7614675.78 | 520922.94 | 0 | Ja     | 1257.1     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                            | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                       | Status<br>Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| MOEN MARIUS ALEXANDER<br>F290180***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | SIGERFJORDVEIEN 352<br>8406 8406 SORTLAND | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Sigerfjordveien 352

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus           | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 190201643  |     | Enebolig (111)                       | Tatt i bruk (TB)         |            |
| 2  | 190201643  | 1   | Tilbygg                              | Tatt i bruk (TB)         | 21.06.2005 |
| 3  | 190216020  |     | Våningh. benyttes som fritidsb (163) | Bygning revet/brent (BR) |            |

1: Bygning 190201643: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 222 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 222 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

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

### Bruksenheter

| Type  | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sigerfjordveien 352 | H0101    | 4/113   | 222 | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 28        | 0         | 28      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 114       | 0         | 114     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 80        | 0         | 80      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 190201643-1: Tilbygg, Tatt i bruk 21.06.2005

### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 12  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 12  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 21.06.2004 | 21.06.2004 |
| Igangsettingstillatelse | 21.06.2004 | 21.06.2004 |
| Tatt i bruk             | 21.06.2005 | 21.06.2004 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 4/113   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 12        | 0         | 12      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 190216020: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Ja                 | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| 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   |
|---------------------|------|------------|
| Bygning revet/brent |      | 01.10.2008 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig |         | H0101    | 4/113   | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

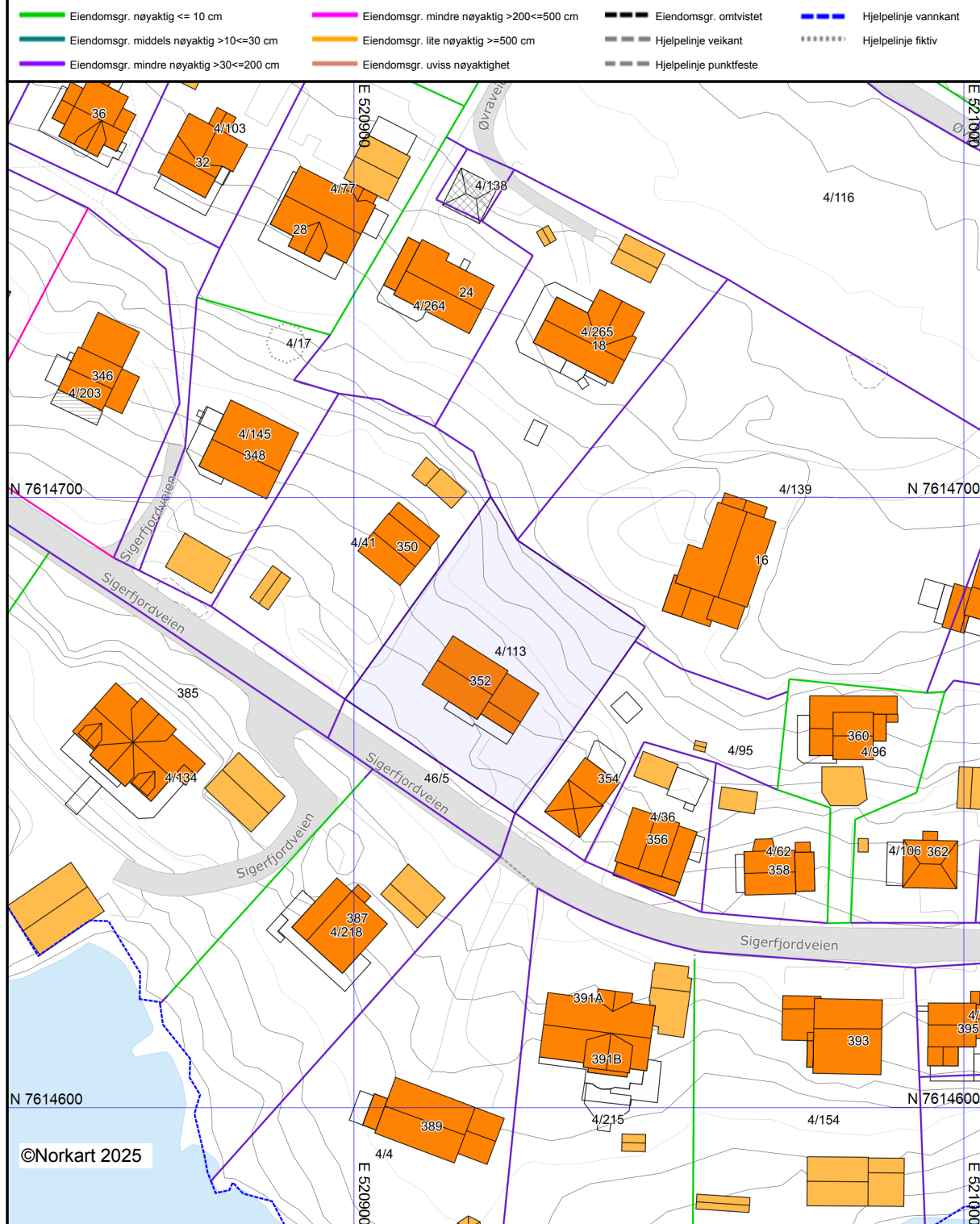


# Grunnkart

Eiendom: 4/113  
Adresse: Sigerfjordveien 352  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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





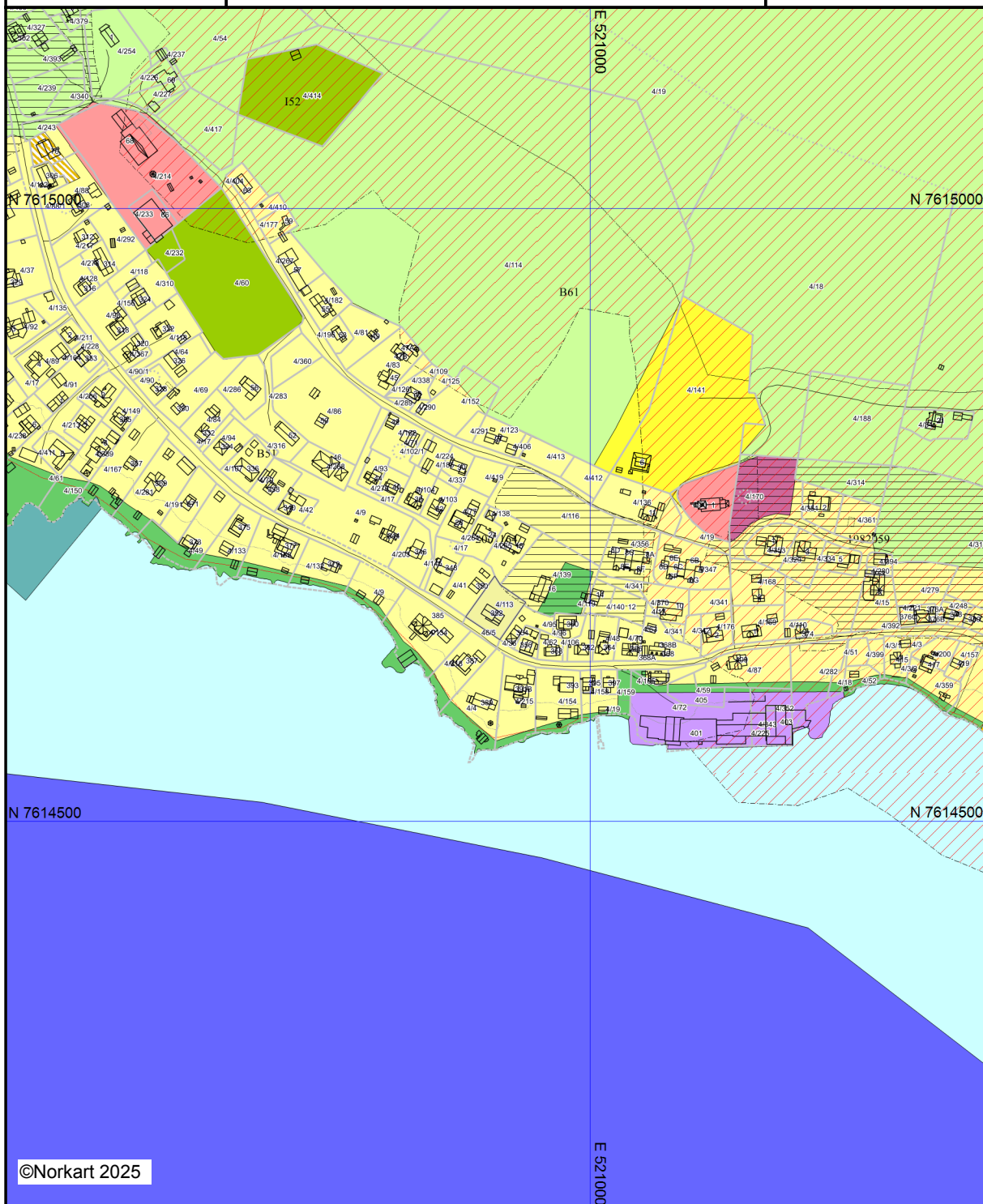
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4/113  
Adresse: Sigerfjordveien 352  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: TRONESHAUGEN BOLIGFELT, SIGERFJORD

Dato: 11.09.2000

§ 1. I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2. I medhold til PBL § 25 er området regulert til følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.1 Boliger

1.2 Allmennyttige formål, servicebygg

3. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

3.1 Kjørevei

3.2 Annen veigrunn

7. **FELLESOMRÅDER**

7.1 Felles privat trafikkområde

7.2 Felles privat grøntområde

§ 3 I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.

1.1 **Boliger**

Områdene B1, B2, B3, B4 og B5 skal brukes til boliger.

a. Tomteutnyttelse

Områdene B1 og B2 skal ha en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

Områdene B3 og B4 skal ha en utnyttelsesgrad på 25 % BYA.

b. Byggehøyder

Tillatt gesimshøyde er 5,5 meter over ferdig terreng ved inngangsparti. Tillatt mønehøyde er 8 meter over ferdig opparbeidet terreng ved inngangsparti.

c. Utforming

Bebyggelsen skal utformes som punkter og rekker med enkle volumer. Det tillates flate tak der dette harmonerer med det totale prosjektet på planområdet. Maksimal bredde på hus

skal være 9 meter. Det tillates å legge svalganger og balkonger til bredden der disse utformes som selvstendige volumer.

- d. Plassering  
Angivelse av husplassering på plankart er retningsgivende. Møneretning skal hovedsakelig ligge parallelt med landskapet.

## **1.2 Allmennyttig formål servicebygg**

- a. Tomteutnyttelse  
Grad av utnytting skal være 25% BYA.
- b. Byggehøyder  
Tillatt gesimshøyde er 5,5 meter over ferdig opparbeidet terreng ved inngangsparti. Tillatt mønehøyde er 8 meter over ferdig terreng ved inngangsparti.
- c. Utforming.  
Utforming og dimensjoner skal harmonere med det totale prosjektet på områdene B1, B2 og B3. Bebyggelsens karakter skal gjenspeile dens offentlige funksjon.
- d. Plassering  
Angivelse av husplassering på plankartet er retningsgivende.
- e. Funksjon  
Området er avsatt til funksjoner som administrasjon, service, barnehage og legekantor

## **3. Offentlige trafikkområder**

- 3.1 Kjørevei  
Øvraveien opparbeides med fast dekke i samsvar med kommunal standard (BK10) i 5 meters bredde.
- 3.2 Offentlig trafikkområde, snøopplag  
Randsoner og buffersoner til trafikkareal skal bearbeides landskapsmessig på samme måte som tilstøtende formål. Der tilstøtende formål er privat hage er det tillatt å privatisere sonen, men det er ikke tillatt å ha faste installasjoner stående der om vinteren når veien skal brøytes.

## **7 FELLESOMRÅDER**

- 7.1 Felles privat trafikkområde  
Felles privat parkeringsplass er felles for områdene B3, B4 og A1.  
Felles privat adkomst er felles for B1, B3, B4, B5, og A1
- 7.2 Felles privat grøntområde  
Felles privat grøntområde er felles for områdene B1, B2, B3, B4, B5 og A1.  
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares og forfines. Det skal etableres sittegrupper og sandlekeplasser med lekestativ. Området/anlegget skal være spesielt tilpasset barn i alderen 1-6 år. Det er tillatt å lage treplattinger og sette opp et lysthus på inntil 12 m2. Det er forutsatt at eksisterende uthus rives og at rivingstomten tilsås. Felles privat grøntområde skal være opparbeidet og sikret (ferdigstilt) før berørte bygninger gis brukstillatelse.

#### § 4 FELLES-, REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før første byggesøknad skal det utarbeides et temakart som viser tekniske anlegg, herunder kommunaltekniske, elektrotekniske og tekniske anlegg.

Det skal lages et temakart som viser hvordan trafikksikkerheten er ivaretatt.

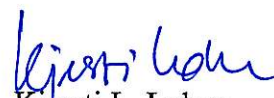
Det skal lages overflateplan som viser terrengbehandling med forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger, belysning, dreneringstiltak, samt eksisterende og framtidig vegetasjon.

#### REGULERINGSPLAN FOR "TRONESHAUGEN BOLIGFELT", SIGERFJORD.

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 sist endra ved lov av 28.06.96 nr. 55 § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 22.02.01 i sak 11/01 vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser begge datert 11.09.2000

  
Ingolf Markussen  
ordfører



  
Kjersti L. Løkse  
teknisk sjef



504005

Reguleringsvedtekter for Sigerfjord.

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

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

§ 7 Tomten skal  
hva mureggen  
sees selv om  
eller at bygget  
færdig.

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

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

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

§ 11. Det tillates ikke oppført boligbygg i industristrøket.

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

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

#### Vedtekter til bygningsloven for Sigerfjord bygningsdistrikt.

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

§ 2. (til bygningslovens § 48.)

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



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

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

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

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

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

§ 3 (til bygningslovens § 58).

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

§ 4 (til bygningslovens § 58).

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

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

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

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

§ 45 ( til bygningslovens § 61.)

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

§ 46 ( til bygningslovens § 62).

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

§ 47 ( til bygningslovens § 63).

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

§ 48 ( til bygningslovens § 84).

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

§ 49 (til bygningslovens § 104).

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

§ 50 ( til bygningslovens § 112).

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

§ 51. ( til bygningslovens § 137).

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

§ 52. ( til bygningslovens § 144).

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

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

Vedtektenes bestemmelser anvendes ved siden av bygningslovens bestemmelser.

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





Sortland kommune

# 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, kløpper og rasteplasser.
2. Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard.
3. Eksisterende driftsbygninger kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard.
4. Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse.
5. Eksisterende naust kan oppgraderes i henhold til rammer i planbestemmelsen § 6.7
6. På gnr 61 bnr 4 (Kinn) tillates oppført en mindre fritidsbolig i nær tilknytning til eiendommens eksisterende fritidsbolig. Det tillates også oppført en lysthus på inntil 15 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 småbåthavns utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.
12. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvalitet. Ved regulering av moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse vurderes.
13. Nye anlegg skal tilrettelegges for renovasjon. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
14. Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag bør være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for 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.





## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|            |                                    |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1870                               | Gårdsnr. | 4 | Bruksnr. | 113 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sigerfjordveien 352, 8406 SORTLAND |          |   |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 2014002                                                                                                                                                                                                               |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 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     | <b>Delareal</b> 1 257 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                  |
|                | <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                                                                                           |
|                | <b>Områdenavn</b> B51                                                                                                                                                                                                 |
|                | <b>Delareal</b> 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                     |
|                | <b>KPHensynsonenavn</b> 2001164                                                                                                                                                                                       |
|                | <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                                                                                                                             |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2001164                                                                                                                                                                                     |
| <b>Navn</b>           | Troneshaugen                                                                                                                                                                                |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                       |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 11.12.2001                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/427/Troneshaugen%20boligfelt.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/427/Troneshaugen%20boligfelt.pdf</a>                     |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 50 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger<br><b>Feltnavn</b> B1                                                                                                            |
| <b>Id</b>             | 1947005                                                                                                                                                                                     |
| <b>Navn</b>           | Sigerfjord                                                                                                                                                                                  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                                       |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 30.10.1947                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/412/RP_Sigerfjord_bestemmelser_504-005.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/412/RP_Sigerfjord_bestemmelser_504-005.pdf</a> |

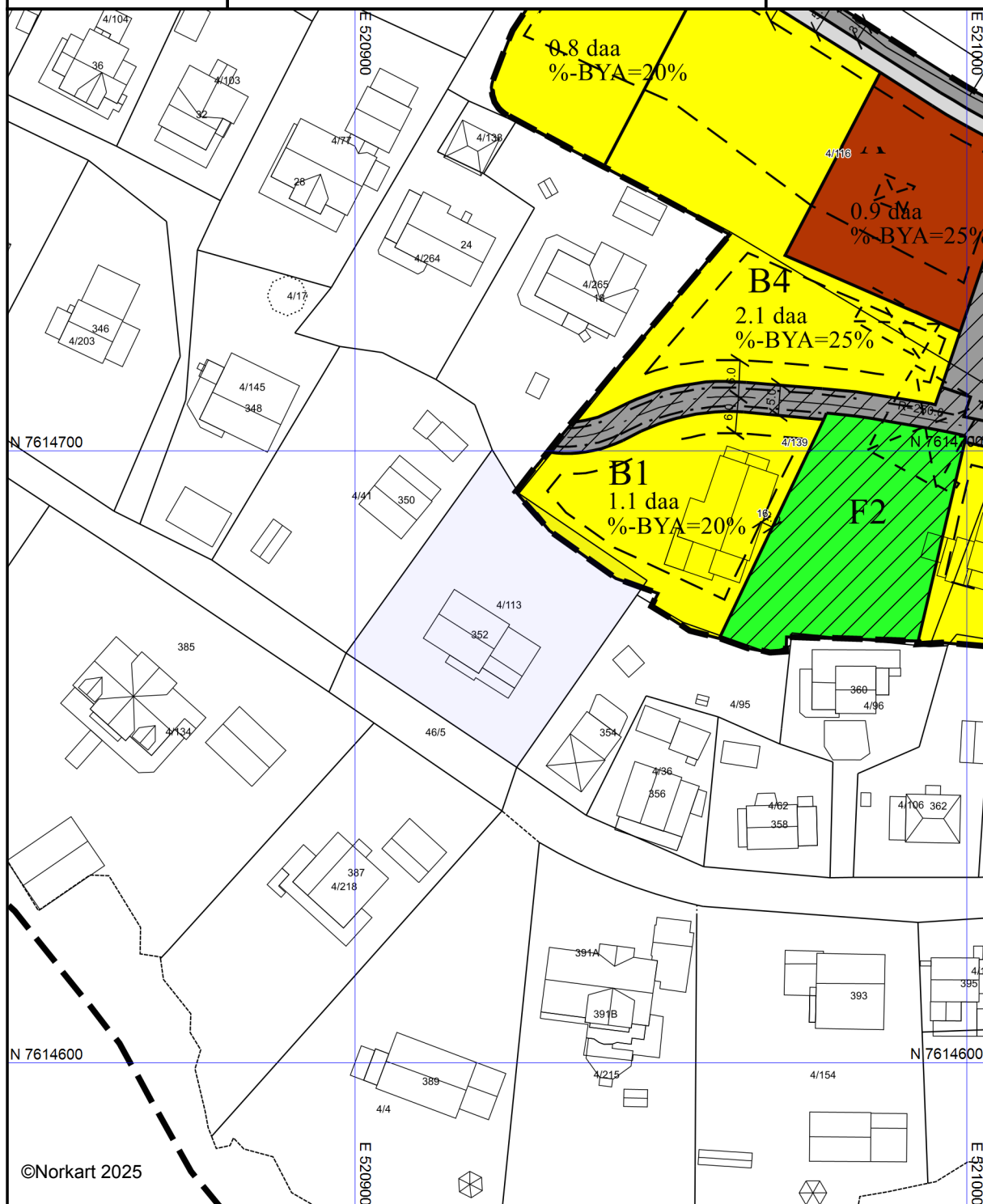


## Reguleringsplankart

Eiendom: 4/113  
Adresse: Sigerfjordveien 352  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

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

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

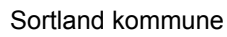
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius



Eiendom: 4/113  
Adresse: Sigerfjordveien 352  
Utskriftsdato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



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

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

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



**Tegnforklaring**

# Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Kommuneplanens arealdel

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

|                                                                               |        |  |                 |                            |                     |  |  |                  |                            |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--|-----------------|----------------------------|---------------------|--|--|------------------|----------------------------|---------------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur                                 | (2000) |  |                 |                            |                     |  |  |                  |                            |                     |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                          | 2001   |  | CCCCC           | 204-204-204                | 0-0-0-20            |  |  | 999999           | 153-153-153                | 0-0-0-40            |
| Veg                                                                           | 2010   |  |                 |                            |                     |  |  |                  |                            |                     |
| Bane                                                                          | 2020   |  | CC9966          | 204-153-102                | 0-20-40-20          |  |  | 996633           | 153-102-51                 | 0-20-40-40          |
| Lufthavn                                                                      | 2030   |  | CCCCC           | 204-204-204                | 0-0-0-20            |  |  | 999999           | 153-153-153                | 0-0-0-40            |
| Havn                                                                          | 2040   |  | 99CCCC          | 153-204-204                | 20-0-0-20           |  |  | 66B1B1           | 102-177-177                | 29-0-0-31           |
| Hovednett for sykkel                                                          | 2050   |  | FFCCCC          | 255-204-204                | 0-20-20-0           |  |  | 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   |  | CCCCC<br>FFFFFF | 204-204-204<br>255-255-255 | 0-0-0-20<br>0-0-0-0 |  |  | 999999<br>FFFFFF | 153-153-153<br>255-255-255 | 0-0-0-40<br>0-0-0-0 |

#### GRØNNSTRUKTUR

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

#### FORSVARET

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

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

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

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

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

1) Bredde på strepete i square= 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 | H330_4                   |                     | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring         |
| KpSikringSone                                 | 110, 120, 130, 140, 190                | H290_1                   |                     | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.                                                                                               |
| KpStøySone                                    | 210, 220, 230, 290                     |                          |                     | Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                                                              |
| KpInfrastrukturSone                           | 410, 430, 440, 450                     |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpGjennomføringSone                           | 810, 820, 830                          |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpAngittHensynSone                            | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 | H570_2                   |                     | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                       |
| KpBåndleggingSone<br>(Arealst 1 og 2)         | 710, 720, 730, 740, 750                | H720_2                   | H720_2              | 000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring |
| KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan) | 910                                    | (PlanId)                 |                     | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring                           |
| Små flater, alle hensyns-soner                |                                        |                          |                     | Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.                                           |

#### LINJESYMBOL

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

| Linjesymbol                      |           | Symbol-beskrivelse |      |         |                |      |      |      | Nåværende                                         |             |           | Nytt                    |             |           |  |
|----------------------------------|-----------|--------------------|------|---------|----------------|------|------|------|---------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------|-------------|-----------|--|
|                                  |           | Lengde (mm)        |      |         | Mellomrom (mm) |      |      |      | Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt |             |           | Farge RGB 255-0-0 (rød) |             |           |  |
|                                  |           | Vertniv            |      | Vertniv |                |      |      |      | Vertniv                                           |             |           | Vertniv                 |             |           |  |
|                                  | SOSI-kode | Tykkelse (mm)      | 1    | 2       | 3              | 1    | 2    | 3    | Tunnell 1                                         | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnell 1               | På bakken 2 | Bro mv. 3 |  |
| KpSamferdseLinje/..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  |      |                                                   |             |           |                         |             |           |  |
| Motorferdseil i utmark           | 1163      | 0,4                |      | 0,3     |                |      | 1    |      |                                                   |             |           |                         |             |           |  |

|                                                                                           |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|-----|--|--|-----|--|--|-----------------|--|--|--|--|
| KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE                                                              |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
| Byggegrense                                                                               | 1111 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Forbudsgrense sjø                                                                         | 1112 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Forbudsgrense vassdrag                                                                    | 1113 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Strandlinje sjø                                                                           | 1160 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Strandlinje vassdrag                                                                      | 1161 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Midtlinje vassdrag                                                                        | 1162 | 0,15 |  | 4,0 |  |  | 2,0 |  |  |                 |  |  |  |  |
| Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)) | 1163 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 0-153-0     |  |  |  |  |

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

#### PUNKTSYMBOL

|                                    |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Punktsymbol                        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vegkryss                           | 1129 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kollektivknutepunkt                | 1159 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) | [www.regjeringen.no/kartforskriften](http://www.regjeringen.no/kartforskriften)

# Sigerfjordveien 352

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Trones i<br>Linje 821, 851  | 3 min<br>0.2 km |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 32 min          |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 22 min      |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Sigerfjord skole (1-7 kl.)<br>92 elever, 6 klasser         | 8 min<br>0.7 km   |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser | 14 min<br>10.8 km |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser      | 13 min<br>10.4 km |
| Sortland videregående skole - Filial ...                   | 22 min            |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

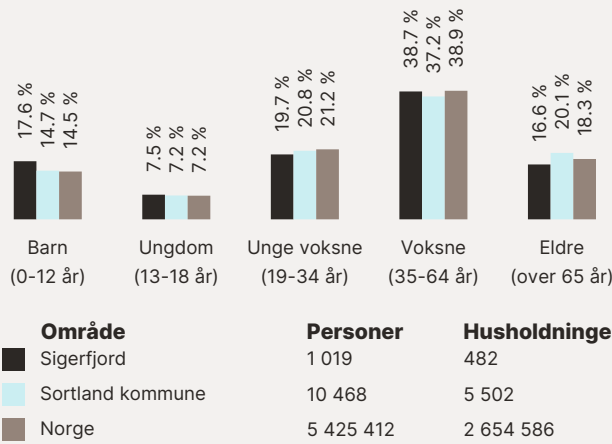


Naboskapet  
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene  
Bra 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Sigerfjord barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 3 min<br>2.2 km   |
| Strand barnehage (1-5 år)<br>51 barn     | 9 min<br>7.6 km   |
| Nordskogen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 12 min<br>10.5 km |

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Strand<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>7.4 km  |
| Rema 1000 Sortland<br>PostNord               | 11 min<br>9.3 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået  
Lite støynivå 96/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

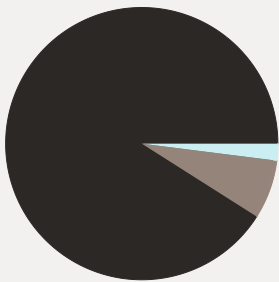


Gateparkering  
Lett 85/100

## Sport

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Sigerfjord skole<br>Ballspill, fotball | 10 min<br>0.8 km |
| Nedre Rishaugen ballplass<br>Ballspill | 15 min<br>1.3 km |
| Expo Trening                           | 13 min           |
| Family Sports Club Sortland            | 14 min           |

## Boligmasse

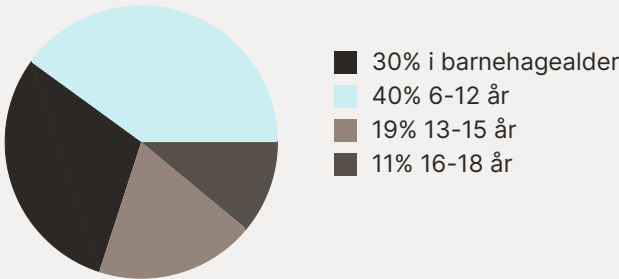


91% enebolig  
2% blokk  
7% annet

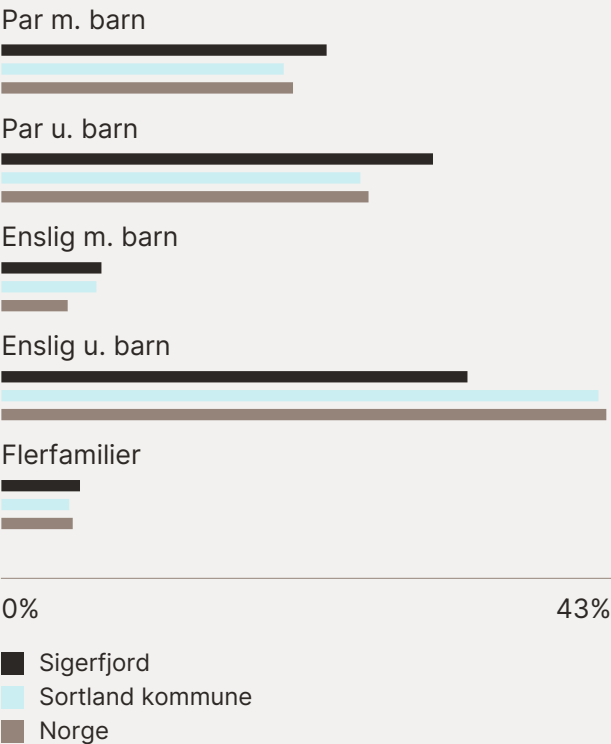
## Varer/Tjenester

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Skibsgården Senter | 14 min |
| Apotek 1 Sortland  | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



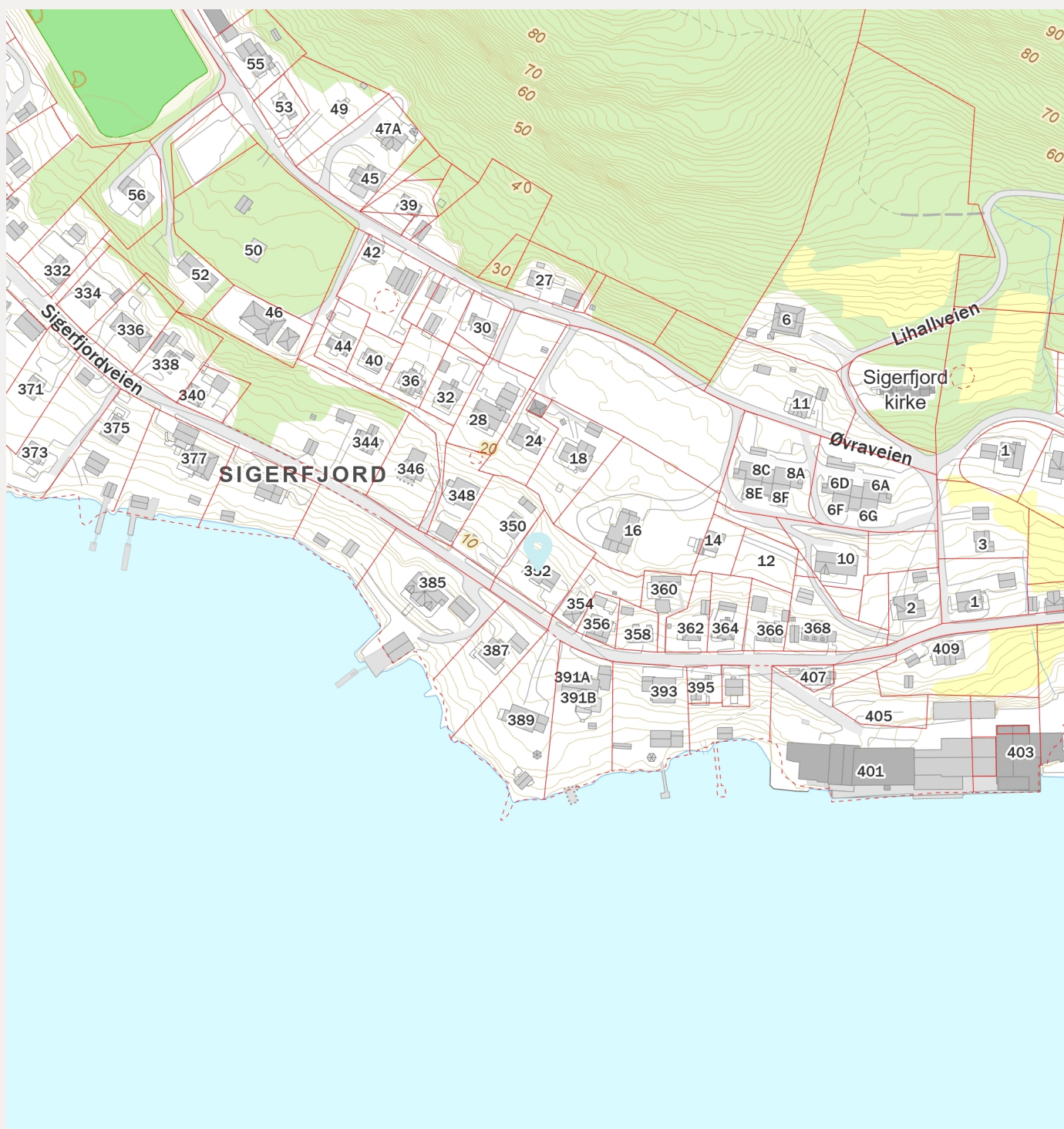
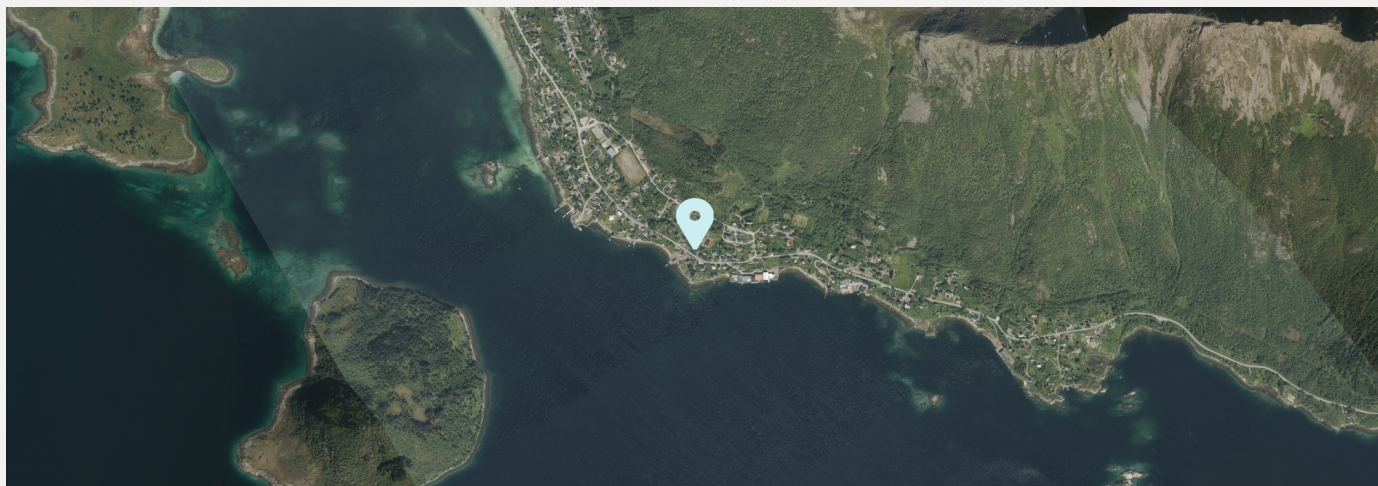
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







# Sigerfjordveien 352

Nabolaget Sigerfjord - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Trones i<br>Linje 821, 851  | 3 min<br>0.2 km |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 32 min          |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 22 min      |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Sigerfjord skole (1-7 kl.)<br>92 elever, 6 klasser         | 8 min<br>0.7 km   |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser | 14 min<br>10.8 km |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser      | 13 min<br>10.4 km |
| Sortland videregående skole - Filial ...                   | 22 min            |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

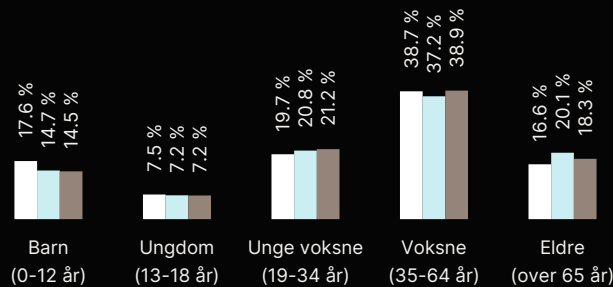


Naboskapet  
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene  
Bra 53/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Sigerfjord       | 1 019     | 482           |
| Sortland kommune | 10 468    | 5 502         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Sigerfjord barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 3 min<br>2.2 km   |
| Strand barnehage (1-5 år)<br>51 barn     | 9 min<br>7.6 km   |
| Nordskogen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 12 min<br>10.5 km |

## Dagligvare

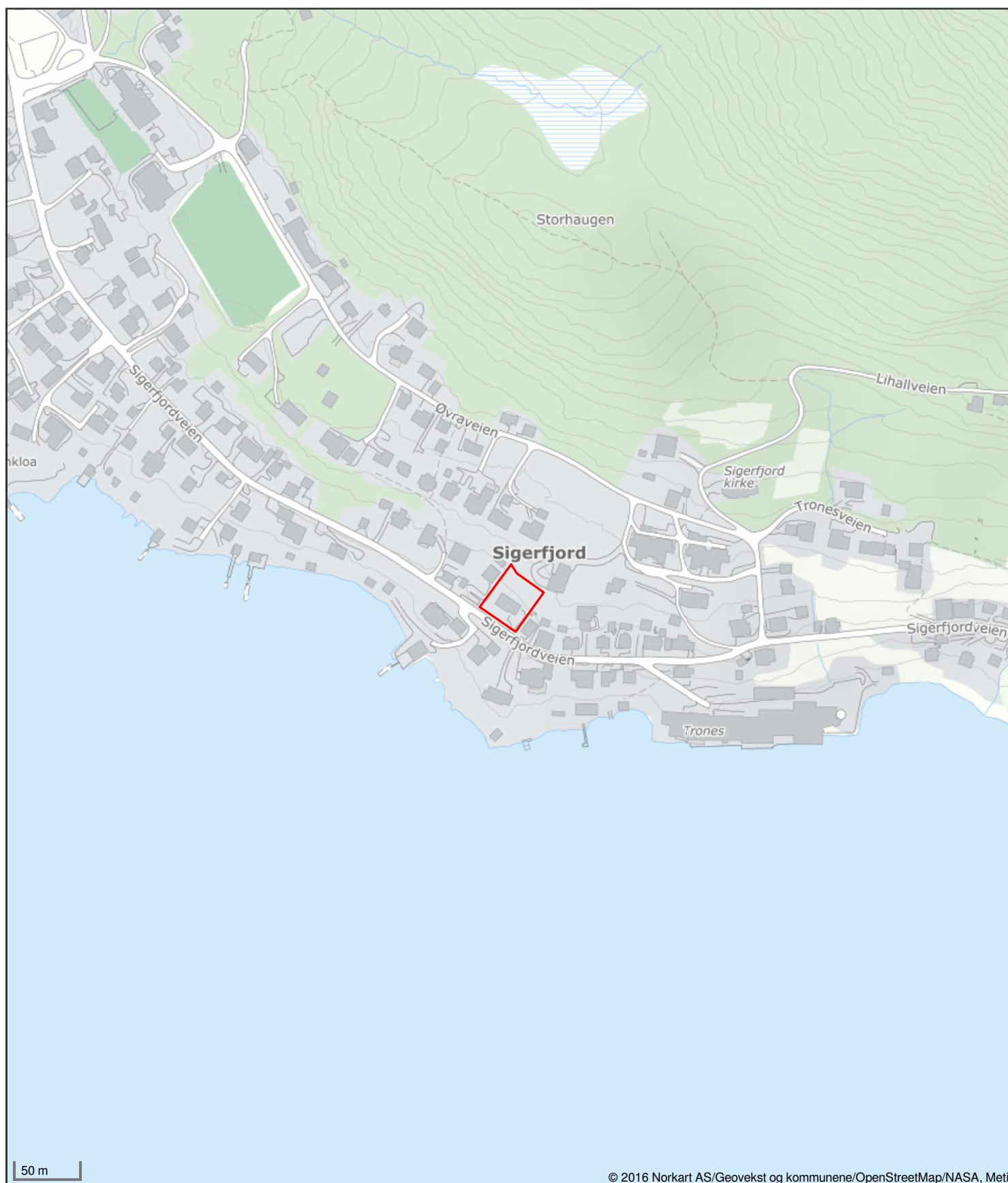
|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Strand<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>7.4 km  |
| Rema 1000 Sortland<br>PostNord               | 11 min<br>9.3 km |



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



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 4/113//





### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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