

Tilstandsrapport

 Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet

 Tverrveien 6, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1639

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 15149-1607

Referansenummer: TK4143

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er blitt noen år, og fremstår generelt med preg av slitasje, utidsmessighet og stedvis skader ut over det som er normalt i forhold til alder.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak elde, slitasje og utidsmessighet samt avvik i utførelser.

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

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

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

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt. Det er registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Stål takrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdører fra byggeår.

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv.

Strekkmetalltrapp ved hovedinngang, med rampeløsning for bevegelseshemmede

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg og laminatgulv

Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie og malte plater. Stedvis brystningspanel.

Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn er utført som betongdekke (i innredede rom).

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

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue i 1. etasje.

Undereetasje er utført med betonggulv med påliggende laminatgulv, murte vegger med innvendig utlekting og kledning i innredede rom.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu trefyllingsdører,

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom fra 1990. Teknisk forskrift 1985 legges til grunn for utførelse.

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

Bad

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje: Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Overskap og underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje; Innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne bolig (med grunnlag i alder).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser. Svikt er ikke registrert eller opplyst av eier.

Dreneringen er fra 1990.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Bygningen er beliggende i lett hellende terreng. Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.

Utvendige avløpsrør er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

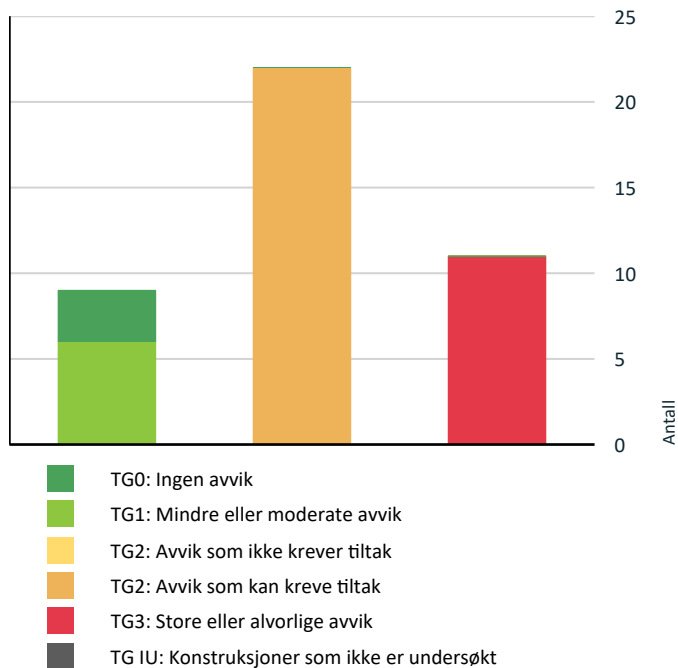
[Gå til side](#)

Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet

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

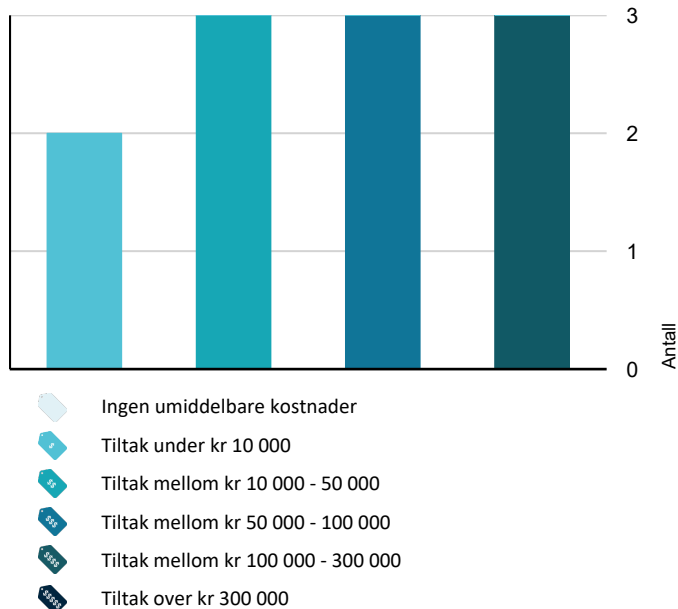
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

Opplysninger om feil, mangler og gjenstående arbeider fremkommer normalt i utstedt egenerklæring av eier. I dette tilfellet er egenerklæring ikke utfylt av eier, og det er således svært begrenset informasjon vedr. bygningen og eiendommen.

Dette må hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

Eiers skriftlige bekreftelse på tilstandsrapportens informasjon er en viktig del av rapportens struktur, og bekreftelse gis normalt av eier før endelig rapport utstedes.

I dette tilfellet er slik bekreftelse fra eier ikke mottatt, noe som gjør at ytterligere undersøkelser er nødvendig samt at det sterkt reduserer takstmannens informasjon om bygninger og eiendommen.

Med grunnlag i ovennevnte tas det av takstmannen ekstra og utvidet forbehold om rapportens korrekthet.

Tilstandsrapport datert 01.11.2024 samt opplysninger, herunder egenerklæring, legges til grunn for denne tilstandsrapport.

Det er foretatt ny befaring, og rekvirent opplyser at den faktiske situasjon med bygningens bygningstekniske tilstand er uforandret siden siste tilstandsrapport (kun normal slitasje).

Rapport er derfor dels basert på tidligere befaring og dels basert på den siste befaring.

Rekvirent opplyser videre at det ikke er foretatt utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste avholdte tilstandsrapport og at det heller ikke registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sistnevnte takst.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL-/ SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige
register (forutsettes korrekt)

Anvendelse

Bolig (til eget bruk samt mulig utleie av sokkelleilighet)

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvis skader.

Vedlikehold

Bygning fremstår med sterkt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes omfattende påkostninger (hensyntatt i verdier)

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Terrassedør og terrassedekke skiftet (iht. leier),
2022	Modernisering	Dusjkabinett skiftet (iht. leier)
2015	Modernisering	Stedvis skiftet bordkledning (fasade sør)

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det anbefales at mose på taktekingen fjernes på en hensiktsmessig måte for å redusere risiko for skader og forlenge takets levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Fjerning av mose samt stedvis tiltak bør foretas for å redusere risikoen for skader på taktekingen og forlenge takets levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, frostsprengning og forkortet levetid på taket.



! TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av liggende bordkledning. Kledningen er stedvis kontrollert fra bakkenivå, herunder med stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning er generelt preget av elde/ slitasje, med unntak av fasade mot sør hvor bordkledning er skiftet etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere kontroll av bordkledning anbefales. Med grunnlag i alder må utbedring/utskifting påregnes innen rimelig tid.



Eksempel på værslitt/opsprukket trepanel



Eksempel på råteskadet kledning



Eksempel på råteskadet kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon ved prefabrikerte takstoler, med utførelse og isolasjon iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Deler av loftsrommet/takkonstruksjonen er ikke kontrollerbare grunnet manglende adgang og gulv, jf. gjeldende forskrifter. Det anbefales at disse områdene kontrolleres nærmere ved eventuell fremtidig tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Tiltak:

Det anbefales at loftsrommet/takkonstruksjonen kontrolleres nærmere ved fremtidig tilgang, for å avdekke eventuelle skjulte avvik eller skader.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende lufting ved raft



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Det er manglende åpning mellom beslag og omrammingsbord/bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det anbefales etablert åpning/ spalte (5 mm) mellom beslag og omrammingsbord.



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og bordkledning/ omrammingsbord



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Tilstandsgrad er satt med grunnlag i tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikeholdstiltak bør utføres for å utbedre værslitte karmen og sprekker i treverket.

På grunn av alder og slitasje må det påregnes ytterligere vedlikehold eller utskifting av dører på sikt, for å unngå redusert funksjon og økt varmetap.



Underetasje



1. etasje

! TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør

Årstill: 2020

Kilde: Andre opplysninger



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med spaltegulv. Treverkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bærebjelken er skjøtet på en ufagmessig måte.

Terrassekonstruksjonene preges generelt av elde, slitasje og ulike tekniske svikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Bærebjelken bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre ytterligere skade.

Terrassekonstruksjonen bør gjennomgås og nødvendige utbedringer utføres for å redusere risiko for ytterligere råte, svekket konstruksjon og potensiell fare for personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig skjøt av bærebjelke



Eksempel på råte i konstruksjonen

Tilstandsrapport



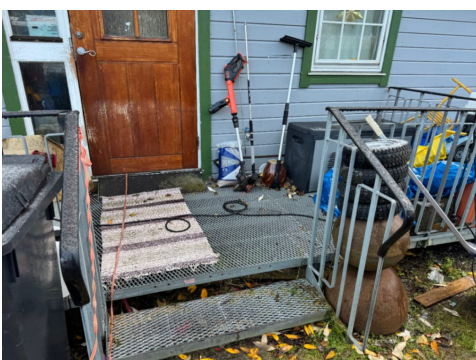
Eksempel på røte i konstruksjonen



Generelt værslitt/opsprukket trevirke/trepener.

! TG 1 Utvendige trapper

Strekkmalltrapp ved hovedinngang, med rampeløsning for bevegelseshemmede



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med vinylbelegg og laminatgulv
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malt strie og malte plater. Stedvis brystningspanel.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Overflatene er generelt sterkt preget av elde, slitasje og utidsmessighet, samt stedvis skader.

Det er bl.a. manglende kledning i himlingen i boden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

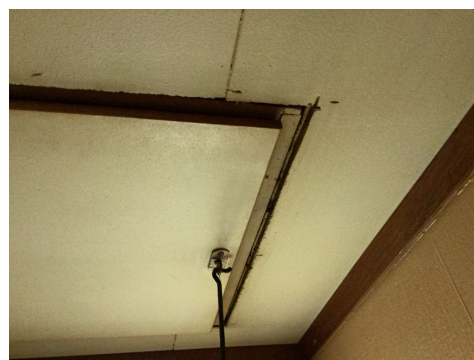
- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å oppnå normale overflater i 1. etasje må betydelige tiltak og fornyelser påregnes.

Himling i bod bør monteres med tilfredsstillende tetting i henhold til gjeldende brannkrav, for å redusere risiko for brannspredning og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende utbedring kan medføre økt slitasje, redusert brannsikkerhet og lavere komfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på skadet overflate

Tilstandsrapport



Eksempel på skadet overflate

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Gulv på grunn er utført som betongdekke (i innredede rom).
Grovplanert gulv i bod.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

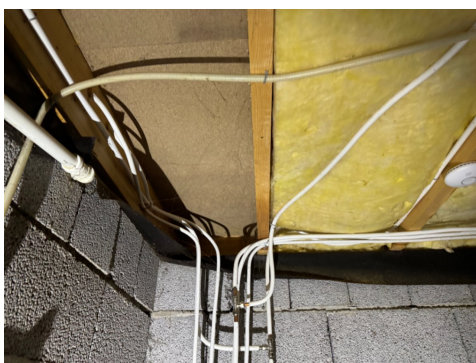
Stedvis uisolert (mot bod i underetasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte deler bør etterisoleres for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.

Konsekvensen av manglende isolasjon er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for kuldebroer.



Manglende isolering



Manglende isolering

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det anbefales generelt at det foretas radonmåling.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Brannmuren ved vedovnen viser tegn til varmpåvirkning.

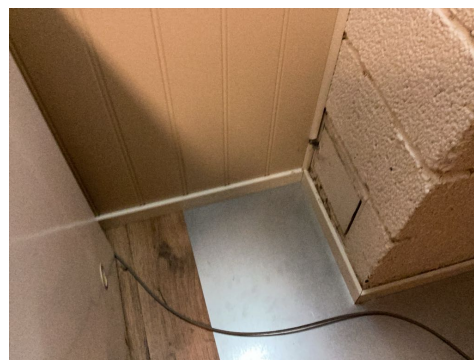
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ubrennbart materiale med tilfredsstillende utførelse monteres ved sotluke.

Vedovn kontrolleres (innvendig kontroll av vedovn ikke mulig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport



Varmepåvirket brannmur



Plastfolie i vegg

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv med påliggende laminatgulv. Murte vegger med innvendig utlekting og kledning i innredede rom. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bod. Innvendig utlekting av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

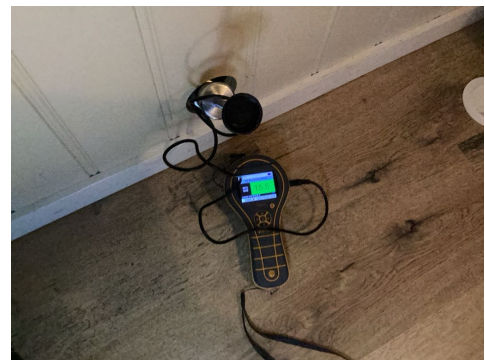
Plastfolie på innsiden av isolert vegg under terreng (er ikke tilfredsstillende utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastfolie på innsiden av isolert vegg under terreng bør vurderes fjernet, da dette er en risikokonstruksjon som kan føre til fuktskader, mugg eller råte over tid.

Det anbefales jevnlig tilsyn med rom under terreng, samt nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktproblemer i andre deler av boligen, da hulltaking kun er utført som stikkprøvekontroll.



! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu trefyllingsdører,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Generelt eldre dører, fra byggeår, som er preget av elde/ slitasje og stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

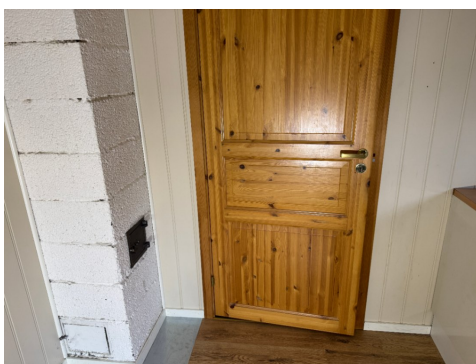
- Tiltak:

Med bakgrunn i tilstanden må det påregnes tiltak og eventuelt utskifting av enkelte dører.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt mulig forverring av skader over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 1990. Teknisk forskrift 1985 legges til grunn for utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tilstand.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskadet himling ved ventil i himlingen.

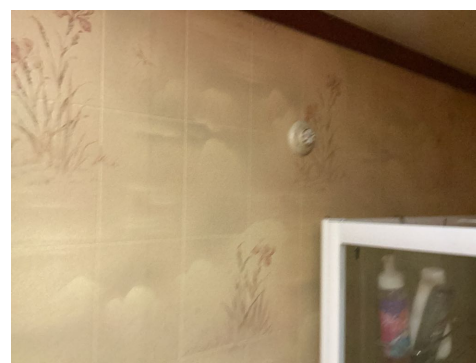
Forventet brukstid for overflater på vegger og himling er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for slitasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet himling bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

På grunn av overflatens alder og tilstand bør behov for vedlikehold eller utskifting vurderes, da manglende tiltak kan føre til økt slitasje og ytterligere skader på vegger og himling.



Fuktskadet himling ved ventil i himling

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utførelse av hjørner er ikke i fagmessig utførelse.

Omfattende knirk i gulv.

Stedvis varmeskadet belegg.

Forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Gulvet bør fornyes på bakgrunn av tilstand, registrerte avvik og utettheter.

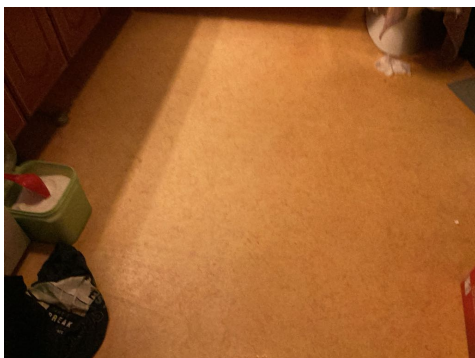
Kostnadsestimatet gjelder kun overflatematerialet, men det kan være behov for ytterligere tiltak på skjulte materialer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, redusert brukervennlighet og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på ikke fagmessig utførelse av hjørner.



Varmeskadet belegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran og sluk ved tegn til funksjonssvikt, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker faren for tilstopping og vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Utetthet ved rørgjennomføring



Eksempel på ufagmessig utførelse av hjørner

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr er av eldre årgang og preget av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Årsaken til fuktskaden ved ventilen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangelfull ventilasjon. Tiltak må iverksettes for å hindre videre fuktskader, da dette kan føre til sopp- og råteskader samt redusert innneklima.



Fuktskade rundt ventil

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Tidspunkt for utførelse av våtrom kan ikke bekreftes. Vurderinger med hensyn til alder er av den grunn skjønnsmessig og må ansees om omtrentlig. Ingen dokumentasjon er fremlagt.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ikke handverksmessig montering av baderomsplater, gjelder nedre del (manglende bunnlist).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i tilstand og alder bør forholdet holdes under oppsikt og behov for tiltak vurderes.



Manglende bunnlist



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv, også uten forskriftsmessig utførelse av membran med oppbrett ved dør. Over halvparten av forventet brukstid er forbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer inntil videre, men de nevnte utførelser må holdes under oppsikt.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør gjennomføres utbedring av utettheter og vurderes utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og økt risiko for lekkasjer med påfølgende kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på utetthet



Eksempel på utetthet

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr og innredning er generelt av noe eldre årgang. Tilstandsgrad med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre skader på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Defekt/skadet duskabinett

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



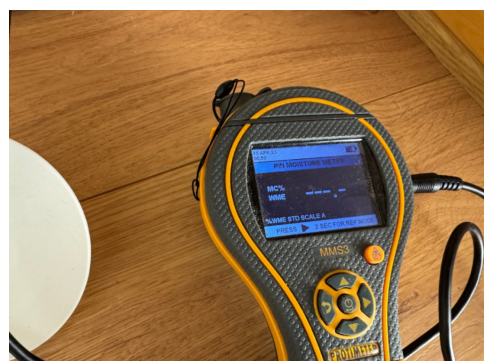
Dørterskel uten luftespalte



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og generell tilstand på overflater og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt risiko for følgeskader og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ny ventilator for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Delvis nyere innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Både overskap og underskap er installert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på innredningen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

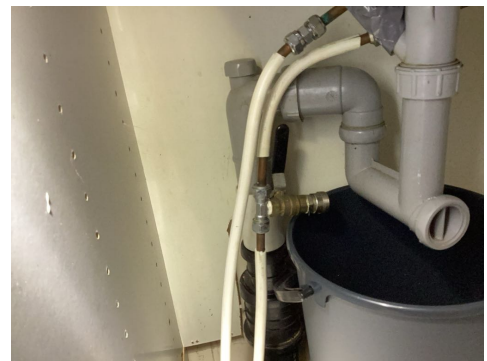
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

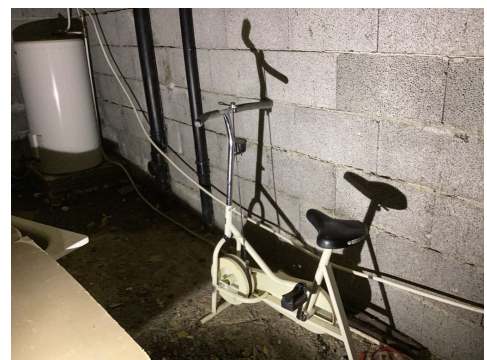
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør gjennomføres utbedring av ufagmessig utførte vannledninger, og det anbefales vurdering av utskiftning grunnet alder. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

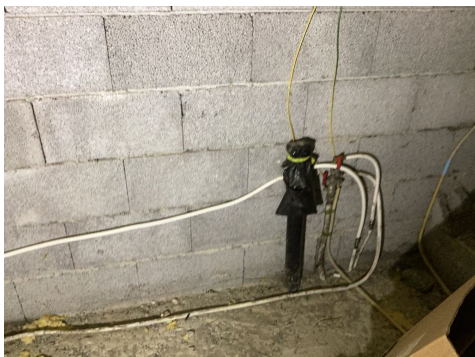


Eksempel på ikke fagmessig utførelse.



Eksempel på ikke fagmessig utførelse.

Tilstandsrapport



Eksempel på ikke fagmessig utførelse.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

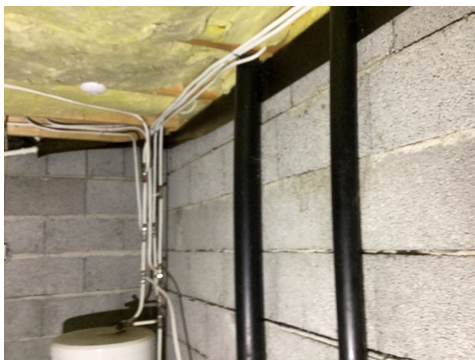
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering av denne boligen, basert på boligens alder.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få funksjonssvikt eller forårsake vannskader.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser. Automatsikringer.

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.
1990

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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?
Ukjent

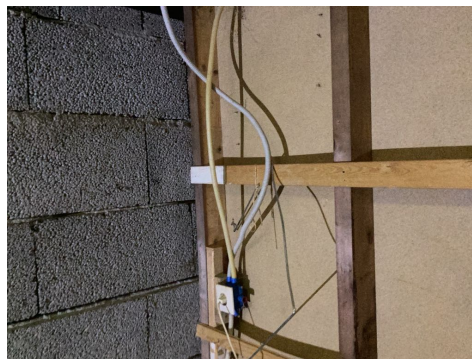
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende informasjon fra eier samt hensyntatt de registrert forhold og anleggets generelle standard anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke fagmessig utførelse (eksempel)



Ikke fagmessig utførelse (eksempel)

! TG 0

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, bygningen er sannsynligvis oppført på tilfylte og komprimerte masser. Svikt er ikke registrert eller opplyst av eier.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

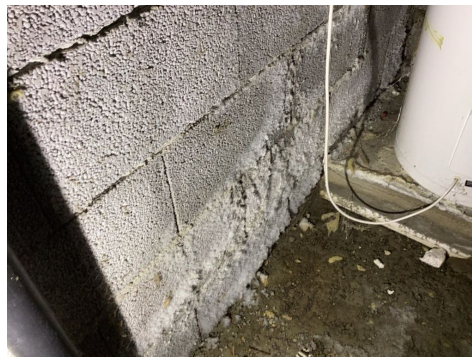
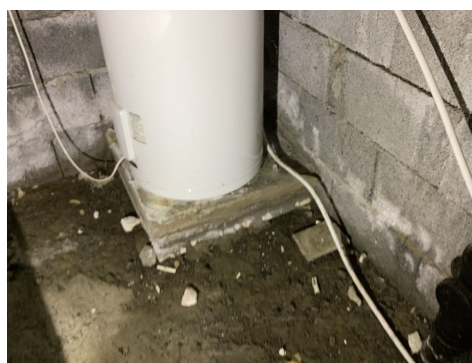
- Det er avvik:

Stedvis fuktinntrengning i bod i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen i underetasjen (bl.a. bod), for å unngå videre fuktskader og redusert inneluft.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmur er alvorlig skadet i form av brudd (i bod).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring må foretas. Omfang av utbedring og metode for utbedring avklares etter nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Alvorlig brudd i grunnmur



Alvorlig brudd i grunnmur



Alvorlig brudd i grunnmur



Alvorlig brudd i grunnmur

Terrenghforhold

Bygningen er beliggende i lett hellende terreng. Opparbeidet terreng ved bygning, med plen og trafikkareal.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for marin leire.

Stedvis er det helning mot boligen, samt flate og/eller ikke tilstrekkelig hellende partier fra boligen innenfor anbefalt avstand på 3 meter fra grunnmur.

Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann raskt vekk fra bygningen. Dette reduserer risikoen for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren være god helning vekk fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedrørende marin leire, men forholdet bør hensyntas ved fremtidige arbeider på eiendommen.

Det er heller ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende terrenghelning. Dersom det oppstår vannansamling mot eller ved bygningen, bør tiltak vurderes for å unngå økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forsikring. lht. rekvirent	Kr.	10 061
Kommunale avgifter. lht. rekvirent	Kr.	20 163
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

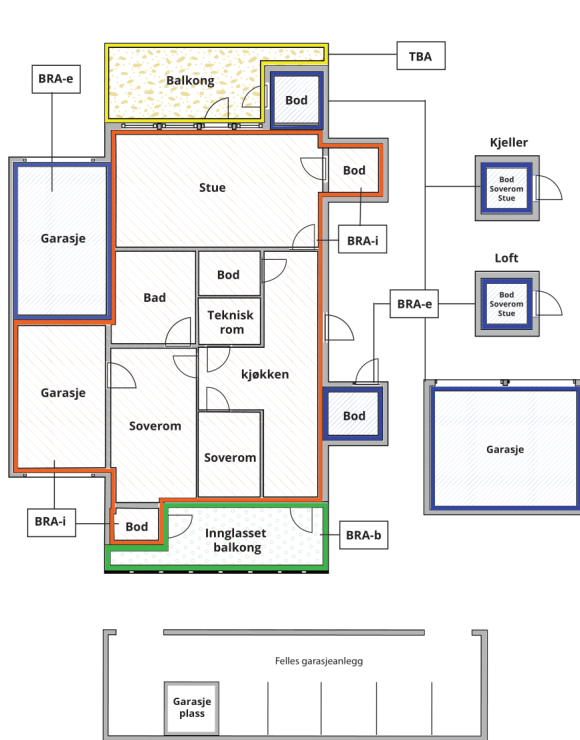
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel-/ sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	26
Underetasje	85			85	
SUM	180				26
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på ett soverom i underetasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei. Soverommet er godkjent med de eksisterende vinduer (jfr tegninger). Soverom er oppgitt som soverom (med grunnlag i bruk av rommet).

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 med hybel-/ sokkelleilighet	156	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Dag Daae Johansen Leietakere	Takstingeniør
28.10.2025	Dag Daae Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1639		0	945.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tverrveien 6

Hjemmelshaver

Madsen Anders Hokland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sør i Sortland sentrum, i etablert og attraktivt boligområde, i kort gangavstand til bl.a. skoler, barnehage og nærbutikk.

Skjermet beliggenhet i barnevennlig område, med bl.a. grei adkomst fra kommunal veg med begrenset gjennomgangstrafikk.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Noe overgrodd ved befarings. Innkjørsel og gårdsplass med gruset toppdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da egenerklæring og all informasjon er gitt av verge som ikke bebor eiendommen og således ikke innehar kjennskap til eiendommen og bolig på eiendommen.

Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon anbefales samtidig som begrensningen av informasjon til takstmannen må hensyntas i vurderinger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig med sokkelleilighet.

Det er også en utebod på eiendommen. Areal ca. 6 kvm. Bygningen er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.10.2024		Fremvist	10	Nei
Situasjonskart	13.07.1995		Fremvist	1	Nei
Tegninger	28.09.1989		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	02.10.2024		Innhentet	2	Nei
Situasjonskart	27.10.2024		Innhentet	1	Nei
Rekvirent	28.10.2024		Fremvist	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	19.08.2024		Fremvist	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	03.10.2024		Fremvist	2	Nei
Tidligere takst	01.11.2024		Innhentet	36	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2024	
2	05.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/TK4143>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Tverrveien 6, 8403 SORTLAND

29 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tverrveien 6

Postadresse

Tverrveien 6

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?

09/1994

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hellman, Inger Anne

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

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

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

Beskriv feilen eller endringen

Sotluke og tetting peis ordnet etter branntilsyn

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vaskefirma som foretok flyttevask observerte muselort

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95526913

Egenerklæringsskjema

Name

Hellman, Inger Anne

Date

2025-10-29

Identification



bankID Hellman, Inger Anne



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hellman, Inger Anne

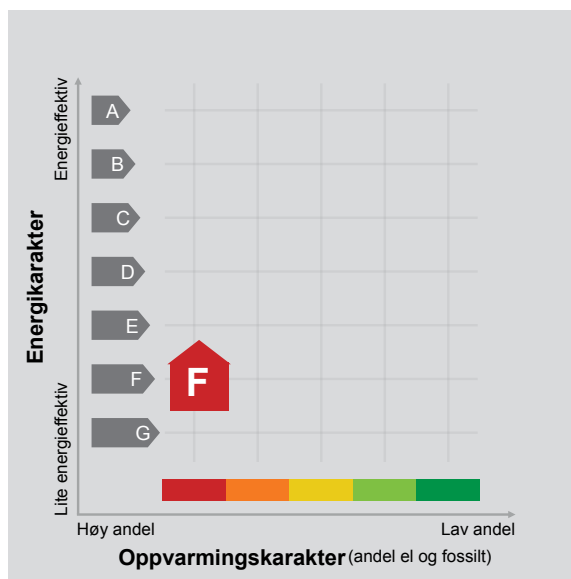
29/10-2025
13:57:12

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Tverrveien 6
Postnummer	8403
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1639
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11368344
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188258
Dato	08.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	945.6
Etablert dato	05.05.1989	Historisk oppgitt areal	946
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1989			15/676 (-946), 15/1639 (946)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1989			15/1102, 15/1639

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619017.2	516022.42	0	Ja	945.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MADSEN ANDERS HOKLAND F110490*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Inger Anne Hellman, Slalåmveien 51 8402 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tverrveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11368344		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	19.10.1990
2	19291235		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	01.01.2009
3	300095926		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	25.11.2009

1: Bygning 11368344: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 19.10.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	184
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	184
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.06.1989	14.06.1989
Igangsettingstillatelse	16.06.1989	17.10.1991
Tatt i bruk	19.10.1990	17.10.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tverrveien 6	H0101	15/1639	95	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Tverrveien 6	U0101	15/1639	89	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	1	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 19291235: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 01.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
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	13.07.1995	28.07.1995
Tatt i bruk	13.03.1996	26.09.1997
Bygningsnummer utgått	01.01.2009	25.11.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	15/1639	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

3: Bygning 300095926: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 25.11.2009

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.11.2009	25.11.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1639	-	-	-	-	-

Etasjer

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

MÅLEBREV

☒uten grensejustering

☐med grensejustering

Kommune

SORTLAND

J.nr.22/89

Målebrev nr.151639

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.04.04.89

hnr. 2105

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	1639	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	946,2 m ²		

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

08.02.90 00936

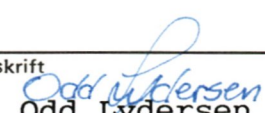
SORENSKRIVEREN I

VESTERÅLEN

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

Dato for forretningen	15.06.1989
Rekvirent	Jacob Holand
Bestyrer	Odd Lydersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.15 bnr.676 og gnr.15 bnr.1102. Fra gnr.15/676 er det medgått 383,3 m². Fra gnr.15/1102 er det medgått 562,9 m². Delingen er godkjent av HTS den 09.12.88, sak 81/88. Parsellen skal nyttes til boligtomt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland,	20.01.90	 Willy Bowitz	 Odd Lydersen
		leder av oppm.myndigheten	ing.

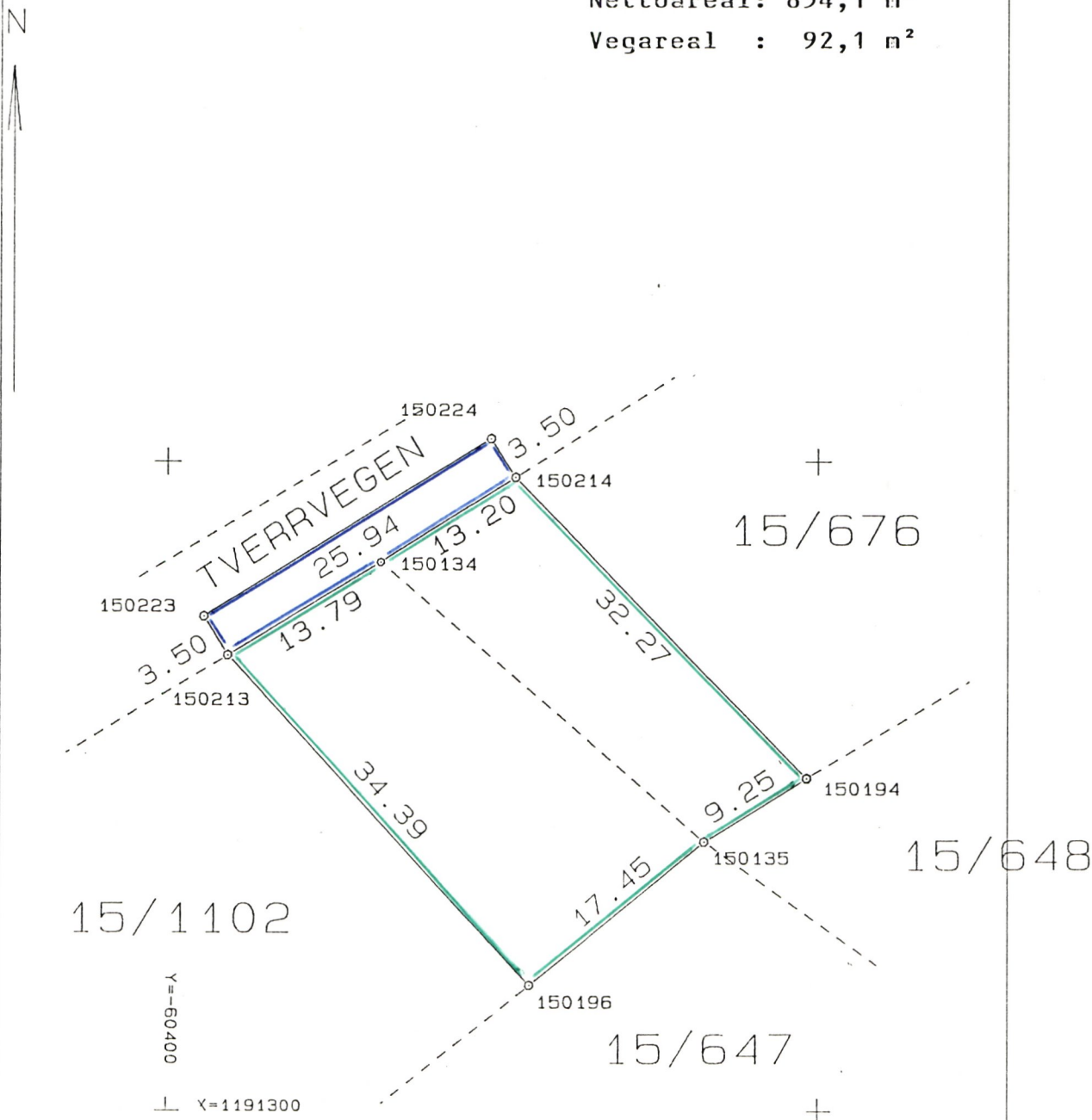
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
08.02.90 00936	Gebyr betalt med kr.600,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med
VESTERÅLEN	Merknad etter tll. § II
O.J. Sandness konsulent/ef. sign.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 15	Bnr 1639	Festennr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 1191331 Y -60374 Z			
Kartblad ED249-1-53	x	Landsnett	
Målestokk 1: 500	Areal 946.2 M ²		
			Jnr 22/89
			Målebrev nr 151639

Nettoareal: 854,1 m²
 Vegareal : 92,1 m²



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
150194	Gkj bolt jord	1191325.64	-60350.86	9.25	
150135	Gkj bolt jord	1191320.77	-60358.72	17.45	
150196	Gkj bolt jord	1191309.71	-60372.23	34.39	
150213	Gkj bolt jord	1191335.12	-60395.40	3.50	
150223	Teoretisk punkt	1191338.11	-60397.23	25.94	
150224	Teoretisk punkt	1191351.78	-60375.18	3.50	
150214	Gkj bolt jord	1191348.82	-60373.32	32.27	

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune
SORTLAND

☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J. nr. 22/89

Jnr. 2038

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	1639	
Bruksnavn/adresse			
Representa- sjonspunkt	X	Y	Z
	1191335	-60375	
	Kartblad	☒ Landsnett	
ED 249-1-53			

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
05.05.89 02647
SORENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	20.03.89		
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr.	Bnr.
		15	676 og 1102
Rekvirent	Navn Jacob Holand		
Tillatelse	☒ bygningsrådet i møte den etter delegasjon den	Dato	Sak nr.
		09.12.88	81/88
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2			
Beskrivelse			
Beliggenhet og grenser	☒ er påvist i marken ☐ er ikke påvist i marken	Anslått areal	
		ca. 1000 m2	
Innbetalte gebyrer	kr. 5 795,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 02.05.92		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilklårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sortland,	02.05.89	Lars Nyvold	Odd Lydersen
		for leder av oppm.myndigheten	ingeniør

Tinglysing

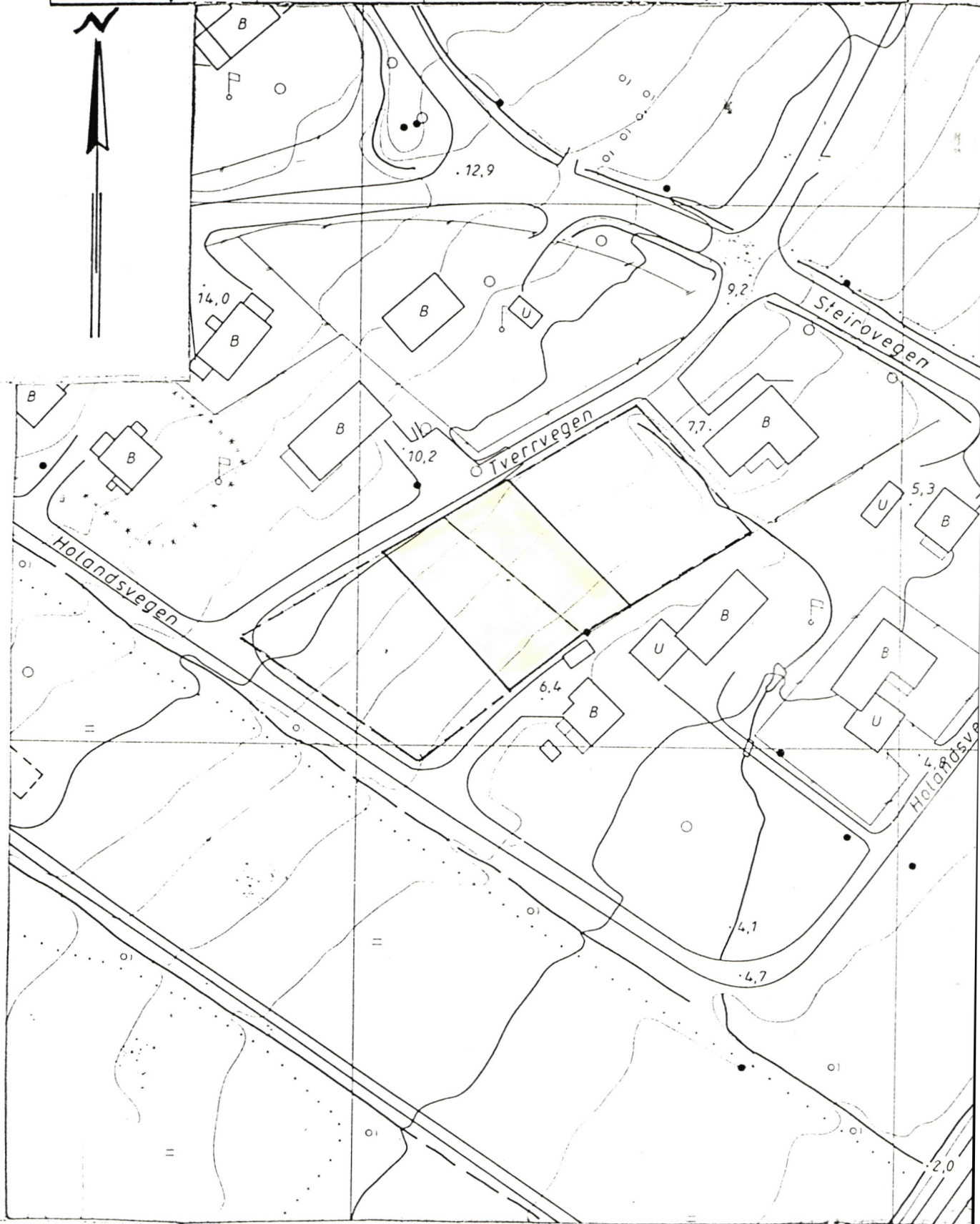
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
05.05.89 02647	Gebyr betalt med kr.585,-
SORENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr
VESTERÅLEN	Merknad etter tgl1. § II
O.J.Sandness konsulent/ef.	

sign.

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift
------	--------------	-------------

Gnr 15	Bnr 1639	Festenr	KARTUTSNITT	
Representasjonspunkt X 1191335 Y ÷ 60375 Z			Jnr 22/89	
Koordinatsystem WGO			Målestokk 1:1000	Registreringsbrev nr.
Kartblad ED 249.1.53	Kartfigur nr.	Vei nr.	Areal Ca 1000 m²	





Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1639//



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Tverrvegen 6		15/1639		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	25.05.89	15.06.89.	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Frank Harry Bang Tverrvn. 6		8400 Sortland.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"	"	"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget
 ☒ følgende del av bygget: Hovedleilighet 1. etg.

Byggherren

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig.

Puss av grunnmur mot øst og nord snarest.
 Pipehatt mangler - pipe ikke ført over tak.
 Montering av trapp hovedinngang.
 Montering av gelender veranda mot nord snarest. Verandadør
 må holdes avlåst inntil arbeidet er gjennomført.
 Montering av permanente søyler under veranda.
 Montering av taknedløp mot syd.

Innvendig hovedleilighet 1. etg.

Pipe må føres over tak. Ildsted må ikke monteres før dette er gjort.

Lufting av kloakk føres over tak snarest.

Montering av røykvarsler og slokkingsutstyr må omgående gjøres.

Innv. foring og listing av ytterdør.

Maling og belegg og listverk bod.

Leilighet underetasje.

Bygningsarbeid, malingsarbeid, el.arbeid gjenstår. Brukstillatelsen omfatter derfor ikke denne leiligheten.

Arbeidet må være utført innen: 01.06.91.

Byggherren

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sortland	SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT Eskild Brønlund.
19.10.90.	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☐ Ansvarshavende
 ☐ Byggeløyvemyndighet

 Sparebanken Nordland
 8400 Sortland.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Tverrvegen 6		15/1639.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	25.05.89.	15.06.89.	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Frank Harry Bang, Tverrvegen 6		8400 Sortland.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet i sokkeletasje -
se brukstillatelse av 19.10.90

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Røykvarslere og brannslukkingsutstyr må omgående monteres.
- Innredning av boder og soverom mot vest.
- Lufting av bad må snarest ordnes.
- Avtøkksskanal fra ventilator i kjøkken skal føres gjennom yttervegg før ventilator tas i bruk.
- Foring av ytterdør til leiligheten.
- Tetting av gulvbelegg i bad ved inngangsdøren.
- Det skal min. være 30cm fra feierluke til brennbart materiale - garderobeskap står for nært feierluka. Pipen må ikke tas i bruk før nevnte er gjennomført/utbedret.

Arbeidet må være utført innen: 26.07.91.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.
Byggherren

Sted og dato		Stempel	
Sortland		SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT <i>Eskild Brønlund.</i> Underskrift	
26.02.91.			

Sendes til				
Sparebanken Nordland				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☒ Sortland.

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Anders Madsen
Tverrvegen 6

8400 SORTLAND

INSTR.SAK: 110/95

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE
PÅ EIENDOMMEN GNR. 15 BNR. 639 STED: TVERRVEGEN 6.

Under henvisning til Deres søknad av 28.04.95 innvilges
herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93
byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Garasjen kan ikke plasseres nærmere opparbeidet veggrunn enn 3 meter og ikke nærmere nabogrense enn 1 meter.
- Før arbeidet settes igang skal erklæring fra eier av gnr. 15 bnr. 1102, om godkjenning av plassering 1 meter fra grense, forelegges byggemyndigheten.
- Arbeidet kan settes igang når byggemyndighetens godkjenning av ansvarshavende foreligger.

Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet, se pbl § 97.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.

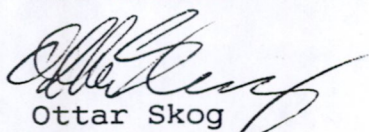


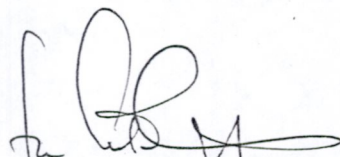
side 2

- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Eventuell klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til pbl. § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

Med hilsen


Ottar Skog
bygningssjef


Eskild Brønlund
avd.ing.

Hilde Johansen
saksbehandler

VEDLEGG:

- Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.
- Gebyrregning. (Sendes søker)

Underretning til:

POSTADRESSE:
Postboks 117
8401 SORTLAND

TELEFON:
76 12 12 11

TELEFAX:
76 12 30 15

POSTGIRO:
For skatt: 1 21 87 00
Postgiro : 5 96 12 06

BANKGIRO:
4570 06 00827
8981 07 01499



Sortland Kommune

Teknisk etat
8401 Sortland

Ark. nr. 511/EB/0614b.FHB.

8400 SORTLAND, den 14.06.89.
(088) 21 211

Instr. sak: 61/89.

Frank Harry Bang
Strand

8400 SORTLAND.

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN
GNR. 15, BNR. PARSELL AV 676 OG 1102 SØKER: FRANK HARRY BANG.

Under henvisning til Deres søknad av 25.05.89 innvilges herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

Før byggearbeidet settes igang må det foreligge godkjent ansvarshavende for hele byggearbeidet.

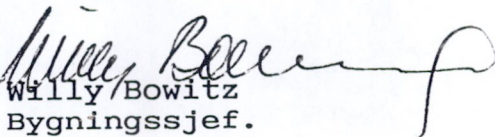
Frank Harry Bang godkjennes som ansvarshavende for grunnarbeid og grunnmur. Før tilfylling til grunnmur skjer må det tas kontakt med bygningskontrollen, jfr. pbl § 98.

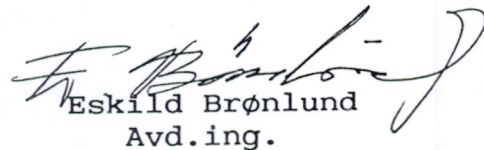
Generelle vilkår:

- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller del av den, nå ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan føre kontroll med byggearbeidet, se pbl § 97.
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndighetene. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt teknisk etat for avtale om tid.

- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålens Kraftlag.
- Tilknytning til off. vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med teknisk etat.
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør, min. Ø 30 cm.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker. Klage sendes via bygningssjefen. Det henvises til plan og bygningslovens § 15 samt forvaltningslovens bestemmelser.

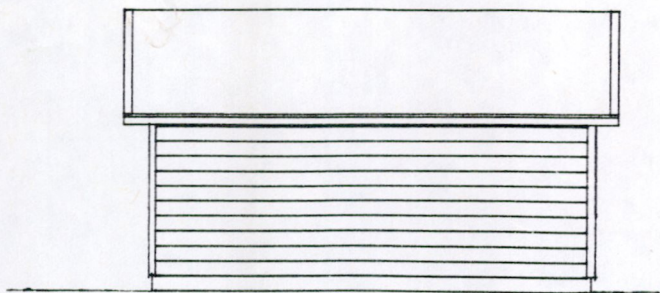

Willy Bowitz
Bygningssjef.


Eskiild Brønlund
Avd.ing.

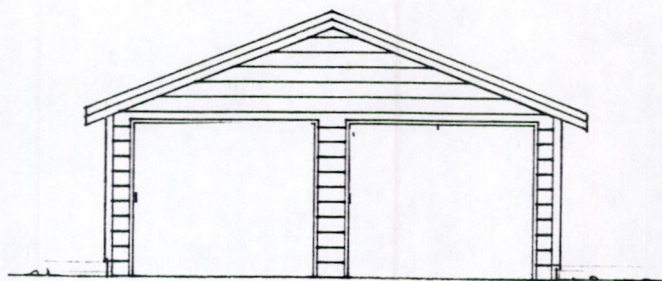
Vedlegg

— Gebyrregning. (Sendes anmelder/rekvirent).
—

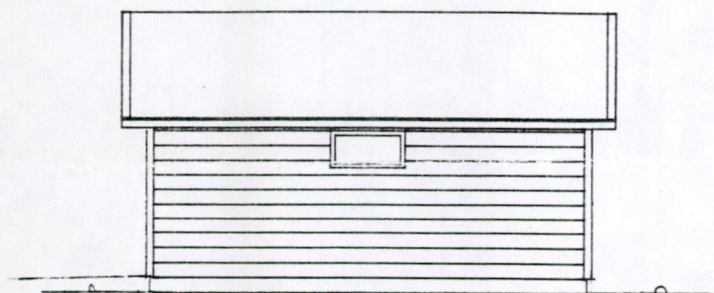
Underretning til:



FASADE



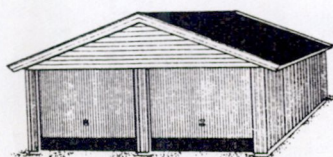
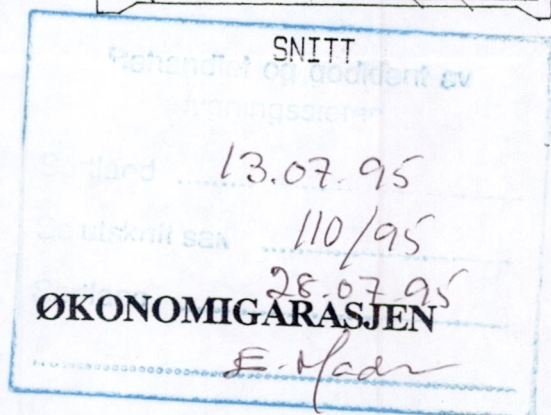
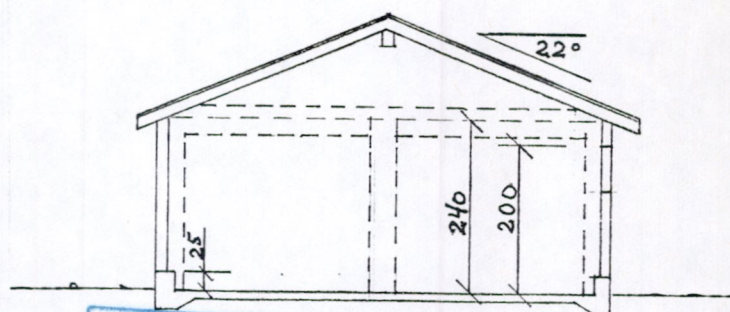
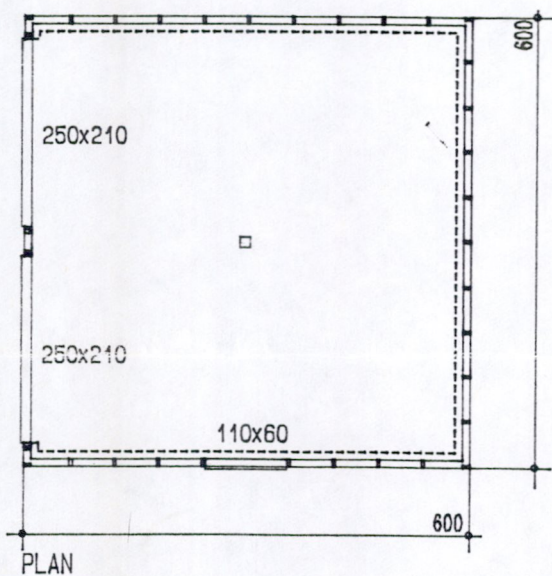
FASADE



FASADE



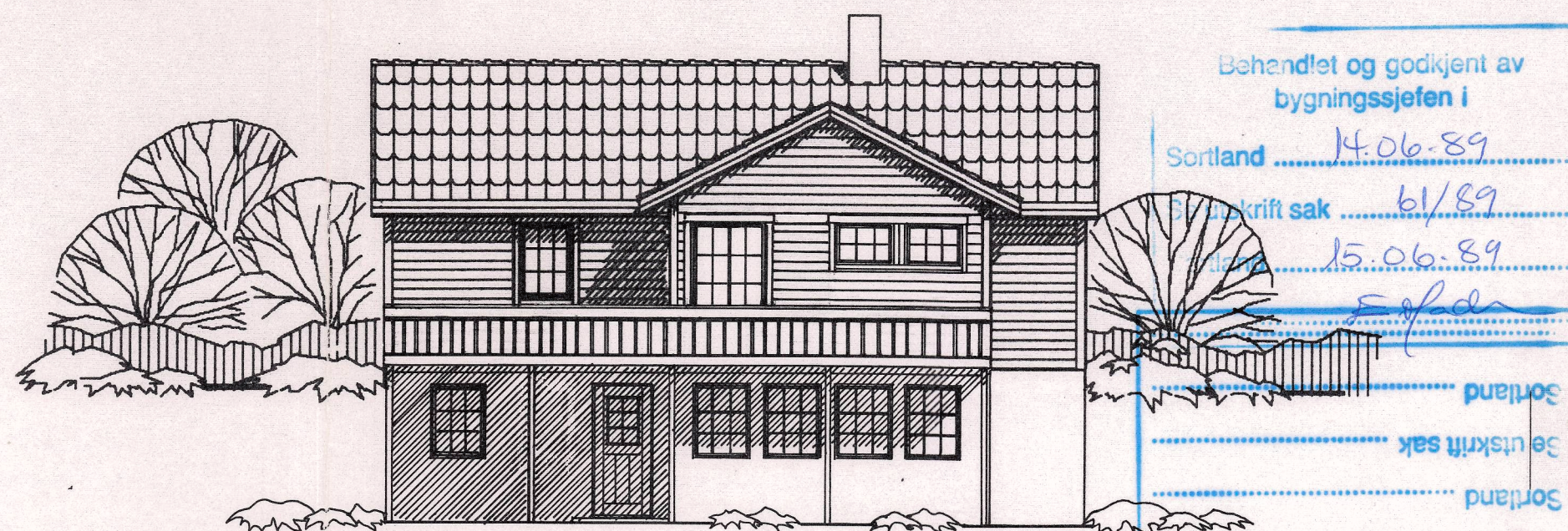
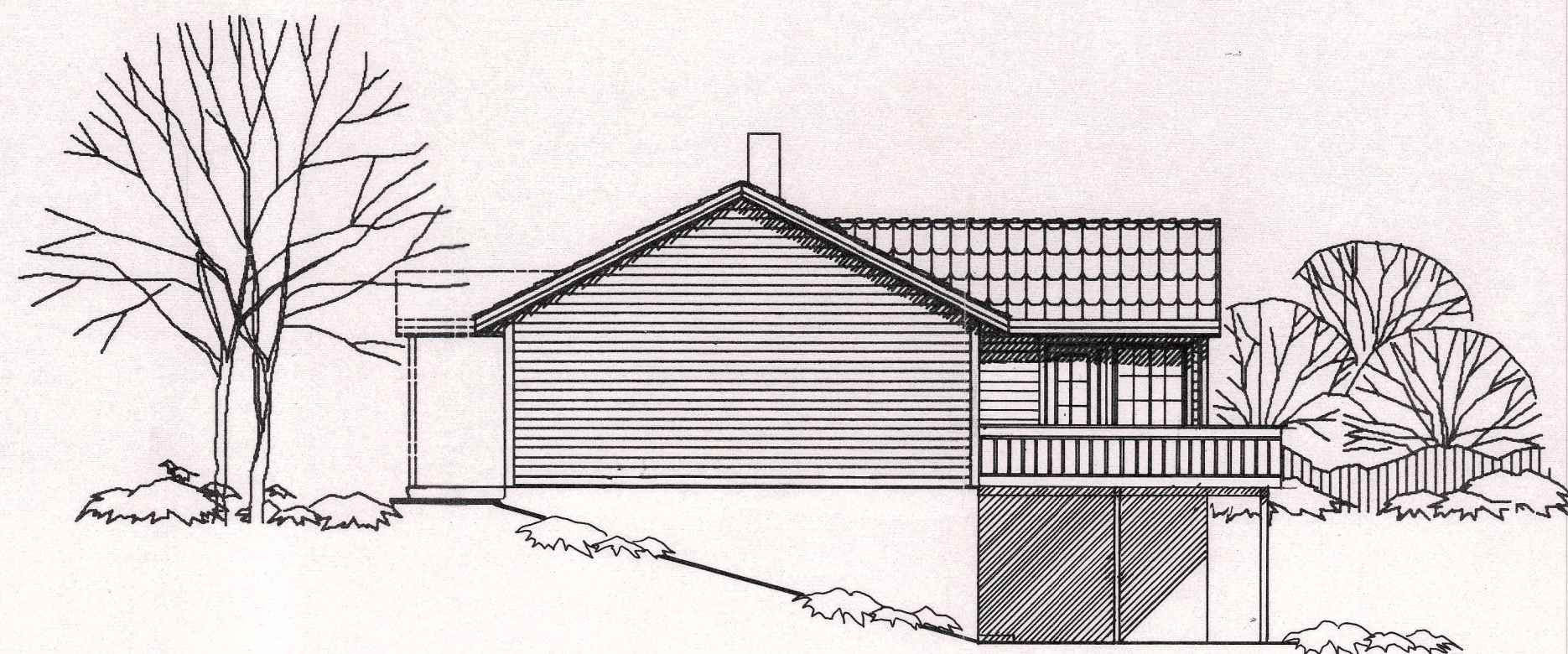
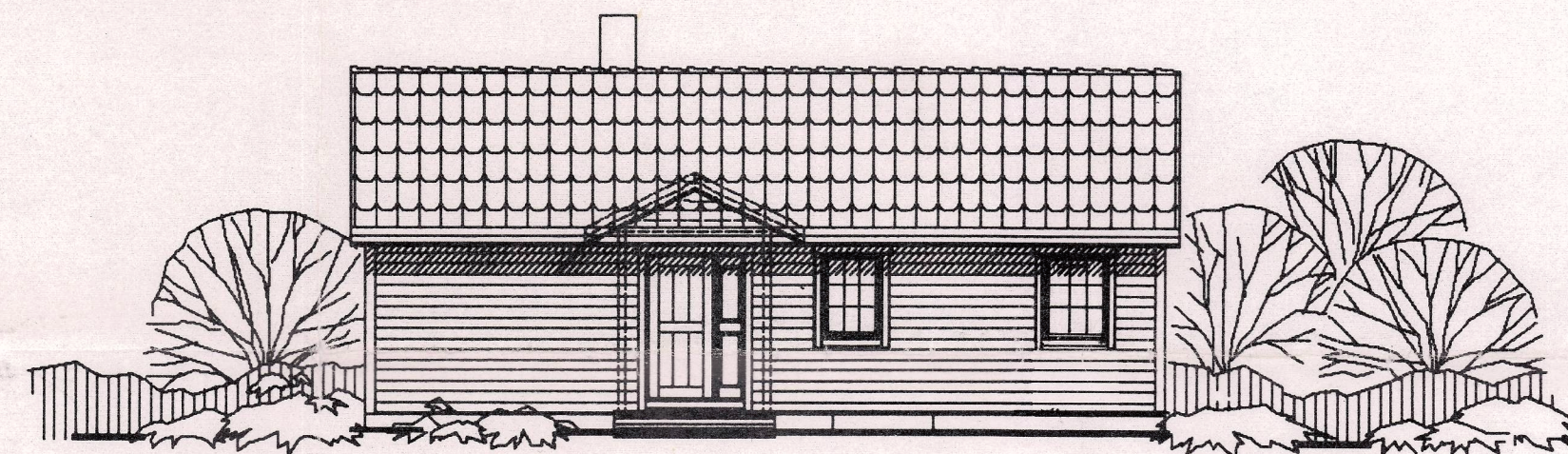
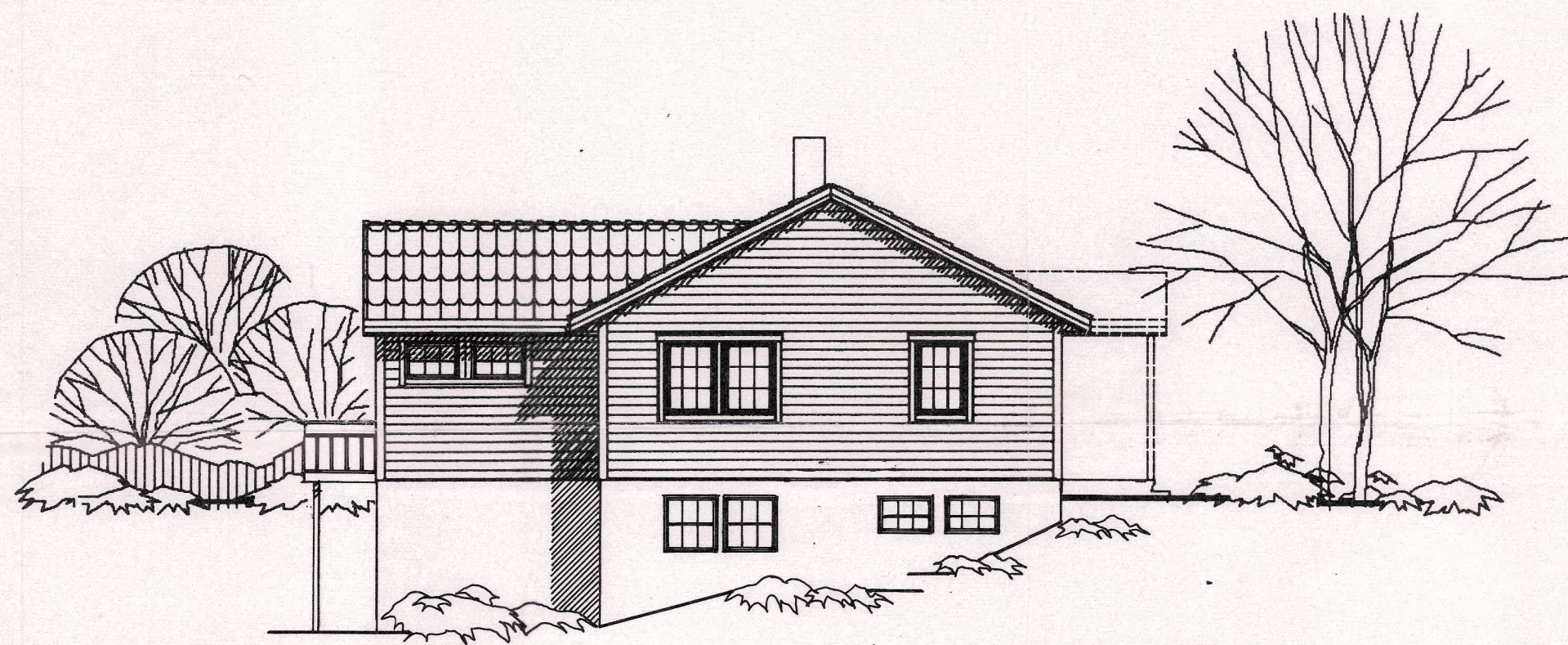
FASADE



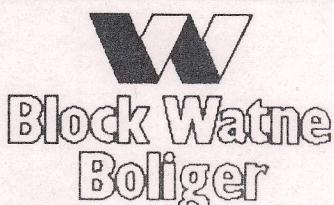
fra A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

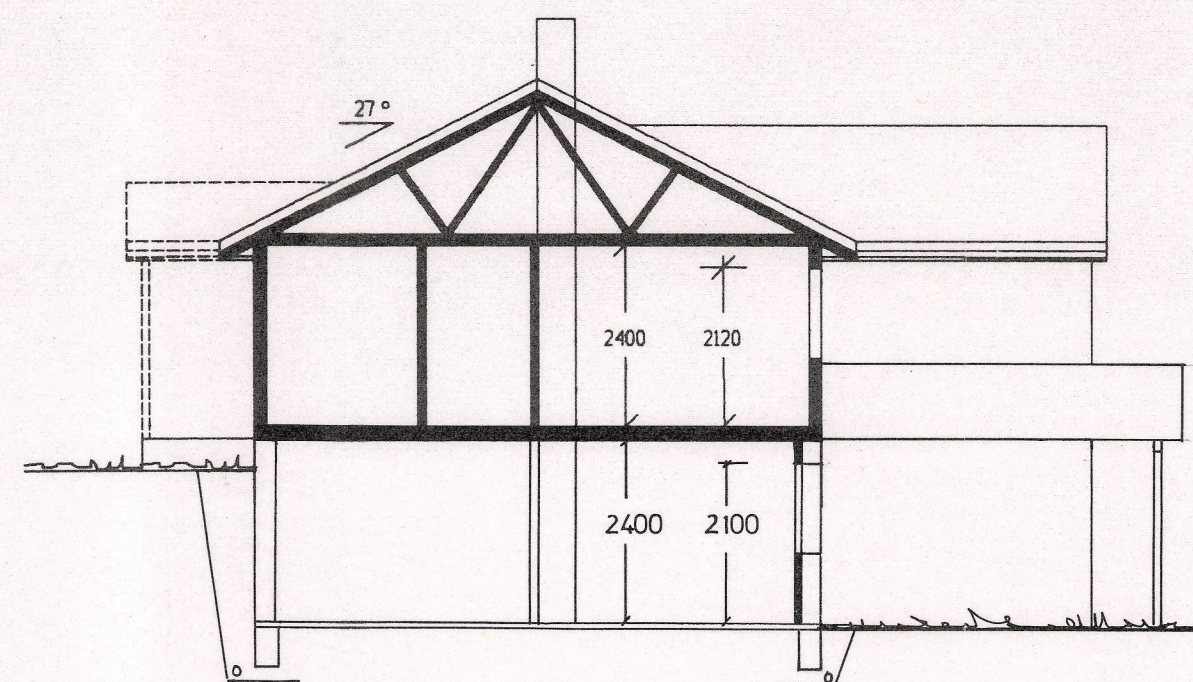
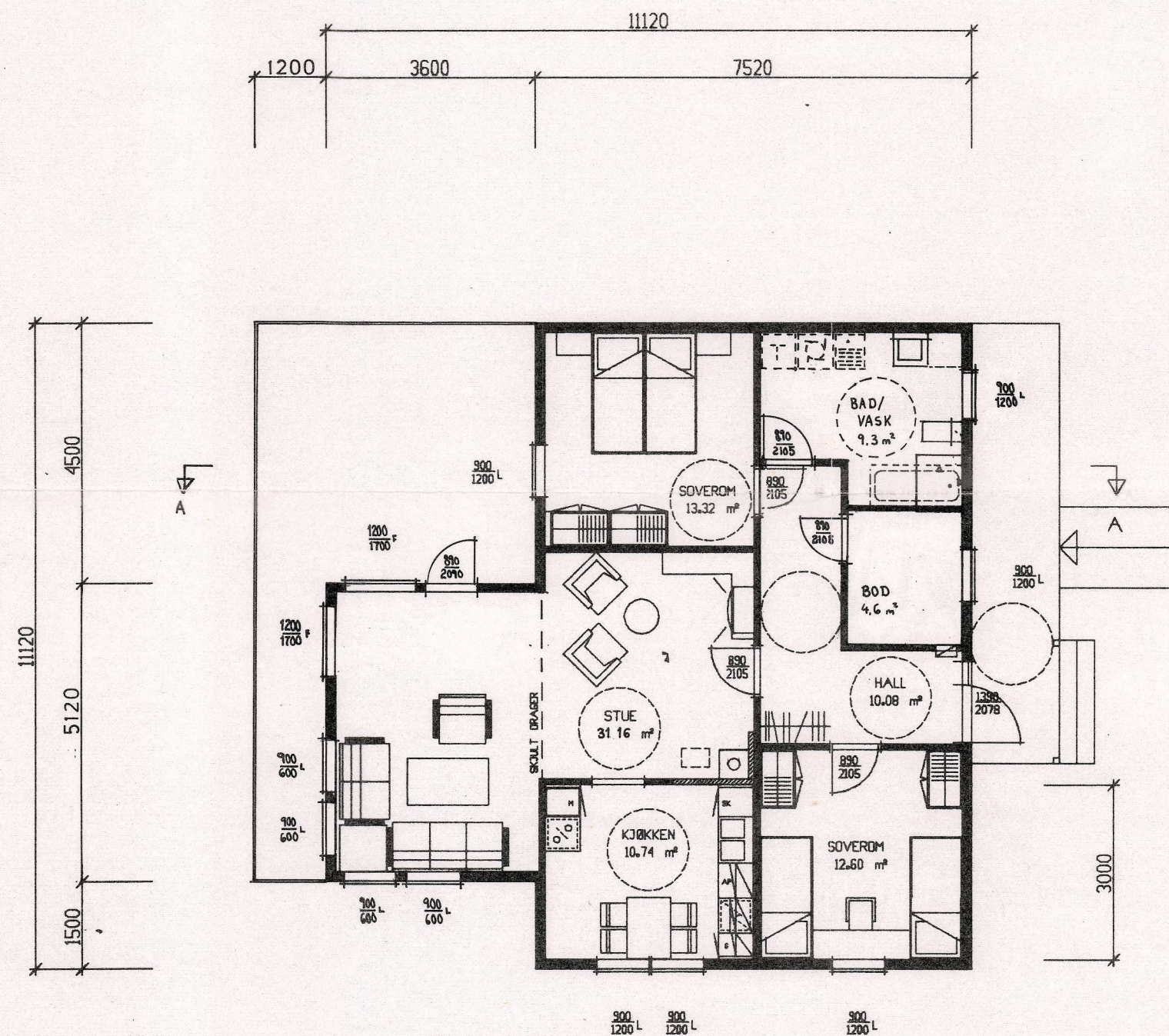
Telef. 761 26680/26728

Mål 1:100 dato 03.05.93



Behandlet og godkjent av
bygningssjefen i
Sortland .. 14.06.89
Sakskrift sak .. 61/89
15.06.89
Sortland ..
Sakskrift sak ..
Sortland ..
Behandlet og godkjent av
bygningssjefen i

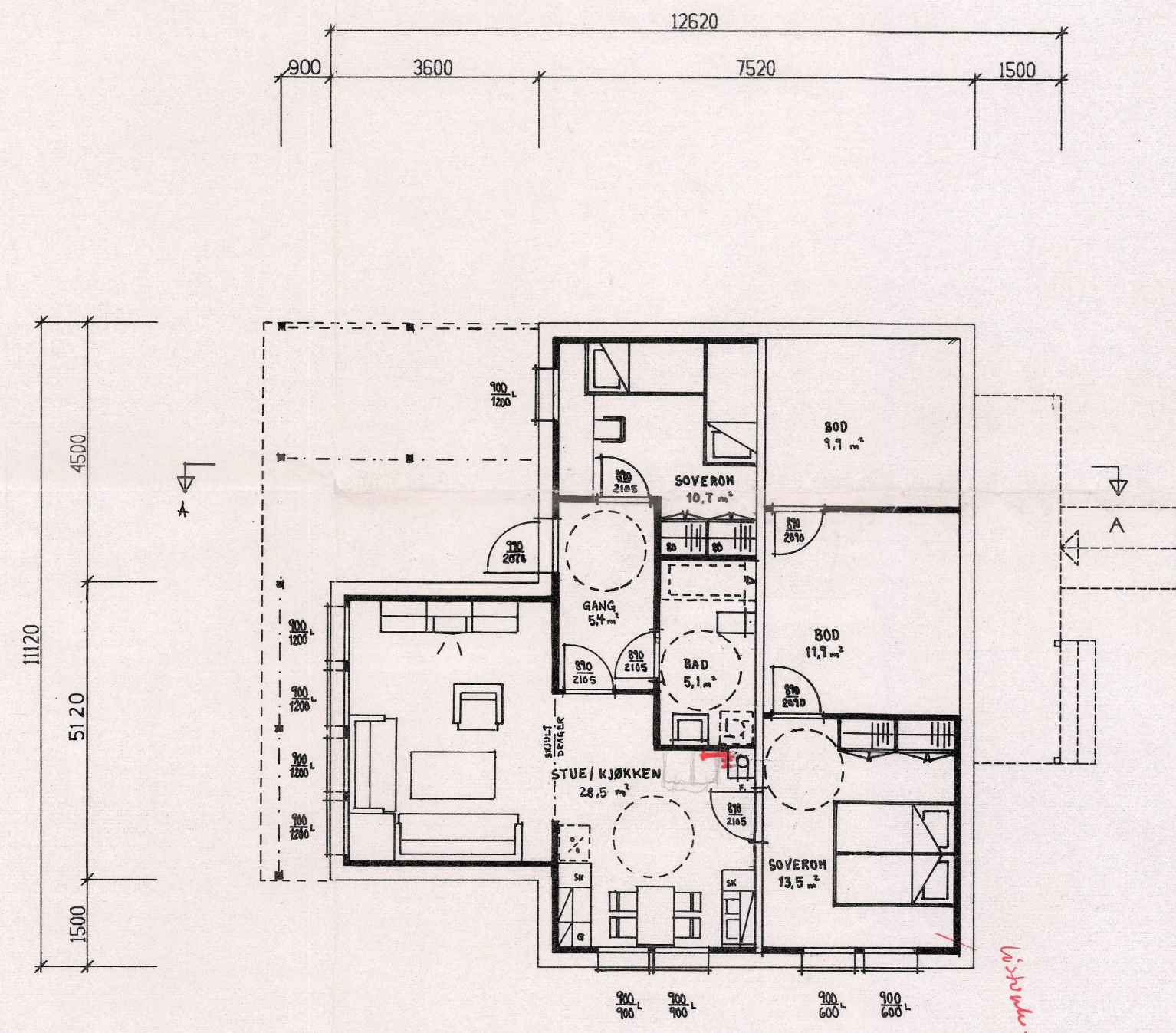
		REV. VINDU SMÅLEIL.		10.04.89	E. Ottestad
ENEBOLIG FOR		12AR HALVORSEN A/S v/FRANK HARRY BANG			
FASADER		STRANDSKOG, SORTLAND			
		TEGN.	E. Ottestad	TEGNINGS NR.	
		GODKJ.		20292	
		MÅL	1:100	PROSJEKTNR.	
		DATO	28.02.89	BLOCK 06, REV. m. småleilighet	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER DOEE MEDVIRKER I.					



SNITT A-A

HOVEDLEIL.
BA = 95 KVM
BRA = 95 KVM

HYBELLEIL.
BA = 89 KVM
BRA = 89 KVM



Behandlet og godkjent av
bygningssjefen i
Sortland 14.06.89
Sak utskrift sak 61/89
Sortland 15.06.89
E. Ottestad

ENEBOILIG FOR		REV. SMÅLEIL. 10.04.89 E. Ottestad	
PLANER/SNITT		IDAR HALVORSEN AS / FRANK HARRY BANG	
	TEGN.	E. Ottestad	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		2029/
	MÅL	1:100	PROSJEKTNR.
	DATO	28.02.89	BLOCK OG REV. m. småleilighet
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER L			



Sortland kommune

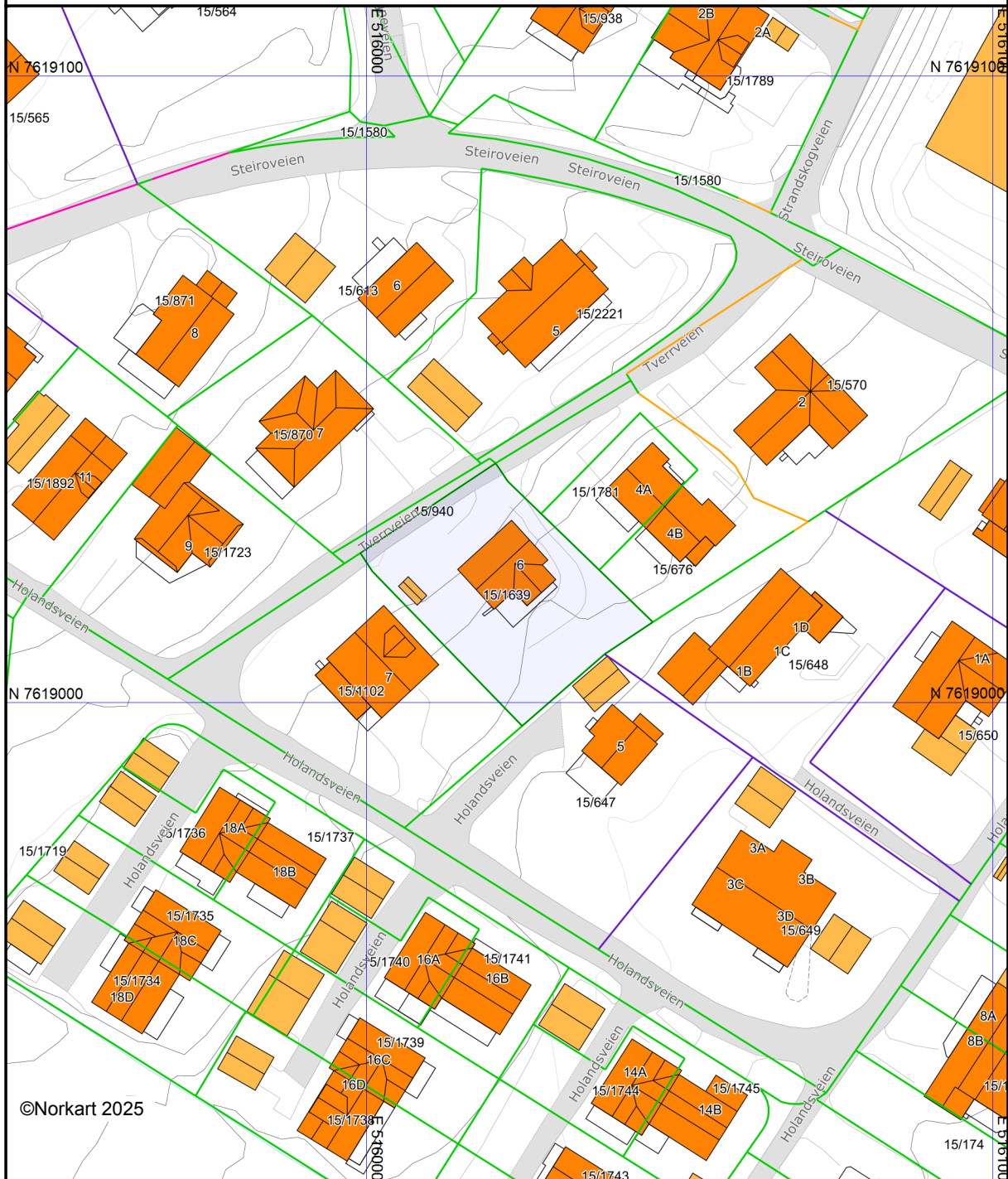
Grunnkart

Eiendom: 15/1639
Adresse: Tverrveien 6
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2025

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



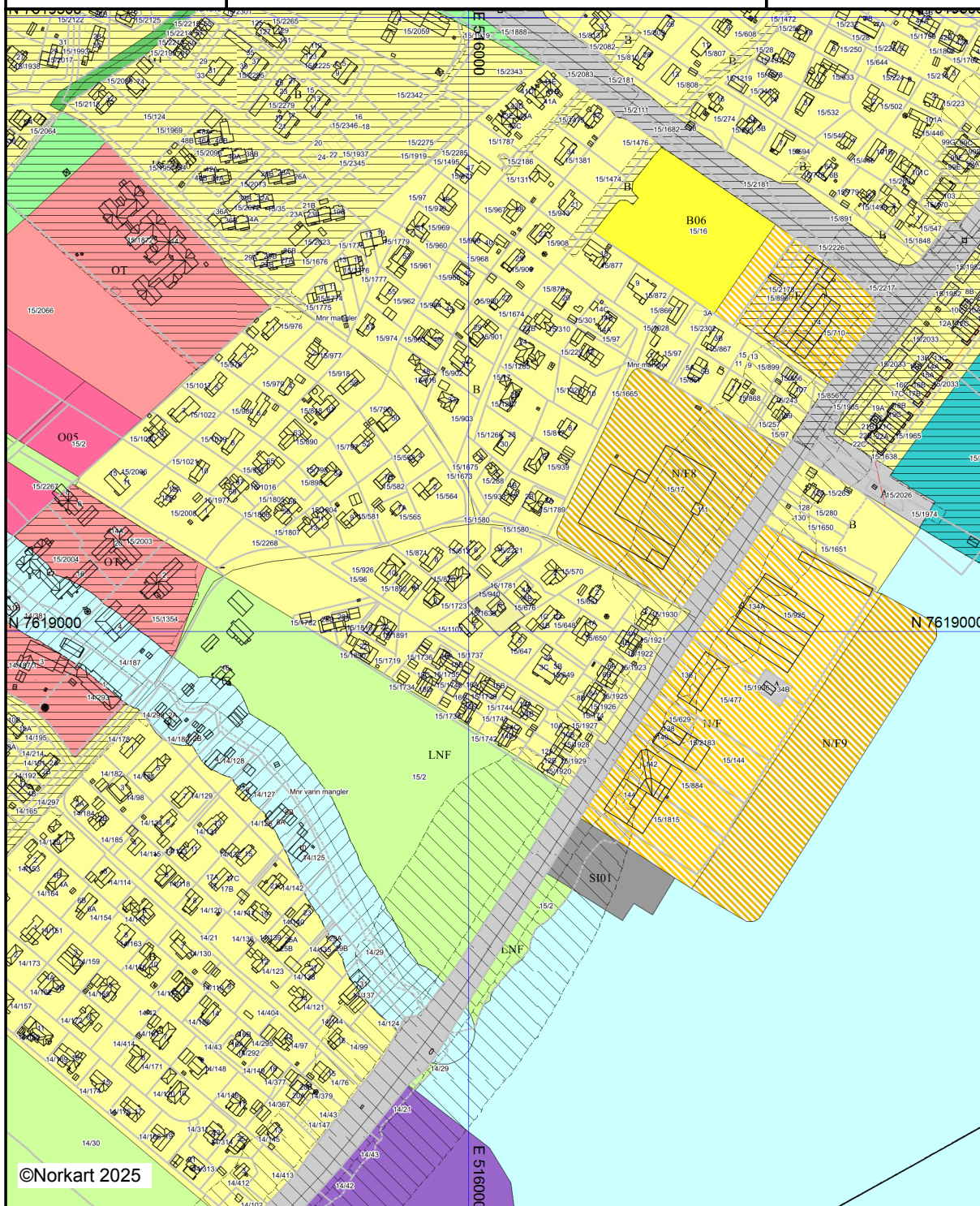
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1639
Adresse: Tverrveien 6
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

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

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

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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1639	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tverrveien 6, 8403 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	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	946 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1964021
Navn	Friareal Strandskog

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.07.1964	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf	
Delarealer	Delareal	172 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	774 m ²
	Formål	Boliger

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
KpStøySone	210, 220, 230, 290			Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

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

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdsePunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften



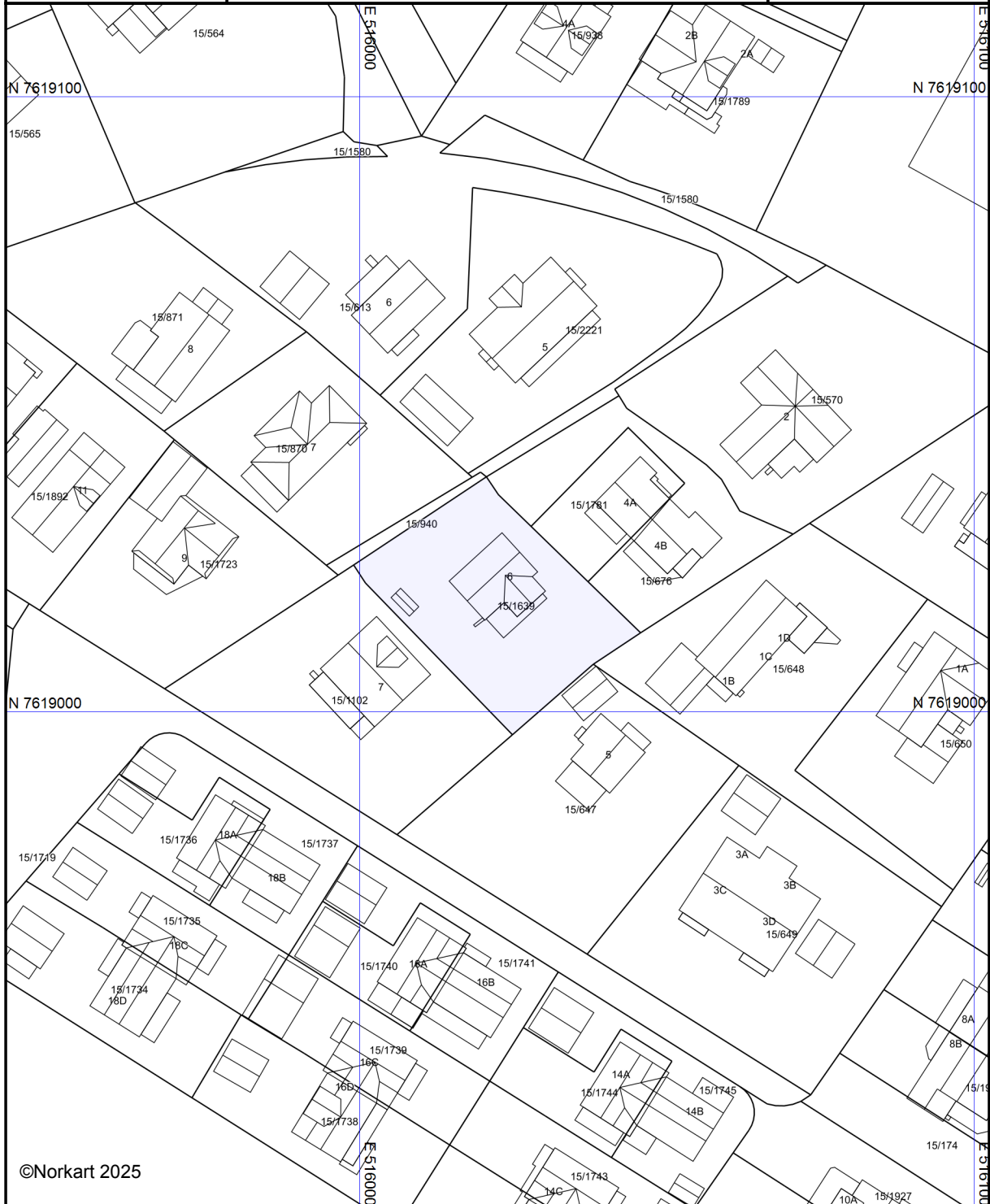
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1639
Adresse: Tverrveien 6
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

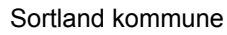
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

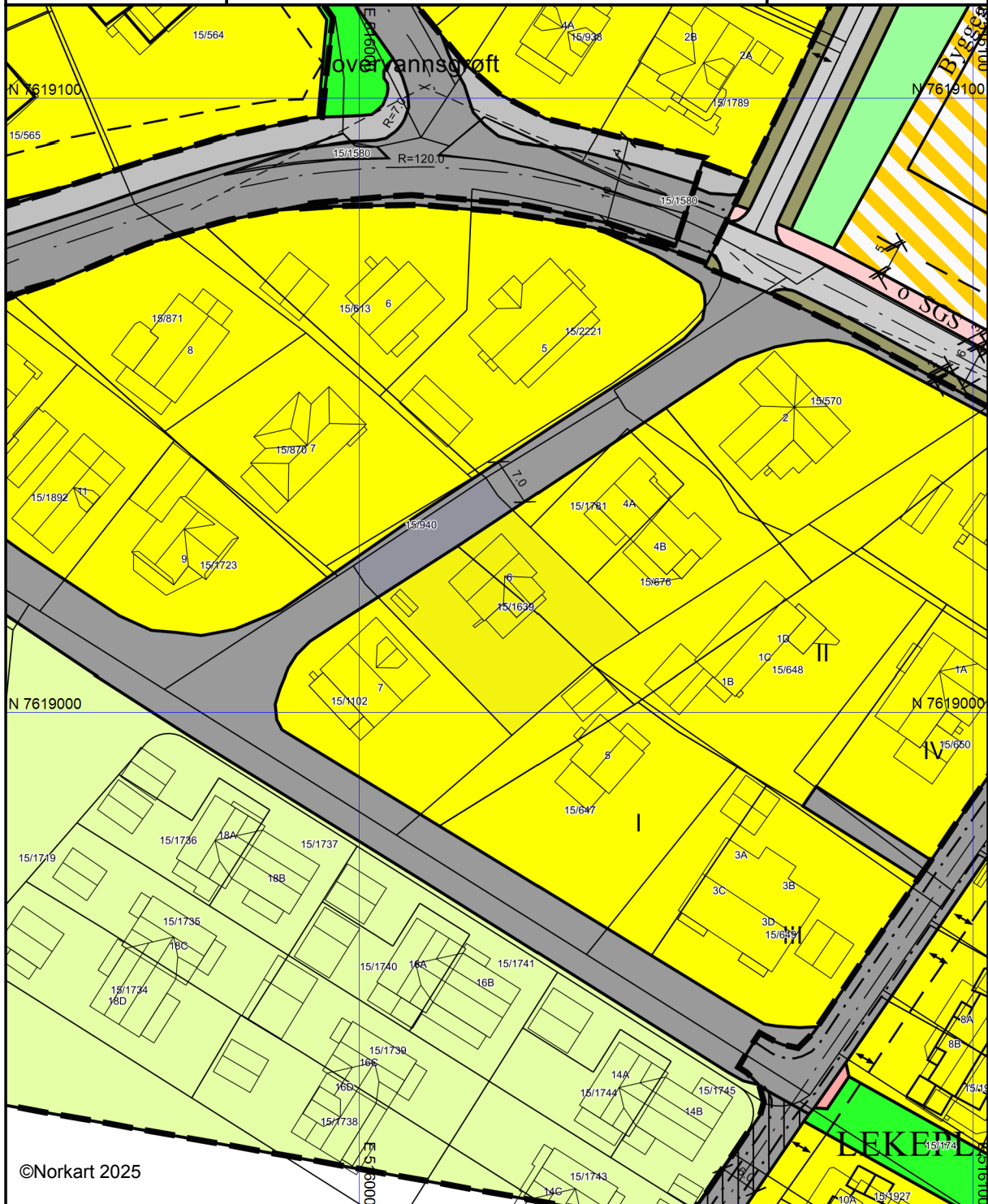
-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense



Eiendom: 15/1639
Adresse: Tverrveien 6
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



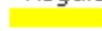
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

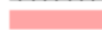
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anlegg for lek

 Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

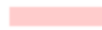
 Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7619886

Øst: 516909

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

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

Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter
til
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningsslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedeler i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

- A. Forretningsstrøk.
- B. Boligstrøk.
- C. Industristrøk.
- D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henvise til industristrøk.
3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
- 2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.
- 2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.
3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellom brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom, må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjektert bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, dispensere fra denne vedtekts pkt.3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maks. 2. etasjer og uthus, garasjer eller fløybygg i 1. etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0 m. fra regulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m. fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset, ellers minst 10,0 m. fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligareale (brutto gulvareal ekskl. kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2. etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m. og 4 m. for henholdsvis 2. etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m².

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven, forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvise til bestemte deler av det regulerte industri-~~areal~~ -areal.
3. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate tjenesteboliger innredet, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelingen og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov, etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningsslinjer for bebyggelsen, som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for bygghøyde og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks. 2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport, av- og pålasting, samt garasje - og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngravler, som etter bygningsrådet - rådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1, kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt. 2, etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabo- grense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendigste avstander til nabogrense. Slik plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A, B og C gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent i parkmessige omgivelser, tar bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle standpunkt til tomtens begrensnings og bebyggelsens karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Gjerdenes høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Sortland, 3. des. 1963.



Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

Nr.	Revisjon	Dato
01	Oppdateringer etter 1.gangsbehandling i Sortland formannskap 20.02.14	10.04.14
02	Presisering av benevnelser på nærings- og forretningsområdene	28.04.14
03	Endringer etter merknadsbehandling	13.04.15
04	Endringer som følge av behandling i Sortland formannskap 23.04.2015 sak 054/15	29.04.15
05	Endring som følge av merknadsbehandling	17.08.15

Vedlegg:

1. Reguleringsplaner som skal oppheves
2. Retningslinjer for lekeareal
3. Retningslinjer for sjøfronten
4. Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen

Innhold

1	Generelle bestemmelser	6
1.1	Plankrav	6
1.1.1	Generelt plankrav	6
1.1.2	Unntak fra plankrav	6
1.2	Planer som oppheves	7
1.2.1	Reguleringsplaner som skal oppheves	7
1.2.2	Planer som fortsetter å gjelde	7
1.3	Krav til nye reguleringsplaner	7
1.3.1	Byutvikling	7
1.3.2	Barn og unges interesser	7
1.3.3	Byggeskikk og estetikk	8
1.3.4	Folkehelse	8
1.3.5	Friluftsliv	8
1.3.6	Miljøvennlig energiforsyning	8
1.3.7	Matjord	8
1.3.8	Risiko og sårbarhet	8
1.3.9	Sosial infrastruktur	9
1.3.10	Teknisk infrastruktur	9
1.3.11	Trafikkforhold	10
1.3.12	Universell utforming	10
1.3.13	Verneverdier	11
1.3.14	Automatisk fredede kulturminner	11
1.3.15	Byggegrense mot sjø	11
2	Bebyggelse og anlegg	12
2.1	Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav	12
2.1.1	Rekkefølgekrav	12
2.1.2	Krav til parkering	13
2.1.3	Frikjøp parkering	14
2.2	Boligbebyggelse	15
2.2.1	Plankrav	15
2.2.2	Lekeareal	15
2.2.3	Fortetting i eksisterende boligområder	15
2.2.4	Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes.	16
2.2.5	Arealkrav, boligtomter	16
2.2.6	Reduksjon av uteoppholdsareal	17
2.2.7	Garasjer - størrelse og plassering	17
2.2.8	Næringsvirksomhet på boligeiendom	17
2.2.9	Plankrav til det enkelte boligområde	17
2.3	Sentrumsformål	20
2.3.1	Generelle bestemmelser	20
2.3.2	Byform og estetiske krav i sentrum	21
2.3.3	Høyder i sentrum	21
2.3.4	Akser – siktlinjer	22

2.3.5	Grønne sentrumsgater	23
2.3.6	Parker og plasser	23
2.3.7	Lekeareal for bolig i sentrum.....	24
2.3.8	Parkering	24
2.3.9	Støy i sentrumsområdene	25
2.3.10	Formingsveileder for Blåbyen	25
2.3.11	Fargesetting av Blåbyen	25
2.3.12	Lysplan for sentrum	26
2.4	Sjøfronten	26
2.4.1	Generelle bestemmelser for sjøfronten.....	26
2.4.2	Utførelse, kvalitet og gjennomføring	27
2.4.3	De ulike områdene langs sundet	27
2.4.4	Havnepromenaden.....	28
2.5	Offentlig og privat tjenesteyting	29
2.5.1	O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner	29
2.5.2	OT- Sortland kirke.....	29
2.6	Grav- og urnelunder	29
2.6.1	Eksisterende gravplasser	29
2.7	Fritids- og turistformål	30
2.7.1	Turistanlegg	30
2.8	Råstoffutvinning	30
2.8.1	R01 Karihaugen masseuttak	30
2.9	Nærings- og forretningsområder	31
2.9.1	Plankrav	31
2.9.2	Plankrav til det enkelte utbyggingsområde.....	31
2.10	Kombinerte områder	34
2.10.1	Generelle bestemmelser:	34
2.10.2	Definisjoner:	35
2.10.3	Bestemmelser til de enkelte planområdene:	36
	Idrettsanlegg.....	42
2.10.4	I01 Skianlegg	42
2.10.5	IO2 Sortland idrettspark	42
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	43
3.1	Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm	43
3.1.1	Generelt.....	43
3.1.2	Overføringsanlegg/kabler	43
3.1.3	Master	43
3.2	Veg, vann og avløp.....	44
3.2.1	Generelt.....	44
3.2.2	Samferdselsanlegg.....	44
3.2.3	Nye kjøreveger og g/s-veger	44
3.2.4	Ladestasjoner	44
3.2.5	Parkeringsplasser til utfartsområdene	44
3.2.6	Infomasjonsområder	45

4	Grønnstruktur.....	46
4.1	Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker.....	46
4.1.1	Grøntstrukturen	46
4.1.2	Generelle kriterier	47
4.1.3	Lekeareal	48
4.2	Turløyper, skileikanlegg mm	49
4.2.1	Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen	49
4.3	Sortlandsmarka	50
4.3.1	Tverrgående forbindelseslinjer	50
4.3.2	Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene	50
4.2.3.	Bestemmelser for enkeltområder	50
5	Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)	51
5.1	Generelt om LNF/LNFR.....	51
5.1.1	LNF og LNFR.....	51
5.1.2	Landbruk pluss.....	51
5.1.3	Næringstilknyttet bebyggelse.....	51
5.1.4	Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR.....	51
6	Sjø, vassdrag og strandsone.....	52
6.1	Områder i og langs vassdrag.....	52
6.1.1	Forbud og plankrav langs vassdrag.....	52
6.2	Områder i og langs sjø	52
6.2.1	Småbåthavn.....	52
6.2.2	Naturlig fjære	53
7	Hensynssoner	54
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner	54
7.1.1	Fareområder	54
7.1.2	Forurenset grunn.....	54
7.1.3	Bestemmelser for hensynssonene	54
7.1.4	Hensynsone landbruk H510	54
7.1.5	Hensynsone bevaring kulturmiljø H570	55
7.1.6	Rødskolen i Skolekvartalet	56
7.2	Sone for båndlegging.....	56
7.2.1	Båndlegging for fredning etter kulturminneloven.....	56

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2026 skal være en arealplan som beskriver den utvikling en ønsker innenfor planområdets bebyggelse, landskap og infrastruktur, samt gi rammer for byutviklingen fremover. Planen vil følgelig avsette arealer og bestemme den overordnede bruken av disse innenfor den angitte planavgrensningen.

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.1.1 Generelt plankrav Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2. Jf pbl § 11-9, pkt 1.	Generelt plankrav i pbl Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bli være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.
1.1.2 Unntak fra plankrav Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt: a) Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. b) Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. c) Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 d) Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. f) Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre	Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting <u>Generelt</u> Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan. <u>Fare og støy</u> Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres. <u>Kulturminner</u> Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.): - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
grunnforhold som kan medføre fare. Dette gjelder både for bygg og anlegg. Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er gitt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål. Jf pbl §§ 11-9, pkt 1 og 11-10	aktsomhet i forhold til skredfare, dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser.

1.2 Planer som oppheves

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves Reguleringsplaner som skal oppheves er listet opp i vedlegg nr. 1.	
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde Øvrige reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot denne planen. Jf pbl §§ 11-8, pkt f) og 11-9, pkt 5	

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.1 Byutvikling Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.2 Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Retningslinjer for lekeareal skal følges. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	utarbeidet Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; <i>Grønnstruktur</i> .
1.3.3 Byggeskikk og estetikk Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8	
1.3.4 Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.	
1.3.5 Friluftsliv Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdisetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder. Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.7 Matjord Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.	
1.3.8 Risiko og sårbarhet a) Havnivåstigning/stormflo Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje. På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.	ROS-analyse Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Sikkerhet i grunn og skredfare Ved Planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes. c) Marin grense: Detaljer omkring marin grense skal synliggjøres i bygg- og reguleringssaker, der utbygging ligger under marin grense skal stabilitet utredes spesielt opp mot dette tema. d) Støy og forurensning Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv, eventuelle magnetfelt fra kraftledninger og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Støyskjerming mot Vesterålgata skal ha en urban utforming. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en <i>støyfaglig utredning</i> som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt
1.3.9 Sosial infrastruktur Nødvendig sosial infrastruktur skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Sosial infrastruktur Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester /- institusjoner med mer
1.3.10 Teknisk infrastruktur a) Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav). b) Kraftledninger Statnett: Det er gitt et klausulert byggeforbudsbelte på 32 meter bredde. Det kreves skriftlig tillatelse fra Statnett ved terrengendringer og etablering av veier etc. i byggeforbudsbeltet. c) Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.	Teknisk infrastruktur: Med dette menes bla. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp, overvann, framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning, avfallshåndtering, med mer.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
d) De til enhver tid gjeldende kommunale normer skal legges til grunn for dimensjonering av vei, vann og avløp. Inntil kommunale normer er vedtatt gjelder Vegnormal 017.	
1.3.11 Trafikkforhold a) Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. b) I nye planer skal det bli sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs riks- og fylkesveinettet. c) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen	
1.3.12 Universell utforming a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper. b) I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt i grøntstrukturen . Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 8.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.13 Verneverdier Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Vern av arealer Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven.
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor planområdet, jf. Kulturminnelovens § 3, 1.ledd: <i>“Ingen må, uten at det er tillatt etter lovens § 8, sette gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiske fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje.”</i> Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: <i>“Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte, tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”</i> Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland Fylkeskommune.	
1.3.15 Byggegrense mot sjø Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.	

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.1.1 Rekkefølgekrav Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende: a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt. c) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u> • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u> • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt. e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

2.1.2 Krav til parkering a) Parkering skal primært dekket på eget areal, men det tillates også at det dekkes på nærliggende areal/parkeringshus. b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:			Småhusbebyggelse Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger. Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.
Type bebyggelse	Parkering i Sentrum	Parkering utenfor sentrum	
1-2 roms leiligheter	0,5	1	
3-4 roms leiligheter	1	1	
Sentrumsnære leilighetsbygg	1		
Småhus, eneboliger, 2, 3 og 4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk:	1	1,5	

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmenntilrettelagt formål:		Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen. Parkering til ansatte Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt. Sambruk av parkeringsplasser Der det er mulig skal det tilstrebes <u>sambruk</u> av parkeringsplasser.
Formål	Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m ² BRA	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m ² BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m ² BRA	
Kino, teater og andre forsamlingshus	0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.	
Møte- og konferanserom	10 p-plasser pr 100 m ²	
Hoteller og restauranter	0,2 p-plasser pr rom + ansatte	
Idrettsanlegg	0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte	
Barnehager	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass	
Skoler	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år	
Helseinstitusjon	0,7 p-plass pr sengeplass	

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	
f) Sykkelparkering: Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang. Antall plasser skal beregnes ut i fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes 20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.		
2.1.3 Frikjøp parkering a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser. Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.		Satser for frikjøp Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.1 Plankrav a) Nye boligområder i planen Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3, b) Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse 1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet. 2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet. 3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger. 4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er taget i kartet Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5	Sosial boligpolitikk I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.
2.2.2 Lekeareal a) Sortland kommunes “Retningslinjer for Lekeareal “ gjelder for all ny boligbebyggelse.	For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1. b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 <i>Unntak fra plankrav</i>. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til	Fortetting <u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.

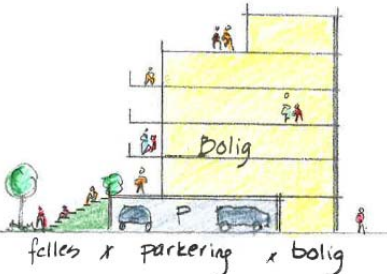
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 6. 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. 7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.	
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet: a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.	
2.2.5 Arealkrav, boligtomter a) Eneboligtomter maks. 1000m². b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m². c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomte vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer. Jf pbl § 11-9, pkt 5	Tomtestørrelse Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring	
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:		Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.	
Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet
2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2 b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming. c) Avstand til adkomstveg: Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende: - For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan - Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.			
2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Jf pbl §§ 11-9, pkt 5		Lettere næringsvirksomhet I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. (ikke handel)	
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde Gjelder for alle boligområdene: I organisering og plassering av bebyggelsen skal			

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
eksisterende landskapstrekk ivaretas og bebyggelsen skal organiseres på en slik måte at det oppnås best mulige klimatiske forhold på uteoppholdsarealene. Fjernvirkning av bebyggelsen skal dokumenteres. Ved utbygging skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
B01 Skytterhaugen a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.	
B02 Jordet øst for Rødekors a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området. b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.	
B03 Fortetting v/Grusbanen a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
B04 – B05 Lamarka nord a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området. b) Fagerlundveien skal ha fortau. c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet. d) Det tillates ikke eneboliger i B04. e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05) f) Det skal etableres felles sti gjennom området g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
B06 Boliger sør for Bjørklundveien a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien b) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
B07 – B09 Boliger langs lysløypa a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa. b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område. c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien	
B20: a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes. b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering. c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20. d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert. e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum.	
Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien: Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.1 Generelle bestemmelser a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum. c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen. d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum. e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger: • Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone. • Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres. f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet. g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning. h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port. i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm. j) Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.	For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata. I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitetssone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.  Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden. b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom. c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen. d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.	
2.3.3 Høyder i sentrum Dokumentasjonskrav: 1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600. 2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse. 3. Fjernvirkning <u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u> Sjøfronten: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u> 1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten. 3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord 4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider. 5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.	Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille <u>Beskrivelse av delområdene:</u> 1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. 2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene. 3. <u>Kvartalsstrukturen:</u> historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom. For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt. <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u> 4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt 6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. Kvartalsstrukturen; 4 etasjer med en tilbaketrukker 5. etasje <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u> 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrukken 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging. 2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk. 3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.	Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.
2.3.4 Akser – siktlinjer a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder. • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy	Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående. Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) <u>Generelt:</u> • Parker og plasser skal ikke bebygges. • Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. • Varelevering kan tillates. • Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. b) <u>Offentlige parker:</u> • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmenheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. • Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. • Alle parker og plasser skal ha grønne element. c) <u>Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</u> 1. Minnelunden 2. Kulturtorget 3. Georg Ellingsens plass 4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården 5. Plass ved Strandgata nr 18. 6. Torget 7. Kv. 13- gangakse 8. Paviljongparken	<u>Definisjon:</u> Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) <u>Plass ved Håndtverkeren- tilleggssbestemmelser.</u> Uterommet v/Håndtverkeren er tilknyttet selve bygget slik det fremstår i dag og bygg og uterom må sees i sammenheng. Dersom det vurderes å endre hele bebyggelsesstrukturen for denne delen av kvartalet, kan også utbygging av uterommet vurderes. Det forutsettes at kravene som stilles til utforming av bygg i kvartalsstrukturen blir ivare tatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) <u>Kvartalslekeplasser i sentrum.</u> Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom: 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 b) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal for private boliger, skal de opparbeides ihht retningslinjene for lekeareal. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av lekearealet skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen. c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen. e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.	Offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være fler funksjonelle og ha en urban utforming slik at de er attraktive for alle brukergrupper. De skal ikke ensidig oppfattes som lekeareal med tradisjonelle lekestativ. Lekeskulpturer og Parkour kan være eksempel på slike lekeelement.
2.3.8 Parkering a) <u>Tidsbegrenset parkering:</u> Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) <u>HC- parkering:</u> Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.	“Åpne” parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.9 Støy i sentrumsområdene I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår: a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt. b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivaretatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.	Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges. b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u> 1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. 2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. 3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak. 4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde.	
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.	Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u> 1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten. 2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur. 3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse. 4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges	- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet. - Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.
2.3.12 Lysplan for sentrum Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende uttrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.: 1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.	

2.4 Sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. a) <u>Regulering og dokumentasjon</u> Alle nye utfyllingsområder mot sundet skal reguleres og det skal godkjennes en uteromsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende områder på hver side. Gjelder for strekningen fra Havneterminalen til Sørhamna b) <u>Ferdigstillelse av sjøfronten</u> Sjøfronten i alle nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig	Se gjeldende retningslinjer for sjøfronten.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse. c) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. 2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) <u>Kaifront</u> - Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen. - Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fendring. c) <u>Pir</u> - En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling - Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren. - Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender. d) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) <u>Sitteplasser</u> - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. Nedtrapping: - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.
2.4.3 De ulike områdene langs sundet a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsippplaner. b) <u>Sentrum:</u> - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.	Se retningslinjer og prinsippplan for sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet	
2.4.4 Havnepromenaden Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra. 1. Havnepromenade skal være sammenhengende. 2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle 3. Havnepromenaden skal skiltes 4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet. 5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden. 6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m. 7. Havnepromenaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.	Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske uttrykk Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen. Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte. Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer). a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting b) O02, Utvidelse Lamarktunet c) O03: Barnehage d) O04: Utvidelse av Lamarka skole e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06 Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3	
2.5.2 OT- Sortland kirke a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrlagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.6.1 Eksisterende gravplasser <u>GU1-GU4</u> a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplantning skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes.	Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.

b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m² for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m. c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk. d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven	
---	--

2.7 Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.7.1 Turistanlegg FT-1 Sjøhussenteret a) Fylling i sjø og etablering av molo skal reguleres. Det nye anlegget skal utformes helhetlig og ivaretar kvalitetene i eksisterende turistanlegg FT 2 Sortland camping a) Ved utvidelse og endring av anlegget, skal dette sees i sammenheng med utvikling av fremtidig skiarena ved Skibua. b) Felles bruk av atkomst og tjenester som parkeringsareal, garderobeanlegg ol skal vurderes.	Definisjon Som fritids- og turistformål inngår blant annet reiselivsbygg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Område for overnatting, restaurant, teltplasser, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler.

2.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser videreføres	

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.9.1 Plankrav Generelle bestemmelser 1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan 2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. 3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m². To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. 4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde N01 – N02 Vesterålen næringspark • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrning mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. N01: • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjøen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.	
N04 – Sør for Prestelva • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø. • Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp • Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø • Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. • Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. • Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien. • Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene. • Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk. • Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet. • Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
F20 Nord for bruhodet på Strand a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet. b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan c) Det tillates forretningsareal med bruksareal på maks 2000m². d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
e) Næringstiltak skal ikke ligge nærmere sjøen enn 20 m fra flomålet. Strandlinja skal ikke berøres av tiltaket f) Det skal opparbeides felles adkomst for eksisterende handelssområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien). g) Området F20 skal innkludere parkeringsplass og informasjon for kyststien fra Strand til Kringelneset	

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



Næringsbygg-----Jordvoll-----Buffersone (25-100m)---Elv-----Buffersone

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.1 Generelle bestemmelser: Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder. <u>For storhandel gjelder følgende:</u> a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m² – 3000m². (Det tillates ikke forretninger under 1500m²) b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen. c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251) d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av det totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46) e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden. f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse. g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafiksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
trafikk. 2.10.2 Definisjoner: Offentlig privat tjenesteyting (OT) Formålet offentlig omfatter arealer og bygninger for forskjellig former for privat eller offentlig tjenesteyting (som barnehage, institusjon, helsehus). Næring (N): Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Forretning (F): Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsakelig <i>til private sluttbrukere</i>. Detaljhandel: (definisjon fra Fylkesplan for Nordland) Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Plasskrevende varer: (def. Sortland kommune) Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, engrosvarer, møbler og elektro. Kjøpesenter: (def. Fylkesplan for Nordland) Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.	

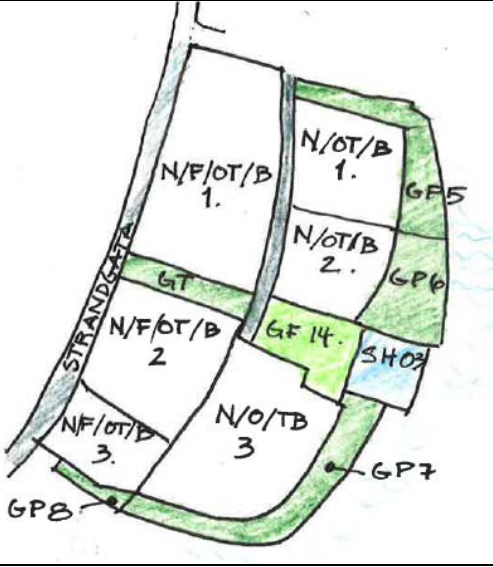
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m². c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting. d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde. e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene. f) Det tillates ikke utfylling og massedeposering på N/F 1 før området er regulert.	
N/F 2 Nord for Selneselva • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: - o Varegruppe: plasskrevende varer. - o Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m². - o Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². - o To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. • Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen. • Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp • Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeposering på N/F 2 før området er regulert. • Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m². 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m² 5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m² 6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². 7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.	
N/F 4 Sør for Sortlandsbrua. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m².	
N/F 5 Vest for Kystvakta a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe og størrelse: a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m². b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m² 2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer	
N/F 6 Vest for Sortland Havn a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m².	
N/F 7 Kvartal 1 a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m². 3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m². c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata.	
N/F 8 Nord for Sørhamna a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m². 3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m² 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m² c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres. d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad.	
N/F 9 Strandskogjordet a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse: 1. Plasskrevende varer og storhandel. 2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer d) Atkomst skal legges fra Steiroveien e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området. b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.	
Natsteinsøyra Generelle bestemmelser • Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter. • Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger • Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje. • Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående. • Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte. • Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.	
N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringsplan-arbeidet. d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området. e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål. f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten. N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m², av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut. d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området. e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
	
N/F 20 Strand sentrum a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: dagligvare. 2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m²	

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 IO1 Skianlegg a) Område IO1 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark a) Område IO2 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for IO2 og GF 13. c) IO2, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor IO2, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.1.1 Generelt Byggeskikk og estetikk Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.	Tillatelse til etablering av trafoer og andre bygg kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 <u>Trafoer:</u> Plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplan-prosesser. Skal integreres i bebyggelsen	
3.1.3 Master Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6	Samordning av mastebehov For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.1 Generelt Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes . Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2	
3.2.2 Samferdselsanlegg <u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u> Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper: 1. Riks og fylkesveger 2. Kommunale veger a) Hovedveger b) Samleveger c) Lokalveger d) Sentrumsgater Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.	Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur. b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan. Jf pbl § 11-9, pkt 1	
3.2.4 Ladestasjoner Det skal etableres ladeanlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene Oversikt over parkeringsplasser i forbindelse med utfartsområdene(eksisterende og nye) framgår av temakart for grønt..	Parkeringsplasser til utfartsområder: Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av friluftsliv relatert virksomhet. Langtidsparkering tillates ikke.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass. b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes: - Muningsletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til infomasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Infomasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på infomasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Infomasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil. d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.	Infomasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring
4.1.1 Grøntstrukturen a) Friområder- GF Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder. • Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. • I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende. Følgende Friområder er avsatt i planen:			Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	
GF 3	Røslungveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm	
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	
GF 21	Strand barnehage		
GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt	
GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt	
GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke	
 B) Parker- GP • Er opparbeidede parker og torg			

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring					
• Parker kan være i offentlig eller privat eie. • Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet. • Varelevering kan tillates over torg.								
Følgende parker og torg er avsatt i planen:								
GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass						
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass						
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass						
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass						
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
C) Turdrag- GT Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker. Følgende nye turdrag er avsatt i planen: <table><tr><td>GT 1</td><td>Selneselva</td><td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td></tr><tr><td>GT 2</td><td>Prestelva</td><td>Turdrag/grønn korridor</td></tr></table>			GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor
GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.						
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor						
d) Naturområde- GN Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.								
4.1.2 Generelle kriterier a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek. b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. e) Følge områder skal være universelt utformet: - Lysløyppa fra Skibua til Prestelva - Selnesstien			<u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.					

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.	
4.1.3 Lekeareal a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass. b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene. • <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m², maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • <u>Sentralt lekefelt:</u> Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslyngveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken	De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
GF9: Skolekvartalet GF 10: Frydenlundparken sammen med idrettsparken GF 12: Bjørklundparken GF 13: Lamarka Nord sammen med Sortland idrettspark GF 14: Nattsteinsøyra GF 15: Lamarka skole GF 20: Strand skole GF 22/23/24: Mayabergvn. og ski/akebakke	

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype: 1. Fra Skibua til Grusbanen 2. Fra Rundheia til Skoleparken 3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole. 4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole - Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2. - Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes. - Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.	Se temakart grønt.

4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger: 1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket 2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka 3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia 4. Torget- Skoleparken- Rundheia 5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua 6. Selneselva – lysløypa (Munningssletta sør)	Jf. Temakart Grønt
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene Gapahuker, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.	
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder <u>GF1 Selnesstien.</u> - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes. <u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u> - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka. - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet. <u>GF 8 Skoleparken.</u> - Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området. - Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.	Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR)

5.1 Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
5.1.1 LNF og LNFR Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering. I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som <i>kjerneområder i landbruket</i>. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.	Definisjon LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.
5.1.2 Landbruk pluss I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Det tillates dog ikke åpning av masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk innenfor Byplanområdet. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.	Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
5.1.3 Næringstilknyttta bebyggelse Det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift. Slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun. Nye driftsbygninger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet	
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervbebyggelse i ordinære LNF(R)-områder skal en skjønnsmessig vurdering legges til grunn i det enkelte tilfellet. Hovedhus skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i området i forhold til takform og høyde, mens garasjer og uthus skal underordne seg eksisterende bebyggelse i størrelse, form, takform, samt materialbruk.	

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag Selneselva og Prestelva: a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone. b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant. c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjøen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. Mindre elver og bekke drag: a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. Tiltak etter vannressursloven: a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon. Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.	

6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.2.1 Småbåthavn a) Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn: SH01, SH02, SH03, og SH20 Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Plankrav til den enkelte småbåthavn: • <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn. • <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • <u>SH20</u> Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. - o SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. - o Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. - o Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk.	
6.2.2 Naturlig fjære 1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. 2. All endring av eksisterende fjære krever regulering.	

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.1 Fareområder a) Tankanlegg: - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hensynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt	Generelt om fareområder For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet, Snøskred Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.
7.1.2 Forurensset grunn	Forurensset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.

Sone med særlig hensyn

til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 a-f)

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premiss for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.	Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende: • I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. • Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten	Kjerneområde landbruk Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.	langsiktig vern i arealforvaltningen.
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende: Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk. Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares. Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes. <u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u> Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet. Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen: - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafen - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Rødskolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes	Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Parkveien se pkt 2.2.5 - Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra	
7.1.6 Rødsken i Skolekvartalet • Rødsken gis lokalt vern. • Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. • Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødsken igjen ha status som lokalt vernet bygning.	

7.2 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden	

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

Planens navn	Plan-id	Vedtatt	Merknader
Kvartal begr. Kjøpmannsgt., Rådhusgt., Torggata, Strandgt	1870_1973_11	09.08.1973	
Vestmarka Industriområde	1870_1977_15	22.12.1977	
Vestmarka Industriområde	1870_1978_17	28.08.1978	
Friareal Strandskog	1870_1964_21	17.11.1964	
Havneplan Nord – endring 007	1870_1980_51	12.06.1980	
Kv. Nordlysvegen, Markvegen, Brekkavegen, Vesterålsgt. endring av 007	1870_1980_52	08.07.1980	
Kvartal 10 – ”1-kv.” – Sortland sentrum – endring av 007	1870_1981_53	25.03.1981	
Kvartal 3, 4 og 7 ”Reinsneskvartalet”, Sortland sentrum endring av 007	1870_1981_55	29.09.1981	
Kvartal 2 – NNS, 5 og del av Kvartal 6, endring av 007 og 005	1870_1984_66	08.02.1984	
Kvartal 7, P6 og del av Kvartal 6	1870_1987_70	01.10.1987	
Kvartal 14 – Sortland sentrum	1870_1990_78	16.06.1990	
Oml. Av Brekkavegens nedre del – endr. Av 052 og 058	1870_1987_86	09.04.1987	
Kvartal 19	1870_1988_88	24.03.1988	
V2 – ”Steinbruddet” – Sortland tettsted	1870_1989_95	02.03.1989	
Kvartal 12, Sortland sentrum	1870_1991_101	18.04.1991	
Natsteinsøyra	1870-2002-183		

Tverrveien 6

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steiroveien kryss Linje 754	2 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	5 min 2.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	3 min
Bjørklundveien 4	7 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

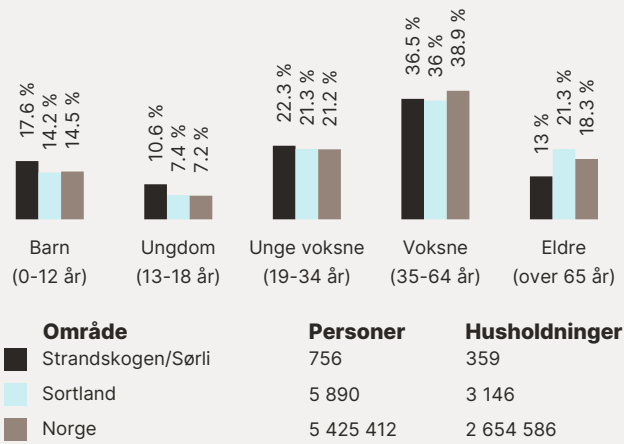


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	3 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport



Lamarka skole
Ballspill
7 min 0.6 km



Blåbyhallen Sortland
Friidrett
14 min 1.2 km

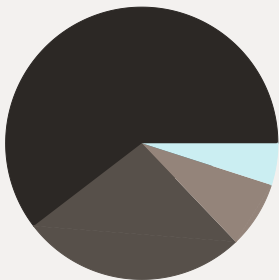


Frisk Sortland
20 min



Feel24 Kjøpmannsgata
20 min

Boligmasse



61% enebolig
5% rekkehus
8% blokk
27% annet

Varer/Tjenester

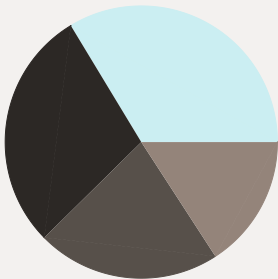


Sortland Senter
17 min



Apotek 1 Blåbyen
19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

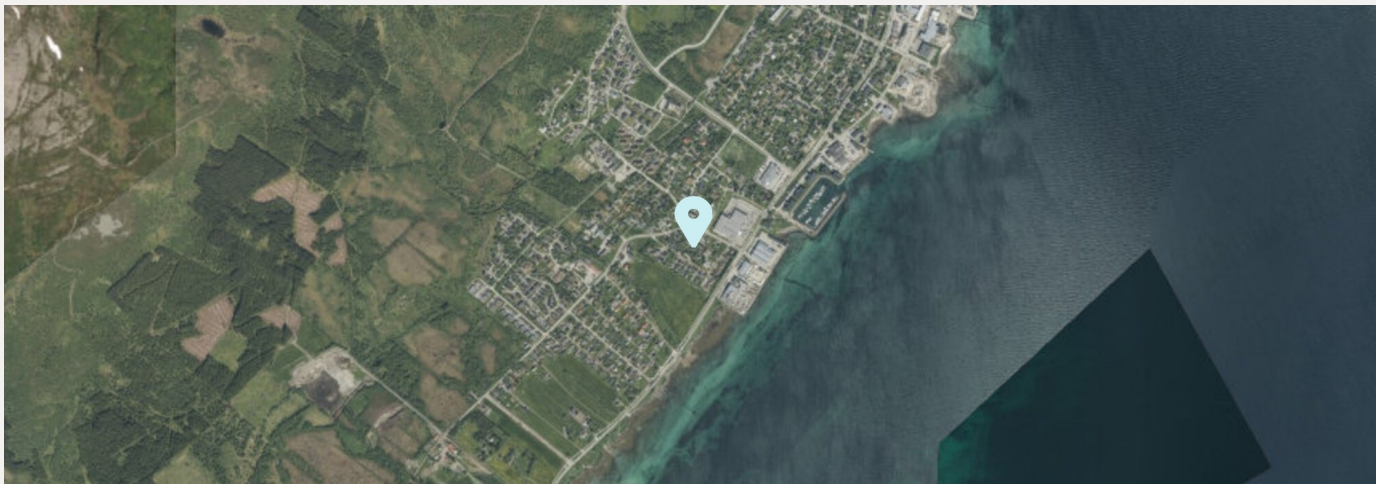


0% 47%

Strandskogen/Sørli
Sortland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tverrveien 6

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steiroveien kryss Linje 754	2 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 30 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	5 min 2.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	7 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	3 min
Bjørklundveien 4	7 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

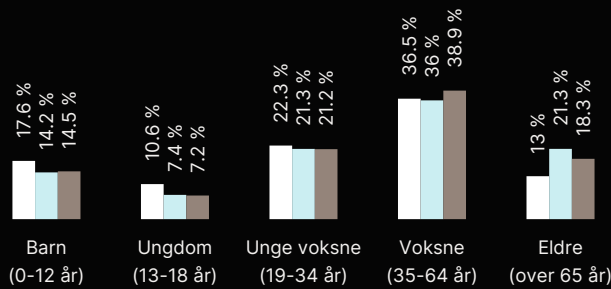


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandskogen/Sørli	756	359
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	3 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	15 min 1.4 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