

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 12, bnr. 96

## Markedsverdi

**3 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 15149-1897

Eiendomsverdi ref nr: XM1554

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Inge Liland

Uavhengig Takstingeniør

inge@ttv.as

950 50 320



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1978, som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt byggeår), og har normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. alder).

Boligen er blitt noen år, og fremstår generelt med noe preg av bruksslitasje, utidsmessighet samt en del svekkelser og skader, med påfølgende behov for utbedring og oppgradering både innvendig og utvendig.

Boligens konstruksjoner er vesentlig iht. byggeår, der bl.a. isolasjonsmessige forhold og lufttetthet er langt dårligere enn det som er normalt på dagens boliger.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

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 absolutt alle kosmetiske feil/mangler.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse tilstandsgradene er i alt vesentlig TG 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er utført med saltakkonstruksjon i tre. Yttertaket er teknet med stålplater. Taktekke ble skiftet ca. 2022. Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert takstige/stigertrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag og ventilasjonshette i stål.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vinduer med koblet glass. Fleste vinduer er fra byggeåret, bortsett fra i stue og ett soverom som har vinduer hhv. fra tidlig 2000 og fra 2021.

Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør, balkongdører og kjellerdør.

Balkong og terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltedekket. Rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedetasjen er vesentlig utført med laminat

og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak. Overflater i kjeller er vesentlig utført med betonggulv, malt mur/puss og malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendige tak. Kjellerstue er utført med oppforet tregulv (tilfarergulv), og utforede trevegger med panel mot grunnmur.

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue. Sotluke er plassert i kjellerrom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD 1. ETASJE

Baderommet er fra byggeåret, og er utført med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett.

Naturlig ventilering med avtrekk over tak.

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone ved dusj, uten å påvise unormale forhold.

#### VASKEROM I KJELLER

Vaskerommet er fra byggeåret, og er utført med malt mur/puss på vegger og malt betonggulv. Rommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

#### BAD I KJELLER

Baderommet er fra byggeåret, og er utført med malt mur/puss på vegger og malt betonggulv. Rommet er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, utført med kjøkkenbenk med heldekkende stålbeslag samt overskap og underskap med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utført med tapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

Badstue fra byggeår, utført med panel på vegger og i himling samt vinylbelegg på gulv. Rommet er ikke intakt (mangler badstuovn).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er utført med kobberrør fra byggeår. Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, samt stedvis nyere rør. Boligen har naturlig ventilasjon, og tilfredsstillende krav som gjaldt ved byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe luft/luft i stue ble montert i 2025.  
200 liters varmtvannsbereder fra byggeår.  
Boligens elektriske anlegg er vesentlig fra byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser samt sikringsskap med skrusikringer.  
Boligen har røykvarslere i 1. etasjen og i trapperom samt 2 stk. brannslukningsapparat i 1. etasjen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt og stedvis lett hellende. Byggegrunn er ikke kjent.  
Vesentlig del av boligens dreneringssystem ble skiftet ca. 2023.  
Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset. Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.  
Boligens avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast fra byggeåret.  
Boligens vannforsyning er tilkoblet privat vannverk (Holand Vassverk) via private stikkledninger i plast.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Avviket gjelder bl.a. vegg mellom stue og kjøkken er fjernet i 1. etasje, utvendig adkomst til kjeller er flyttet samt det er gjort bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, bl.a. etablert kjellerstue, bad og badstue.

## Garasje

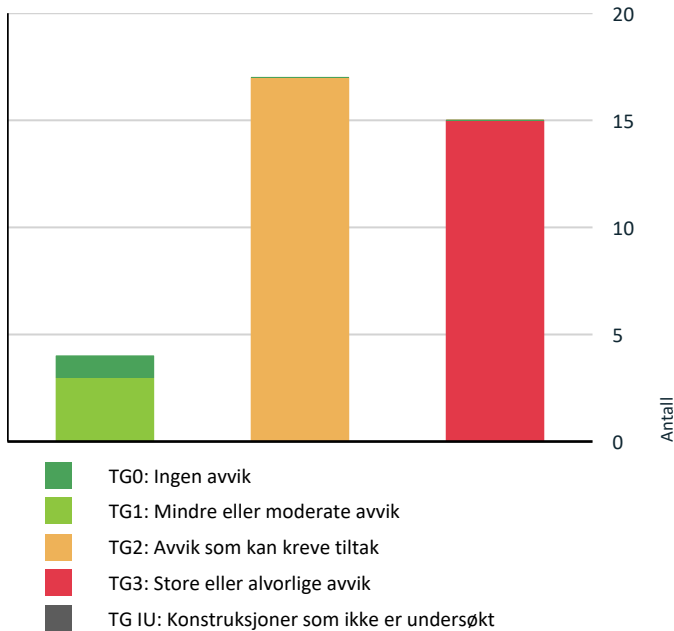
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder bl.a. gulvutførelse samt endringer i fasader (vindu, dør og port) i forhold til tegning. Tilbygd vedbod er ikke medtatt på tegning.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen

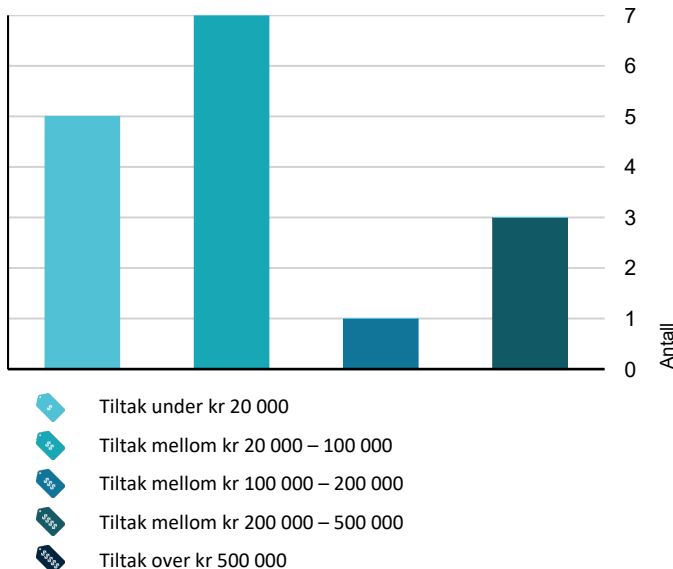
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser e.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Oppstilling av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Eier er død, og det er derfor sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen og dens bygninger. Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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.

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, og inneholdt en mengde innbo og løsøre, noe som begrenser muligheten for grundig kontroll av alle skjulte overflater og konstruksjoner. Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse når boligen er tømt.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

### Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som normal, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også preges av elde og utidsmessighet samt div. skader og defekter.

### Vedlikehold

Boligen har normalt vedlikeholds nivå iht. alder, men har stedvis behov for utbedring og vedlikehold både innvendig og utvendig.

### Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg, tak over inngangstrapp. (årstall iht. datering på tegning, forutsettes korrekt).
2022	Modernisering	Nytt taktekke (årstall er ikke bekreftet, og må betraktes som omtrentlig).
2023	Modernisering	Skiftet drenering rundt vesentlig del av boligen (årstall er ikke bekreftet, og må betraktes som omtrentlig). Arbeid utført av Røkenes Maskin AS.
2025	Modernisering	Ny varmepumpe (pumpen er produsert i 2024, men montert i 2025 iht. egenerklæring).

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller opplysning om undertaket ble skiftet samtidig. Nærmere undersøkelse anbefales.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik utover forhold som evt. er opplyst om, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert takstige/stigetrinn for adkomst til pipe. Heldekkende pipebeslag og ventilasjonshette i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

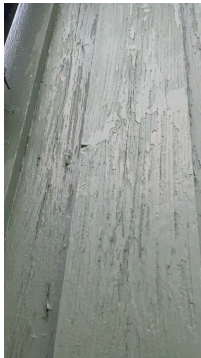
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Mangelfull lufting reduserer muligheten for at fukt som trenger inn bak bordkledningen tørker opp. Det bør derfor etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og råteskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre, kaldtakkonstruksjon utført med prefabrikkerte w-takstoler, med normal utførelse i henhold til byggeår.  
Undertak med tropanel og underlagsduk. ☒

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Isolasjonen i etasjeskillet er stedvis mangelfull både når det gjelder utførelse og kvalitet.
- Det er stedvis påvist fuktmerker på isolasjonspapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkteringer i dampsperran bør utbedres, spesielt ved gjennomføringer, og ventileringen av takkonstruksjonen må forbedres for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling.

Fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes for å sikre konstruksjonens levetid.

Isolasjon i etasjeskillet med redusert utførelse og kvalitet bør utbedres for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og forhindre ytterligere fuktproblemer.



# Tilstandsrapport



## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer i stue er skiftet på 2000-tallet. Vindu på ett soverom er skiftet i 2021. For øvrig er vinduer fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer, bl.a. manglende åpning/klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag.

Vinduer preges stedvis av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig.

Det mangler beslag over vinduer.

En del vinduer er fra byggeår (snart 50 år), og forventet brukstid nærmer seg oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt åpning og klaring mellom utvendig kledning og vindusbeslag for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risiko for fukt/råteskader.

Utvendig vedlikehold av vinduene bør utføres for å forhindre videre værslitasje og forlenge levetiden.

Manglende beslag over vinduer bør ettermonteres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Eldre vinduer nær forventet brukstid bør vurderes for utskifting, da redusert funksjon og økt varmetap kan oppstå, samt økt risiko for råte og lekkasjer.



## TC 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og stedvis vinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

Malte ytterdører i tre med glass, hovedinngangsdør, balkongdører og kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen ytterdører mangler beslag i overkant og ved terskel.

Noen ytterdører går tregt, og preges av værslitasje og vedlikeholdsbehov utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag i overkant og ved terskel på ytterdørene for å hindre fuktinntrengning og forlenge dørens levetid.

Videre bør dører som går tregt justeres, og utvendig vedlikehold utføres for å redusere slitasje og forhindre ytterligere forringelse av dørene. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert funksjon.



## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse, med utgang fra stue, er utført i trekonstruksjon med spaltekke. Rekkverk i tre.

Balkong, med utgang fra soverom, er utført i tre konstruksjon (utkragede gulvbjelker) med spaltekke. Rekkverk i tre.

Rekkverk er av sikkerhetsmessige årsaker vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Spaltekke og rekkverk preges generelt av værslitasje.
- Terrassen er festet direkte mot bordkledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden på terrasse bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Tredekke og rekkverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket bæreevne.

Det anbefales å undersøke festemetoden for terrassen nærmere, da direkte innfesting mot bordkledning kan medføre økt risiko for svikt, fuktskader og redusert levetid på både terrasse og fasade.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i hovedetasjen er vesentlig utført med laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt tapet/strie og malt panel på vegger. Malte himlingsplater i innvendige tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er vurdert på bakgrunn av generell bruksslitasje, skader og utidsmessighet samt stedvis gulvknirk i enkelte rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utbedring av overflater og gulv der det er knirk, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert estetisk verdi og mulig forverring av gulvknirk over tid.

### TG 2 Radon

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonkonsentrasjoner ikke oppdages, noe som kan medføre helseisiko for beboere.

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue og kjellerstue.  
Sotluke er plassert i kjellerrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast stein i vedovn i stue preges av slitasje og svekkelser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm. fra sotluke/feieluke må fjernes eller tildekkes for å redusere risikoen for brann.

Ildfast stein i vedovn i stue bør skiftes ut eller repareres, da slitasje og svekkelser kan føre til redusert sikkerhet og funksjon, samt økt fare for overoppheting og brann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Overflater i kjeller er vesentlig utført med betonggulv, malt mur/puss og malte plater på vegger og malte himlingsplater i innvendige tak. Innredet rom (kjellerstue) er utført med oppforet tregulv (tilfarergulv), og utforede trevegger med panel mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt-skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlige fukt- og muggskader i trekonstruksjoner i kjeller. Skadene skyldes mest sannsynlig tidligere tilfeller med vanninntrengning i kjelleretasjen. Søk med fuktindikator viser at det fortsatt er forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner og murvegger.
- Det er påvist uheldig utførelse av innforede trevegger mot grunnmur, sett i forhold til dagens byggeskikk. Konstruksjonen er utført med dampspærre (plastfolie), noe som kan medføre økt risiko for fukt- og muggskade inne i trekonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene og årsaken til fuktproblematikken, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og muggskader i trekonstruksjoner i kjeller, samt redusere fuktinntrengning i kjellermur og kjellergulv. Alt treverk med mugg-/råteskade bør fjernes, noe som tilsier behov for full renovering av de fleste rom i kjelleretasjen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre mugg- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Rom under terreng, med innforede trevegger mot grunnmur og oppforede tregulv, er generelt å anse som risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner har skjulte hulrom som er vanskelig å inspisere, og er erfaringsmessig en konstruksjon med høy risiko for skjult svikt/skade. Jevnlig tilsyn av slike konstruksjoner anbefales generelt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Luke m/stige for adkomst til kryploft.

Trapper og rekkverk er vurdert opp mot dagens regelverk av sikkerhetsmessige hensyn, i henhold til gjeldende retningslinjer.

### Vurdering av avvik:

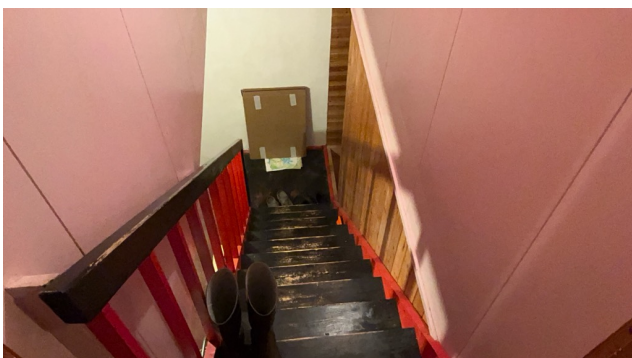
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall- og personsaker, spesielt for barn.



## ! TG 3 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt- og muggskader på innvendige dører i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fukt- og muggskader på de innvendige dørene i kjelleren, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold og forringelse av bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig malte slette dører i hovedetasjen.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Baderommet er utført med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulvet. Utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusjkabinett. Naturlig ventilering med avtrekk over tak.

### Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgraderinger for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



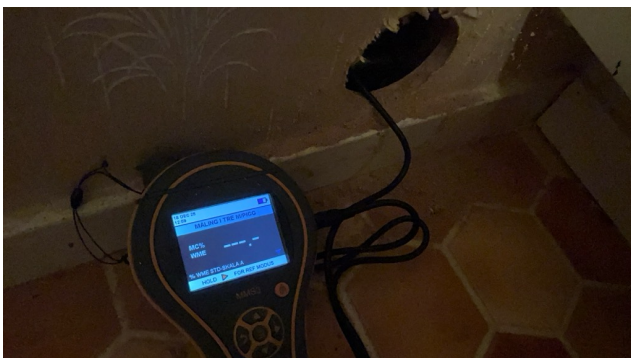
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, mot våtsone ved dusj, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført som stikkprøvekontroll (på ett sted) iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være fukt i andre områder på våtrommet. Ytterligere kontroll anbefales generelt.



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Baderommet er utført med malt mur/puss på vegger og malt betonggulv. Utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenheter er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgraderinger for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med fuktindikator har påvist forhøyede fuktverdier i mur og betongkonstruksjoner. Det er i tillegg påvist omfattende saltutslag og avskalling på mur- og betongoverflater, noe som indikerer at konstruksjonen har et fuktproblem (jfr. beskrivelse under "rom under terreng").

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblemet og årsaken til forhøyede fuktverdier, saltutslag og avskalling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for mugg- og soppdannelse, samt forverring av innemiljøet.

Kostnadsestimat omfatter kun ytterligere kontroll. Kostnad for tiltak er medtatt som en del av renoveringskostnad.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > VASKEKJELLER

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Teknisk forskrift før 1997 er lagt til grunn. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Vaskerommet er utført med malt mur/puss på vegger og malt betonggulv. Utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av våtrommets alder og beskaffenhet er det ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse slik standardens krav tilsier. TG 3 gis som en samlet vurdering med grunnlag i alder, svekkelser og mangler ved bl.a. tettesjikt, tekniske installasjoner og overflater.

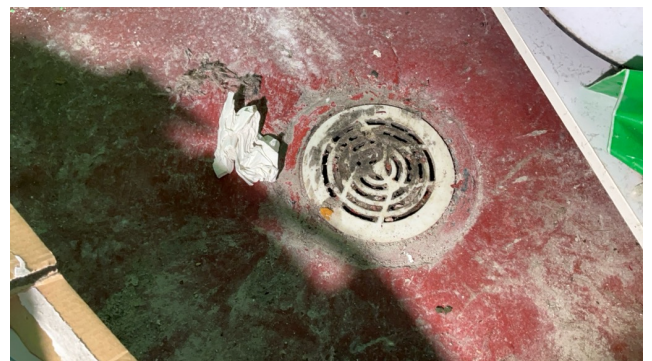
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for omfattende oppgraderinger for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold ved fall, tettesjikt, våtsoner, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

## ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i mur og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med fuktindikator har påvist forhøyede fuktverdier i mur og betongkonstruksjoner. Det er i tillegg påvist omfattende saltutslag og avskalling på mur- og betongoverflater, noe som indikerer at konstruksjonen har et fuktproblem (jfr. beskrivelse under "rom under terreng").

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i mur- og betongkonstruksjonene, samt fjerne saltutslag og avskalling. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader, forringelse av konstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat omfatter kun ytterligere kontroll. Kostnad for tiltak er medtatt som en del av renoveringskostnad.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra bygge år, utført med kjøkkenbenk med heldekkende stålbeslag samt overskap og underskap med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt på bakgrunn av generell bruksslitasje og alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt, da generell bruksslitasje og alder kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for skader eller feil.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanal på kaldloftet mangler stedvis isolasjon.

Ventilator er av eldre dato, forventet brukstid nærmer seg oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanal på kaldloft bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ventilatoren bør vurderes skiftet ut, da den nærmer seg forventet brukstid og det er økt risiko for funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom er utført med tapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettet er ikke tilfredsstillende montert.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600, samt tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør.

Konsekvensen av manglende tiltak er risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort på toalettrommet.

Toalettet bør monteres på en fagmessig og tilfredsstillende måte for å unngå lekkasjer eller funksjonssvikt.



## KJELLER > BADSTUE

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Badstue fra byggeår, utført med panel på vegg og i himling. Vinylbelegg på gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badstuen mangler badstuovn og er ikke intakt.

Det er påvist mugg på innvendige overflater samt indikasjon på skjult fuktskade i innebygde og lukkede trekonstruksjoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke omfanget av mugg- og fuktskader i de lukkede trekonstruksjonene.

Eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre utvikling av mugg og råte, som kan medføre helsefare og redusert levetid på konstruksjonen. Behov for sanering kan ikke utelukkes

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført med kobberør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist stedvis manglende festing/klamring av rør, blant annet under kjøkkenbenken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vannledninger bør vurderes innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og vannskader

Det anbefales å feste/klamre rør der dette mangler for å unngå bevegelser og potensiell skade på rørene.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, samt stedvis nyere rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Avløpslufting på kaldloftet er ikke isolert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, da det er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Avløpslufting på kaldloft bør isoleres for å forhindre isdannelse i røret samt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, og tilfredsstillende krav som gjaldt ved byggeår.

## TG 1 Varmepumpe

### Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereider fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

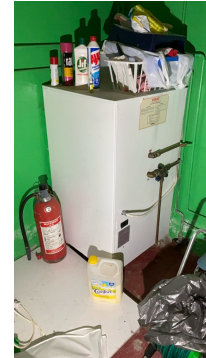
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utskifting bør påregnes innen rimelig tid.

Høy alder medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje som kan føre til 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Boligen elektriske anlegg er vesentlig fra byggeår, med begrenset kapasitet og antall kurser samt sikringsskap med skrusikringer.

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 eltilsynsrapport 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.  
**1978**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

## 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, jmfør 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?  
**Nei**

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** Elektrisk anlegg som er av eldre dato anbefales generelt kontrollert av el-takstmann eller autorisert installatør. Med grunnlag i alder, kapasitet og påviste avvik er det behov for snarlige tiltak på det elektriske anlegget.

Sjekkliste for elektrisk anlegg er ikke mottatt fra rekvirent. Det er derfor svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget, noe som også tilsier behov for ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat som er oppgitt omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

### Beskrivelse

Boligen har røykvarslere i 1. etasjen og i trapperom samt 2 stk. brannslukningsapparat i 1. etasjen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja** Ett brannslukningsapparat er sist kontrollert i 1983.

# Tilstandsrapport

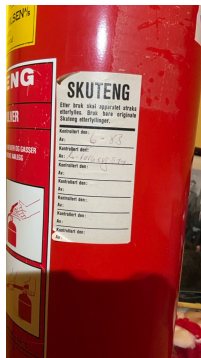
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarsler i gang utenfor soverom i hovedetasjen samt på vaskerom i kjeller.**

#### Generelt:

Eier har ansvar for at bolig/ fritidsbolig har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, og oppholdsrom som kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom skal være dekket. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.  
**DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.**

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er fra ca. 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik og forhøyede fuktverdier i kjeller som indikerer at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Deler av grunnmuren mangler utvendig fuksikring, bl.a. ved hovedinngang.

Utvendig fuksikring mangler stedvis tilfredsstillende avslutning (kantlist) ved terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuksikring og avslutning med kantlist der dette mangler, spesielt ved hovedinngang og andre utsatte områder.

Tiltak bør iverksettes for å forbedre dreneringens og tettesjiktets effekt, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og påfølgende skader på konstruksjonen, som mugg, råte og forringelse av inneklimate. Punktet må sees i sammenheng med "utvendig terreng". Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er utført med murt grunnmur (lettklinkerblokker), utvendig pusset.

Fundamenter er ikke mulig å kontrollere, men er mest sannsynlig i tidsmessig utførelse iht. byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis horisontalriss og sprekker, bl.a. på grunnmur ved inngangsparti, noe som kan være et symptom på setninger eller jordtrykk.

Det er stedvis påvist mindre riss og avskallinger i overflate/puss.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Horisontalriss og sprekker i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang. Eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for konstruksjonsskader eller fuktinntrengning.

Mindre riss og avskallinger bør utbedres lokalt for å forhindre ytterligere forringelse av overflaten.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 3 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Terrenget ved boligen er i vesentlig grad flatt og stedvis lett hellende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget langs fasade mot nord og vest faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Ideelt bør det være god helling fra grunnmuren i en avstand på minimum 3 meter.

Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligens avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger i plast fra byggeåret.

Boligens vannforsyning er tilkoblet privat vannverk via private stikkledninger i plast fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2009

#### Kommentar

Byggeår iht. opplysning i offentlig register, forutsettes korrekt.

#### Standard

Normal standard på bygget ut fra alder, konstruksjon og formål.

#### Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

### Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte w-takstoler uten undertak og tekking med stålplater, takrenner mangler, vegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. Leddport i stål med portåpner, enkel gangdør i tre.

Tilbygd enkel vedbod er utført med spalteledning på vegger og pult-tak med stålplatetekking.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, Toalettrom, 4 Soverom, Trapperom, Kjellerstue, Badstue, Vaskerom, 4 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 48 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 000 000

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

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

## Markedsverdi

**3 050 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 050 000**

### Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,5 daa., med påstående enebolig og garasje, er beliggende i etablert boligområde på Holand, med bl.a. gangavstand til barnehage.

Bolig, med sørøstlig hovedfasade, som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om boligen også preges av elde, slitasje og stedvis skader med påfølgende utbedrings- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring forventes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Risevegen 29 ,8404 SORTLAND 120 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	18-04-2023	2 100 000	<b>2 660 000</b>		2 660 000	<b>22 167</b>
2 Risevegen 185 ,8404 SORTLAND 160 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	13-07-2023	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>21 562</b>
3 Kleiva 23 ,8404 SORTLAND 111 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	14-05-2025	1 850 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>20 940</b>
4 Risevegen 71 ,8404 SORTLAND 136 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	23-10-2023	2 690 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>17 647</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	15 000
Renovasjon. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstingeniør.	Kr.	5 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstingeniør.	Kr.	11 000
Vedlikehold. Normal årlig kostnad estimert av takstingeniør.	Kr.	20 000
Privat vannforsyning, Holand Vassverk. Årlig avgift er fremlagt av selger.	Kr.	2 750
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>54 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 400 000**

## 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.	600 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

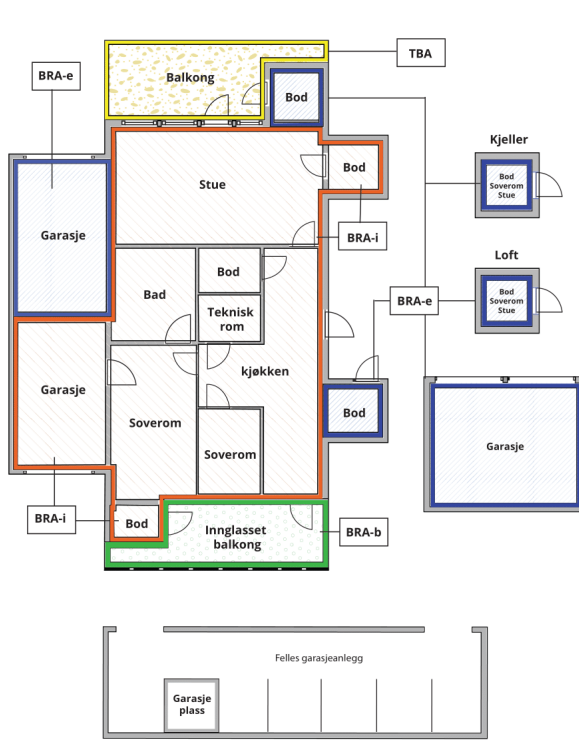
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	27
Kjeller	91			91	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, soverom 4		
Kjeller	Trappegang, kjellerstue, bad, badstue, vaskekjeller, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avviket gjelder bl.a. vegg mellom stue og kjøkken er fjernet i 1. etasje, utvendig adkomst til kjeller er flyttet samt det er gjort bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, bl.a. etablert kjellerstue, bad og badstue.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		48		48	
<b>SUM</b>		<b>48</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Areal er oppgitt kun for garasje. Tilbygget vedbod er ikke medtatt i oppgitte areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avviket gjelder bl.a. gulvutførelse samt endringer i fasader (vindu, dør og port) i forhold til tegning. Tilbygd vedbod er ikke medtatt på tegning.  
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## 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	147	42
Garasje	0	48

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Inge Liland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	12	96		0	1527 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tjønnvollveien 14

### Hjemmelshaver

Bjørlo Aase Torly

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert boligområde på Holand. Solåpen tomt med grei adkomst fra kommunal vei. Kort gangavstand til barnehage og utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.

Ca. 8 km til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Holand Vassverk) 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. Innkjørsel og gårdsplass med grusdekke.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse. Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt. Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal. Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området. Eier/revkvent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument. Iht. eier foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter. Det er begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død og revkvent har lite kjennskap til eiendommen. Nøye gjennomgang av offentlig registrert informasjon samt sameiets retningslinjer anbefales generelt. Takstingeniørens begrensede tilgang til informasjon om eiendommen må hensyntas.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje. Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	17.12.2025		Fremvist	1	Nei
Situasjonskart	12.12.2025		Innhentet	1	Nei
Tegninger	16.12.2025		Innhentet	6	Nei
Norges Eiendommer	12.12.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	12.12.2025		Innhentet	5	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	20.04.2026	Vannforsyning endret fra offentlig til privat (Holand Vassverk).
3	20.04.2026	
4	20.04.2026	

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasje:** 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/XM1554>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND

06 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Tjønnvollveien 14

**Postadresse**

Tjønnvollveien 14

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1978

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Bjørlo, Eva Helen

**Selger**

Bjørlo, John Magne

## Forbehold

---

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

### Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje ved pipe. Så istapper da kvistrom ble tømt..

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

**Beskriv omfanget**

Vannskade i kjeller pga tett drenering. Tørket opp men fukt under innredet rom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2023

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Ny drens rundt huset.

**8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Røkenes maskin

**8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vesterålen varmepumper as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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**

Satt inn stålpipe etter befaring fra brannvesen som oppdaget sprekker i pipa.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Mugg i kjeller og på mørkloft etter fukt

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller 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 45208118**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Eva Helen Bjørlo**

Date  
**2026-03-06**

Name  
**John Magne Bjørlo**

Date  
**2026-03-06**

Identification  
 Eva Helen Bjørlo

Identification  
 John Magne Bjørlo



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Eva Helen Bjørlo  
John Magne Bjørlo

06/03-2026  
14:27:33  
06/03-2026  
14:52:59

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268145**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**190157709**

Gårdsnummer

**12**

Bruksnummer

**96**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1978**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**170,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**110,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**269,36 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**351,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**38 635 kWh**



## Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

JOHN MAGNE BJØRLO  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Saksnummer	27802
Pinkode	1312
Dokumentdato	25.02.2026
Kontrolldato	25.02.2026
Målnummer	6970631409071982
Inspektør	Jørgen Langtangen
Nettkunde	Eva Helen Bjørlo

## Forhåndsvarsel om vedtak

### Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 25.02.2026 i Tjønnvollveien 14, etasje 1, leilighet H0101, 8404 SORTLAND. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

### Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **25.03.2026**, varsles du med dette at Vestall AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes Jørgen Langtangen på e-post: [jorgen.langtangen@vestall.no](mailto:jorgen.langtangen@vestall.no) eller telefon 91 83 37 03 mellom 09:00 og 14:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@vestall.no](mailto:dle@vestall.no). Husk å oppgi saksnummer 27802.

Med vennlig hilsen  
Vestall AS

Jørgen Langtangen  
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Vestall AS.

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

JOHN MAGNE BJØRLO  
LØVETANNVEIEN 5  
3360 GEITHUS

Saksnummer 27802  
Pinkode 1312  
Dokumentdato 25.02.2026  
Kontrolldato 25.02.2026  
Målnummer 6970631409071982  
Inspektør Jørgen Langtangen  
Nettkunde Eva Helen Bjørlo

## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 25.02.2026 i Tjønnvollveien 14, etasje 1, leilighet H0101, 8404 SORTLAND.

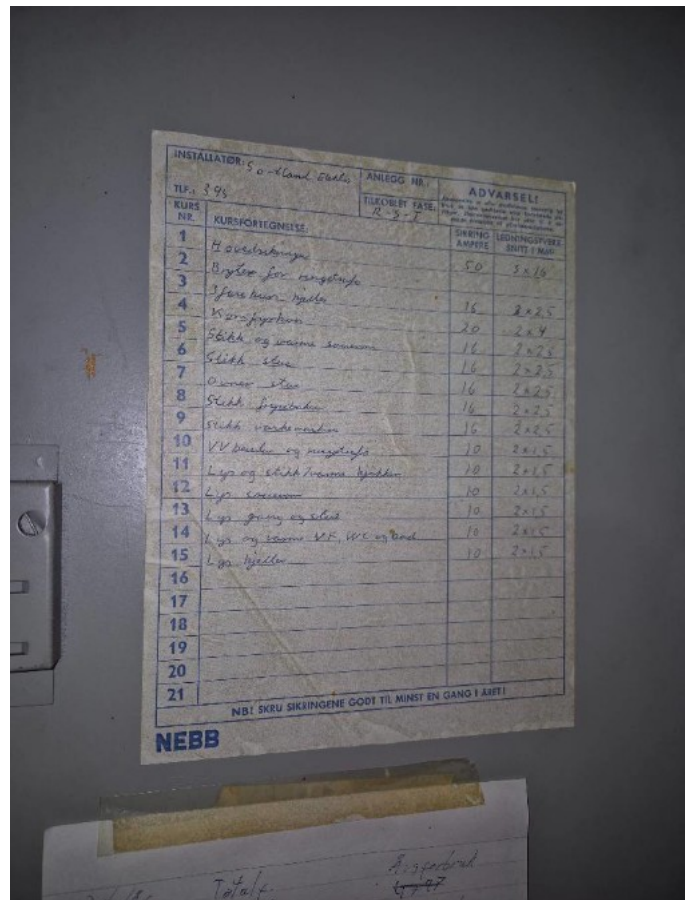
### Registrerte avvik:

#### Sikringsskap

1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § § 32.

#### Kommentar:

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.



2. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.

*Kommentar:*

Gjelder manglende avdekning på jordfeilbryter.



3. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. FEL § § 12.

*Kommentar:*

Gjelder for jordfeilbryter i bunnen av sikringsskapet.



4. Anlegget ga ikke beskyttelse ved feilstrømmer. Jf. FEL § § 24.

*Kommentar:*

Gjelder manglende jordfeilbryter til varmpumpe.



## Soverom

5. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § 20.

*Kommentar:*

Gjelder koblingsboks under vindu.



## Kjeller

6. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjærmet mot tilfeldig berøring. Jf. FEL § 20.

*Kommentar:*

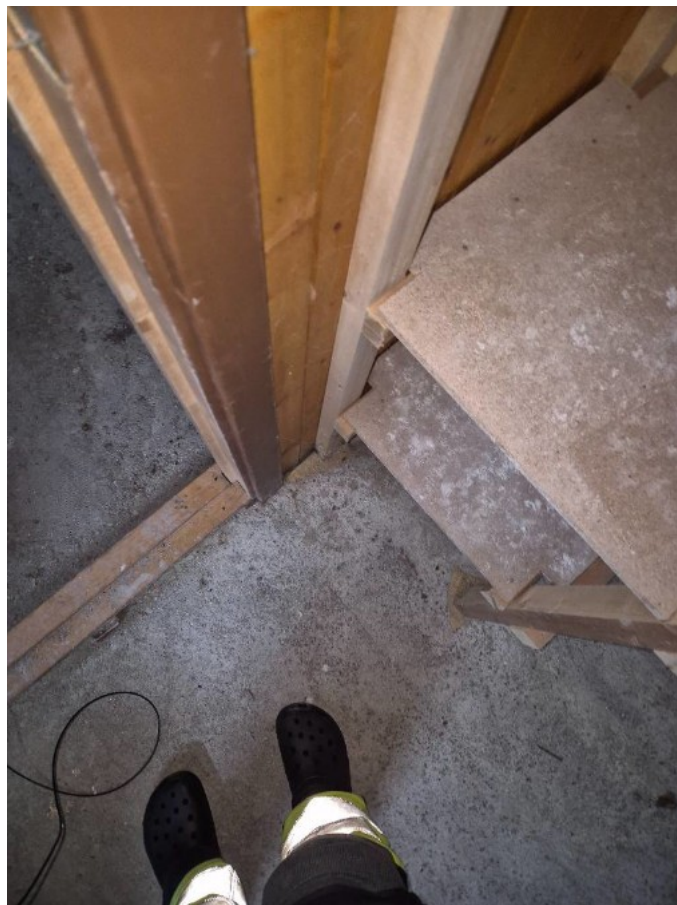
Gjelder koblingsbokser på vegg.



7. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § § 36.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt på vegg som var montert som ujordet i rom uten innredet gulv.



## Garasje

8. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. FEL § 28.

*Kommentar:*

Gjelder ledning/kabel til stikkontakt i garasje.



9. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § § 36.

*Kommentar:*

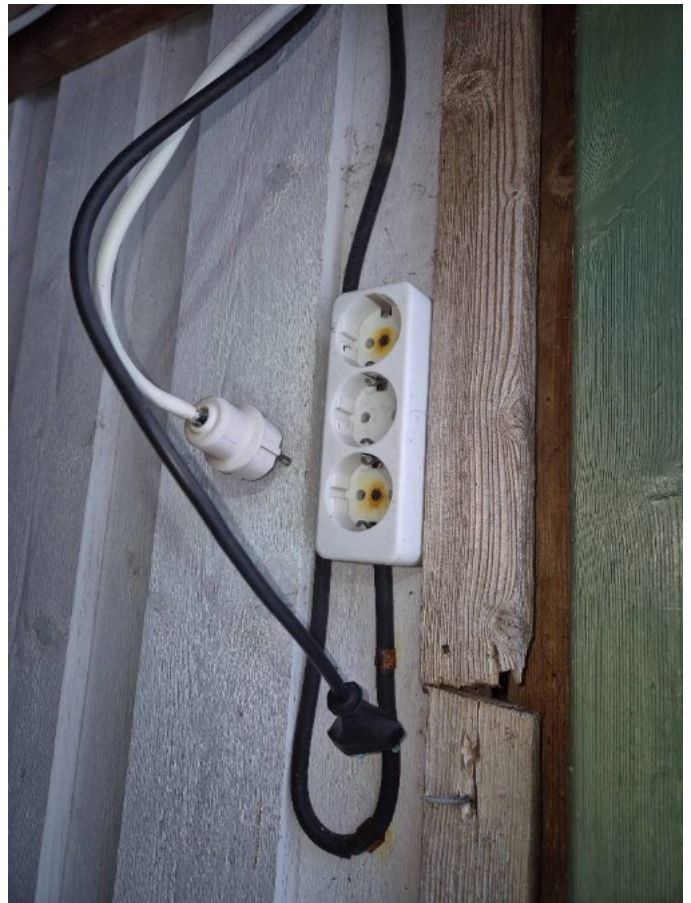
Gjelder stikkontakt som er montert av ufaglært og må sees over av autorisert installatør.



10. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16.

*Kommentar:*

Gjelder skjøteledning til garasjeport og lys ved vedbod.



11. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22.

*Kommentar:*

Ledninger på vegg var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.



12. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § § 20.

*Kommentar:*

Gjelder lys på vegg.



## Uteområde

13. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 5 28.

*Kommentar:*

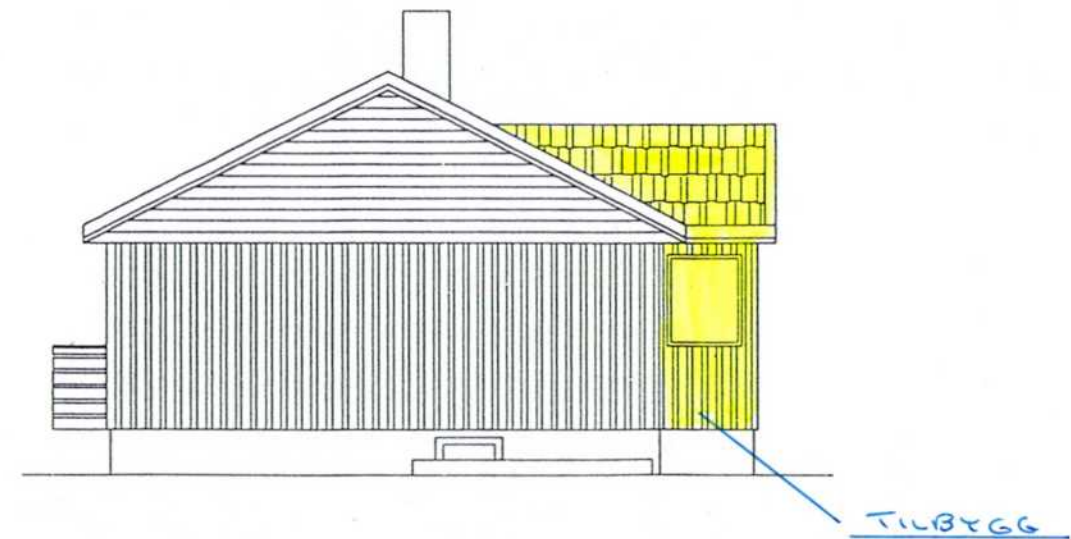
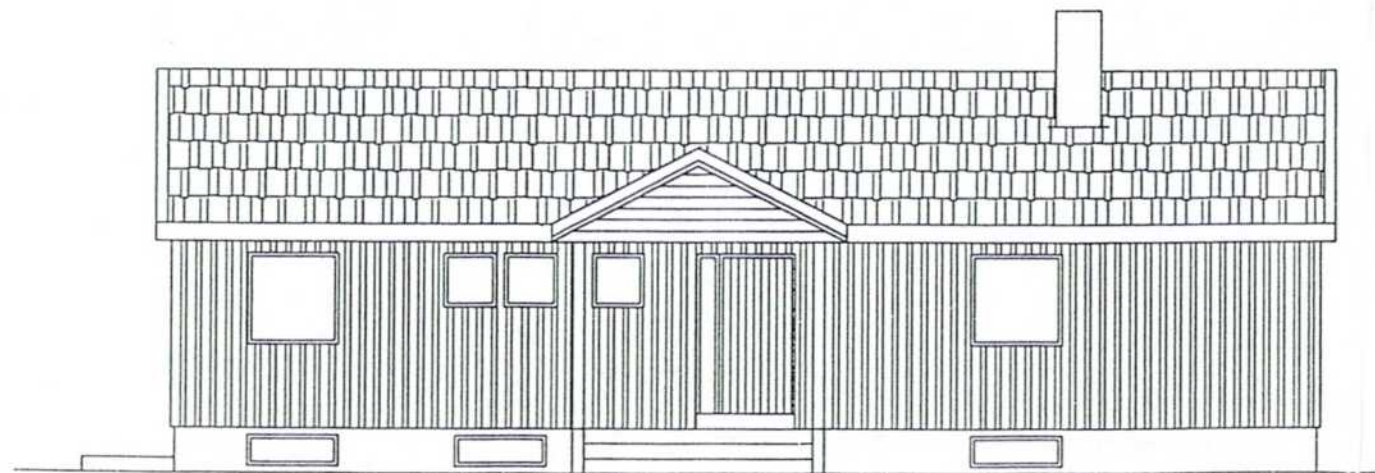
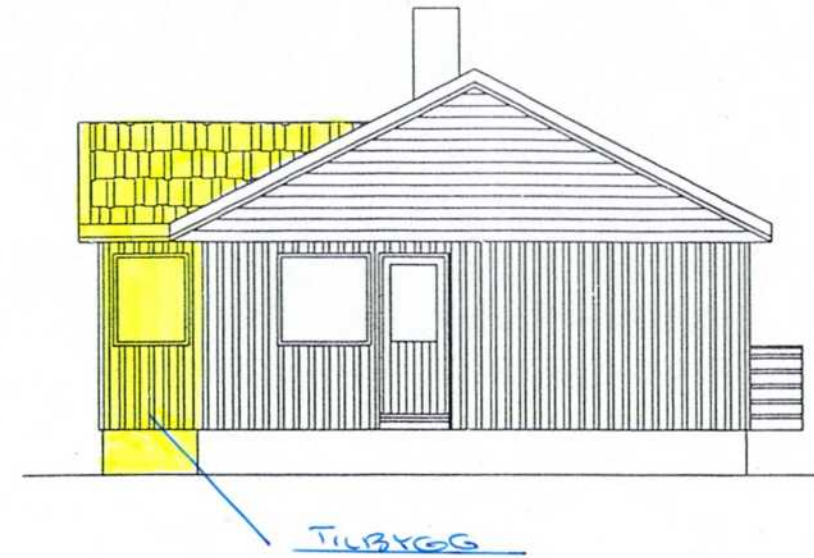
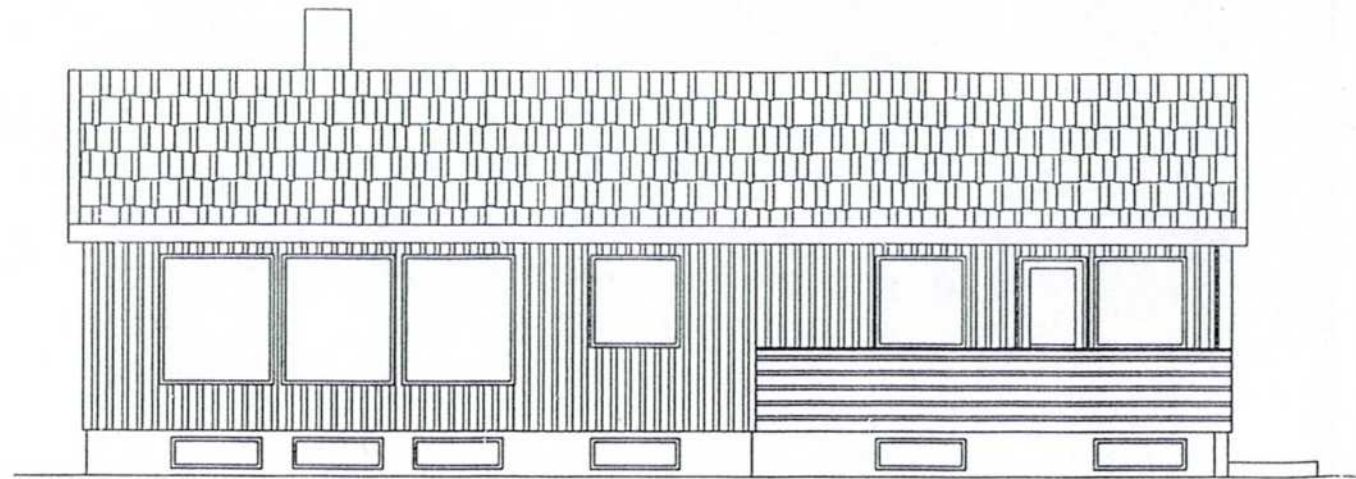
Installasjonskabel til garasje og utestikk var ikke betryggende festet på vegg.




## Generelle kommentar

### Til utførende elektroinstallatør:

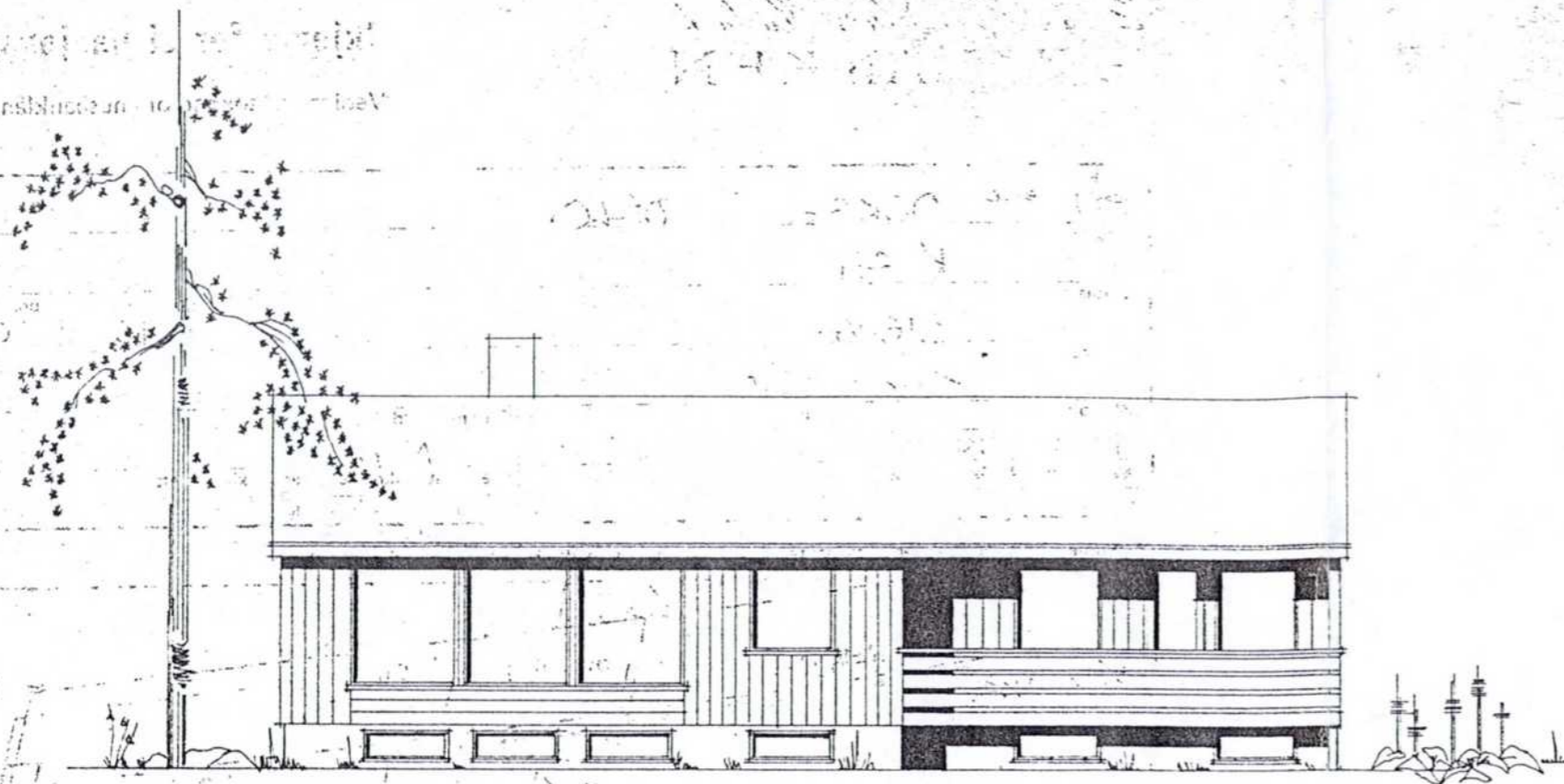
Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Vestall AS sin portal, <https://sanako.io/>



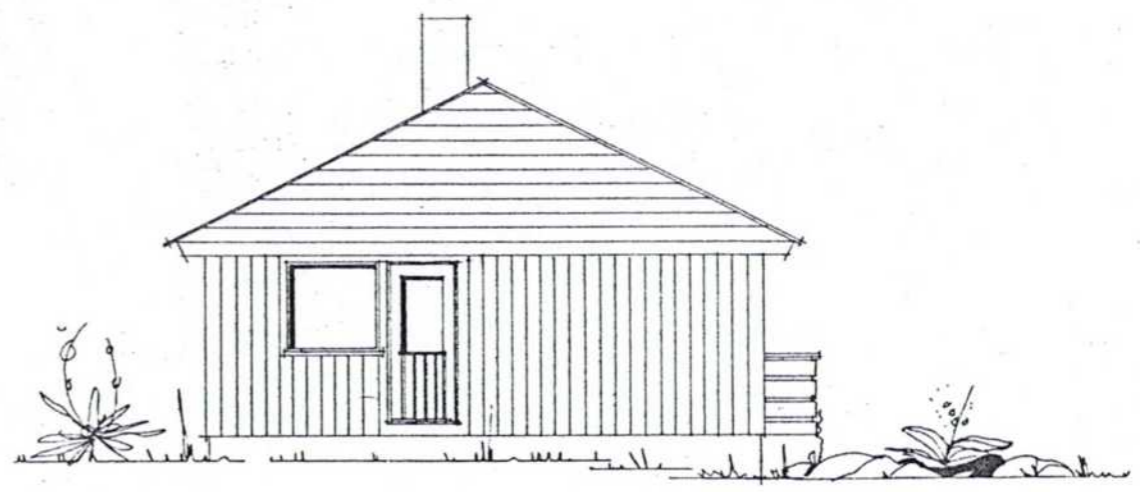
Denne tegning er SE Byggevare AS' eiendom og kan ikke anvendes uten dennes samtykke

Revisjon	Dato	Syn				Ark.
JOHN MAGNE BJØRLO						
KLEIVA						
FASADER ENEBOLIG						
Saksbehandler	Tegnet av	Dato	Målestokk	Kont.	Prosjekt Nr.	Tegning Nr.
ME	ME	24.04.96	1:100		01	02
		SE Byggevare AS				
		Markveien 18				
		8400 Sortland				
					Telefon 76 12 31 88	
					Telefax 76 12 29 45	

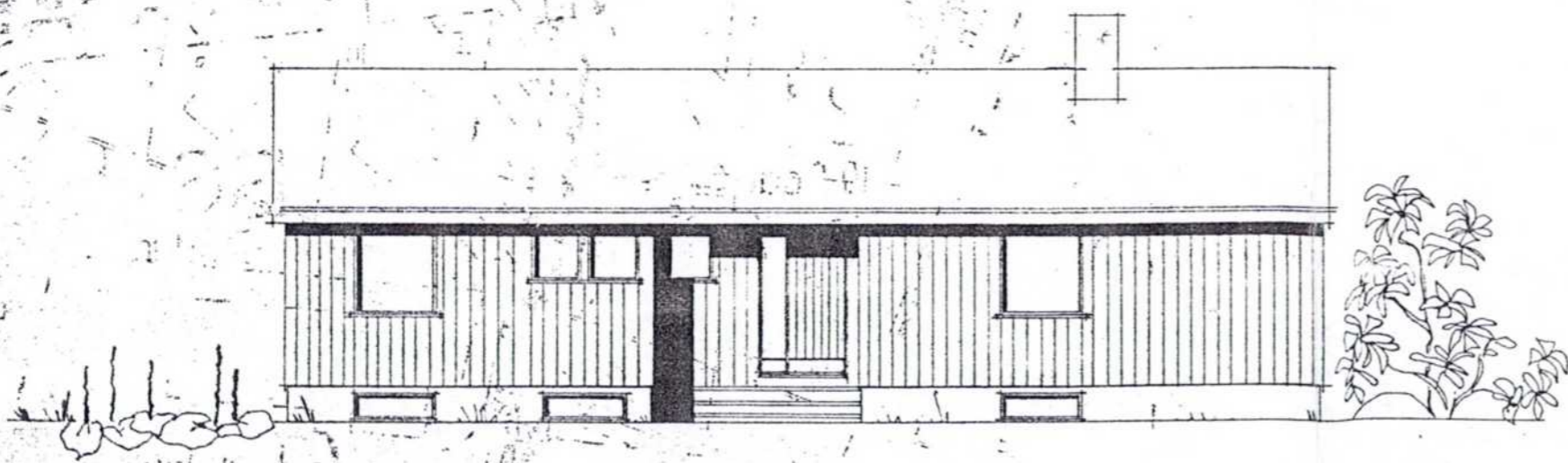
# TYPE 47.



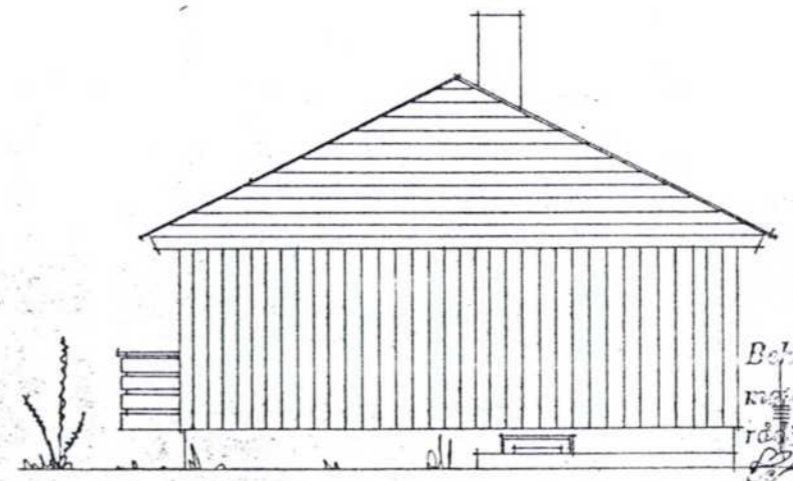
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



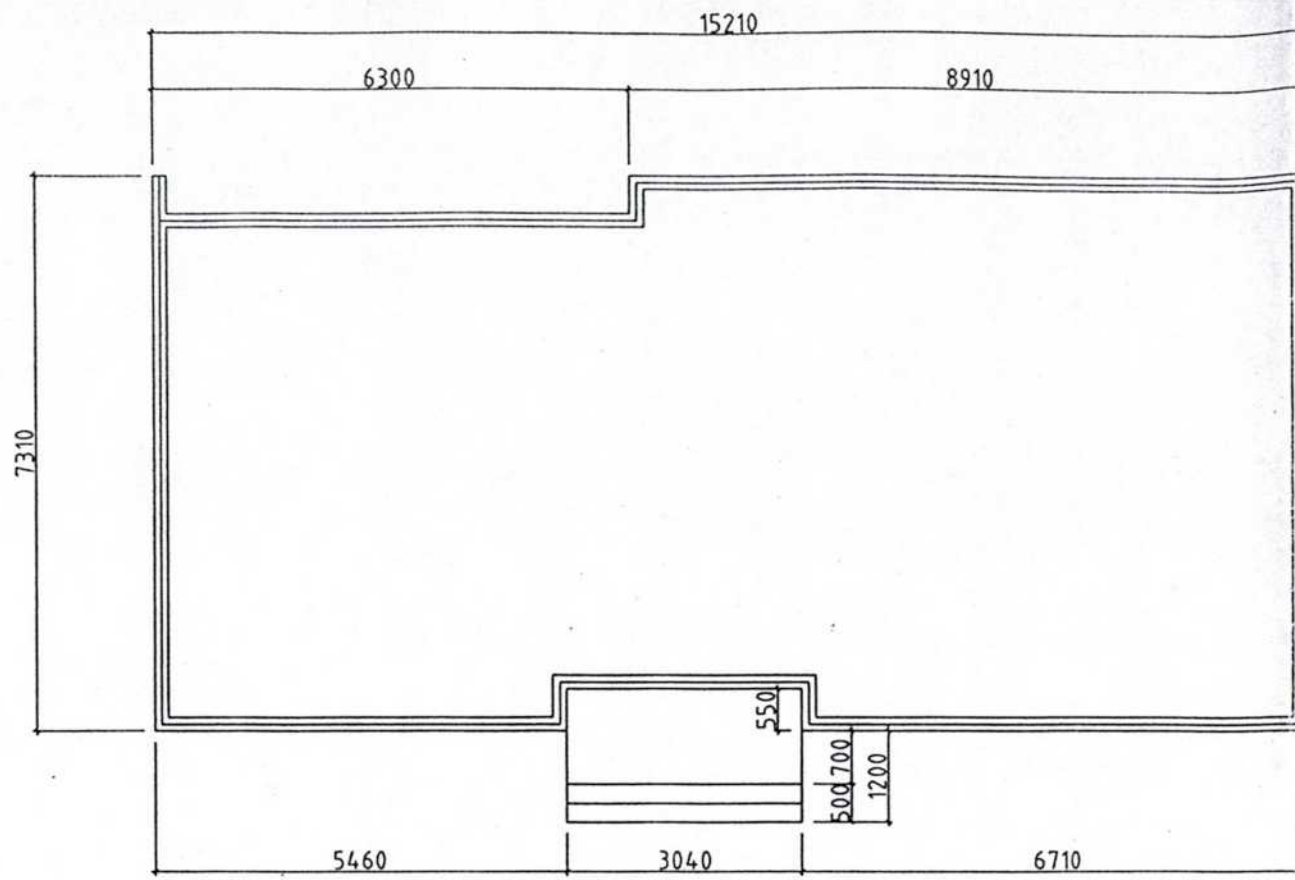
FASADE (B) MOT

Behandlet og godkjent i  
 møte i Sorland bygnings-  
 råd 10. Okt. 1977  
 Arkitekt  
 sks 412/77  
 Sorland bygningsråd  
 Sorland, 11/10-77  
 Erling Jødem

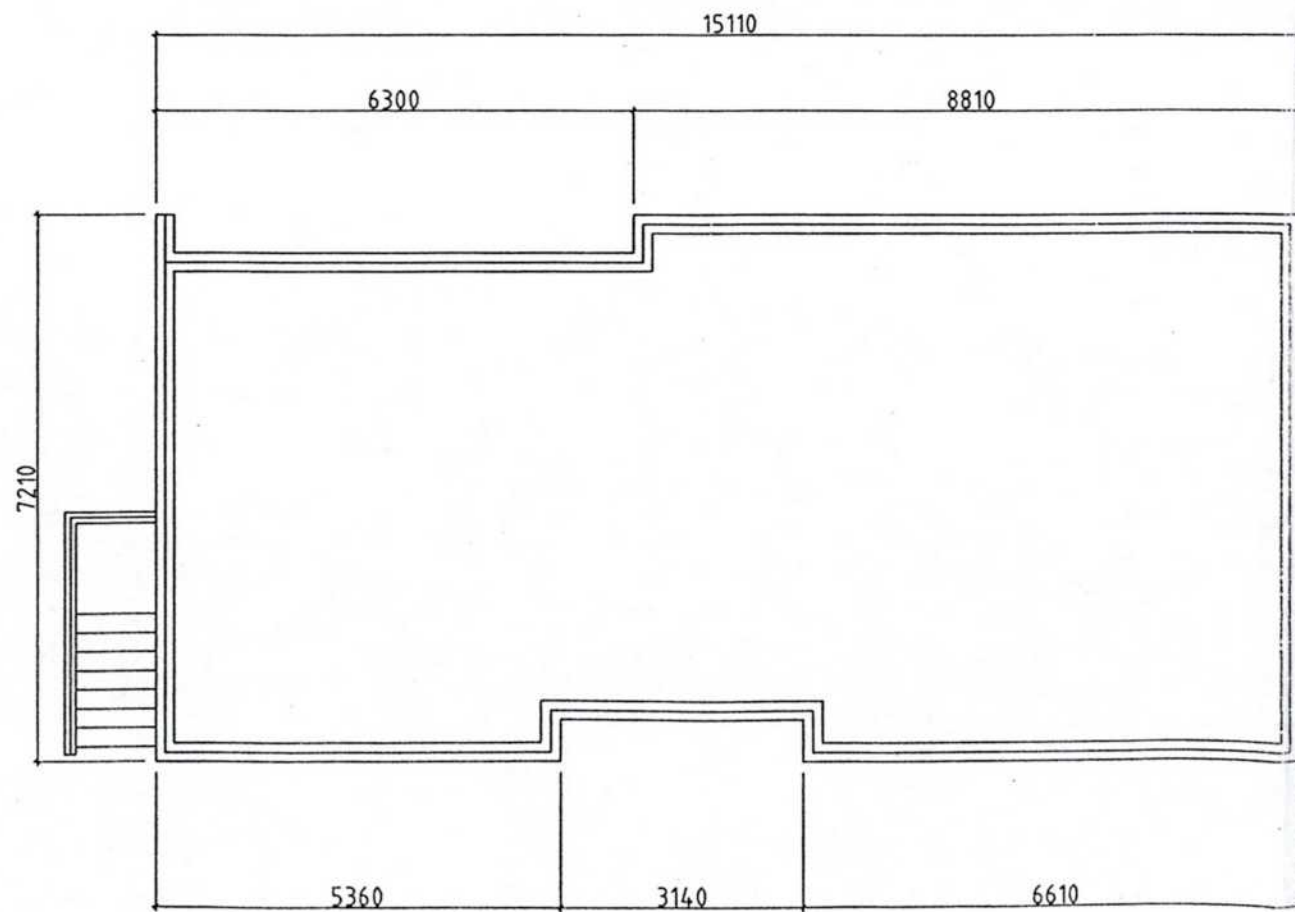
29.11.74  
 REV. 4.10.74

BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES BØ.	M:	BYGGHERRE:
	1:100	OSKAR BJØRLO.
	TEGN. NR.	
	R - 10 - 591 2	

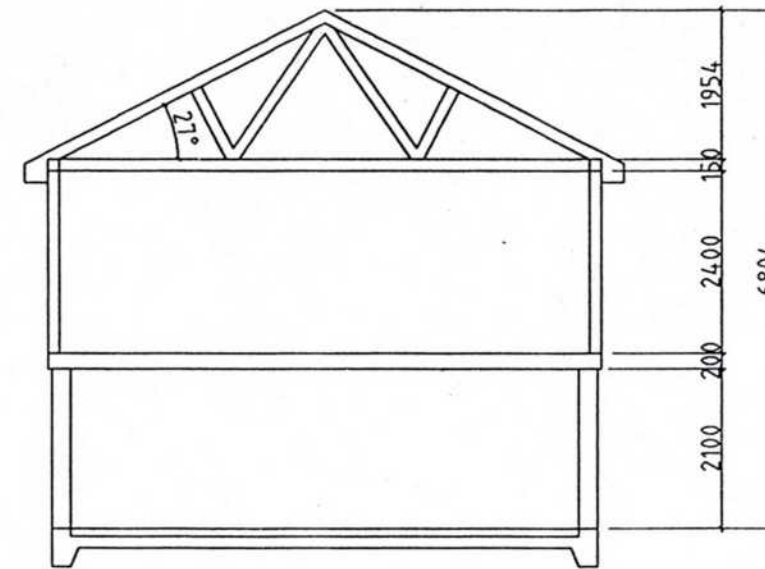
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



SNITT



Denne tegning er SE Byggevarer AS' eiendom og kan ikke anvendes uten dennes samtykke

Revisjon	Dato	Sign	Art

JOHN MAGNE BJØRLO  
KLEIVA

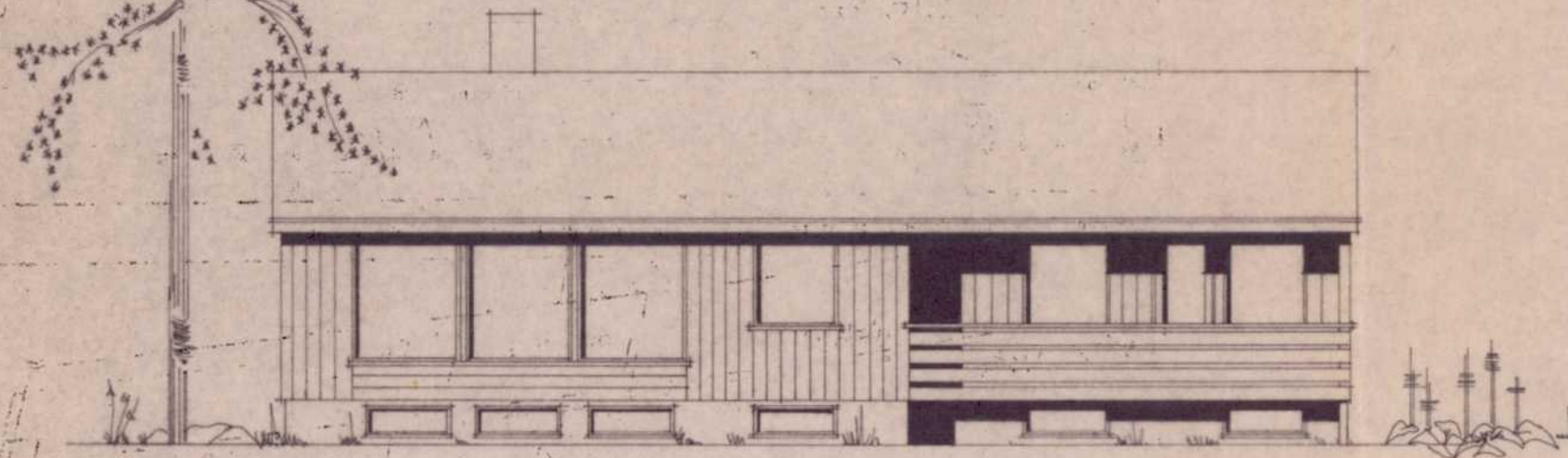
PLAN/SNITT ENEBOLIG

Saksbehandler	Tegnet av	Dato	Målestokk	Korr.	Prosjekt Nr.	Tegning Nr.	Rev.
ME	ME	24.04.96	1:100		01	01	

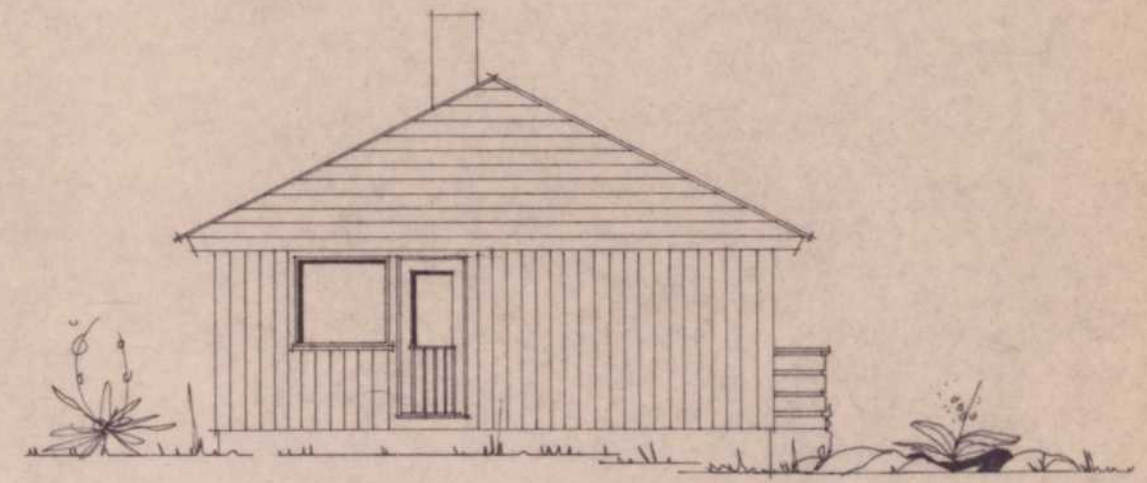
 SE Byggevarer AS  
Markveien 18  
8400 Sortland

Telefon 76 12 31 85  
Telefax 76 12 29 45

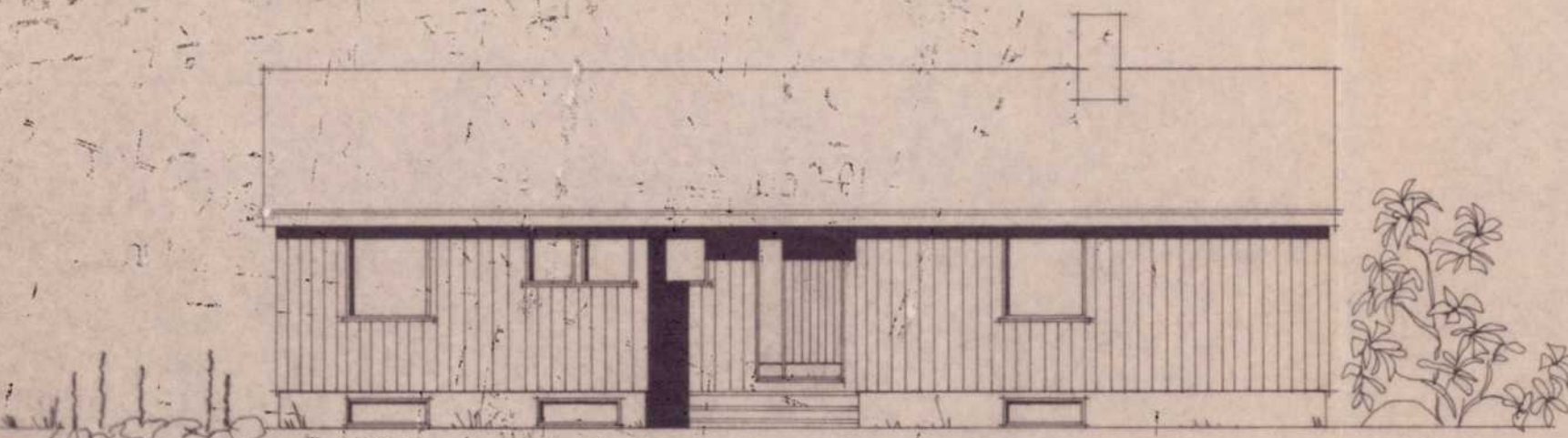
# TYPE 47.



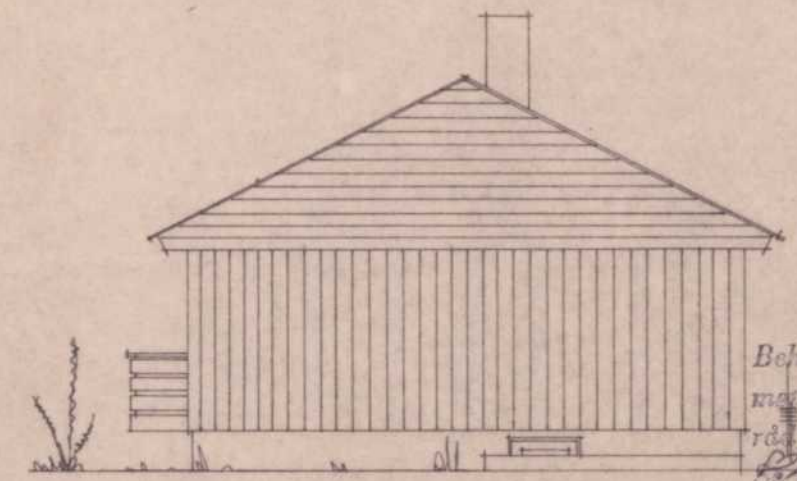
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT

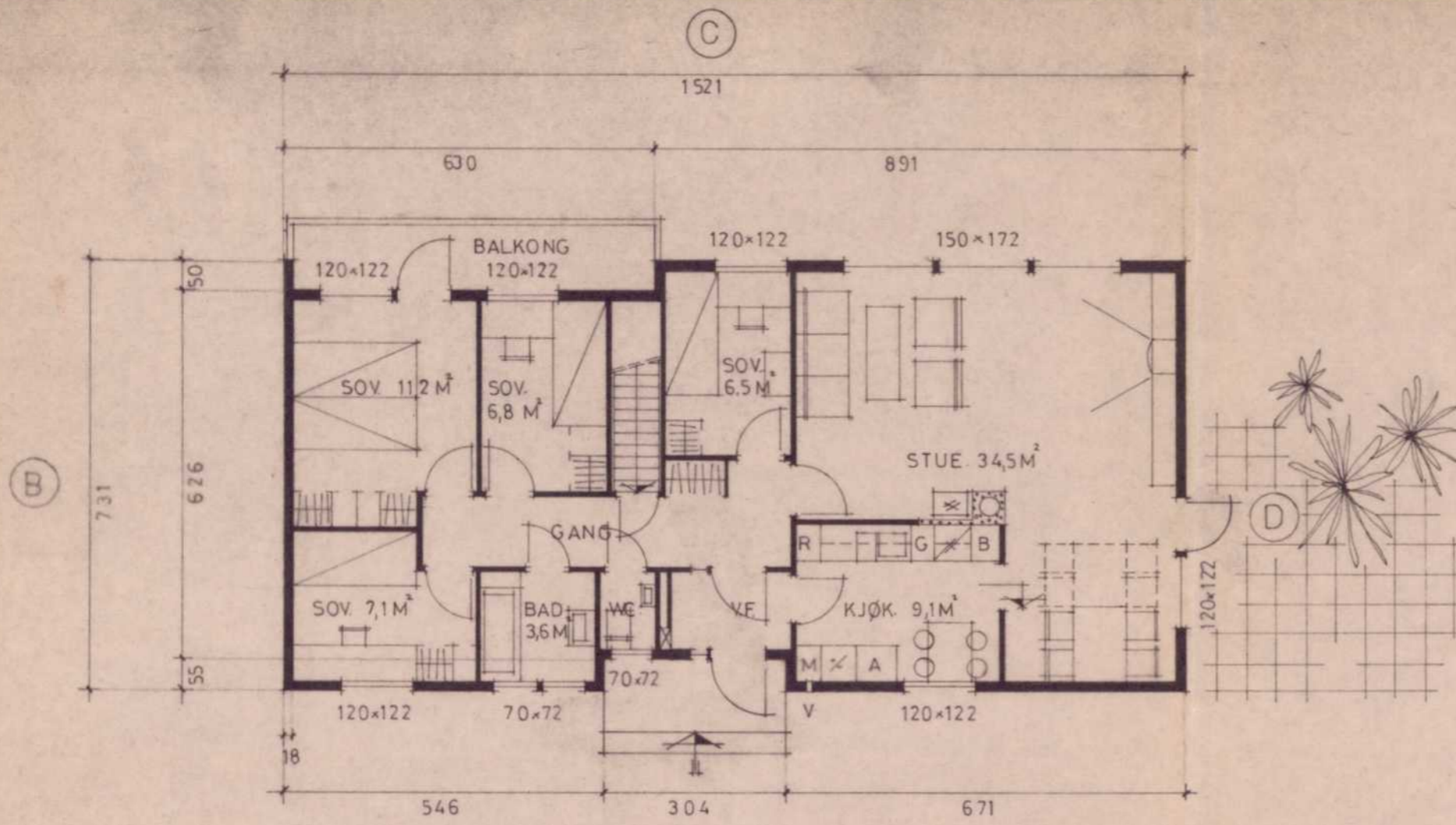
Behandlet og godkjent i  
 møte i Sorland bygnings-  
 råd 06. Okt. 1977  
 Sak 412/77  
 Sorland bygningsråd  
 Sorland, 11/10-77  
Elin Madam

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

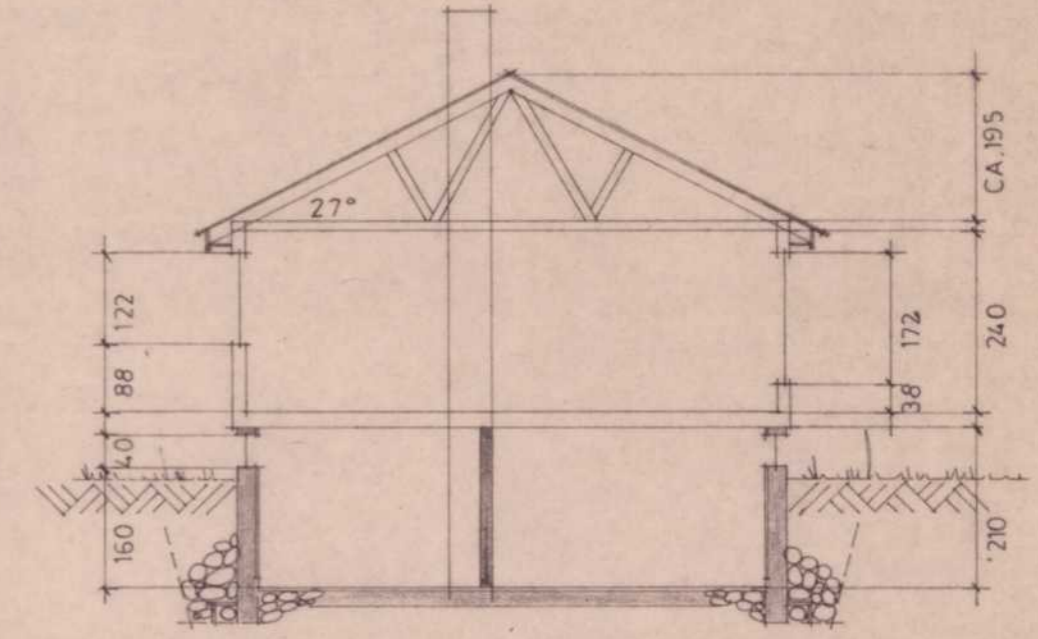
BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES BØ	M: 1:100	BYGGHERRE: OSKAR BJÖRLO.
	16-3-71	TEGN. NR. B-10-591.2

29.11.74  
 REV. 4.10.74

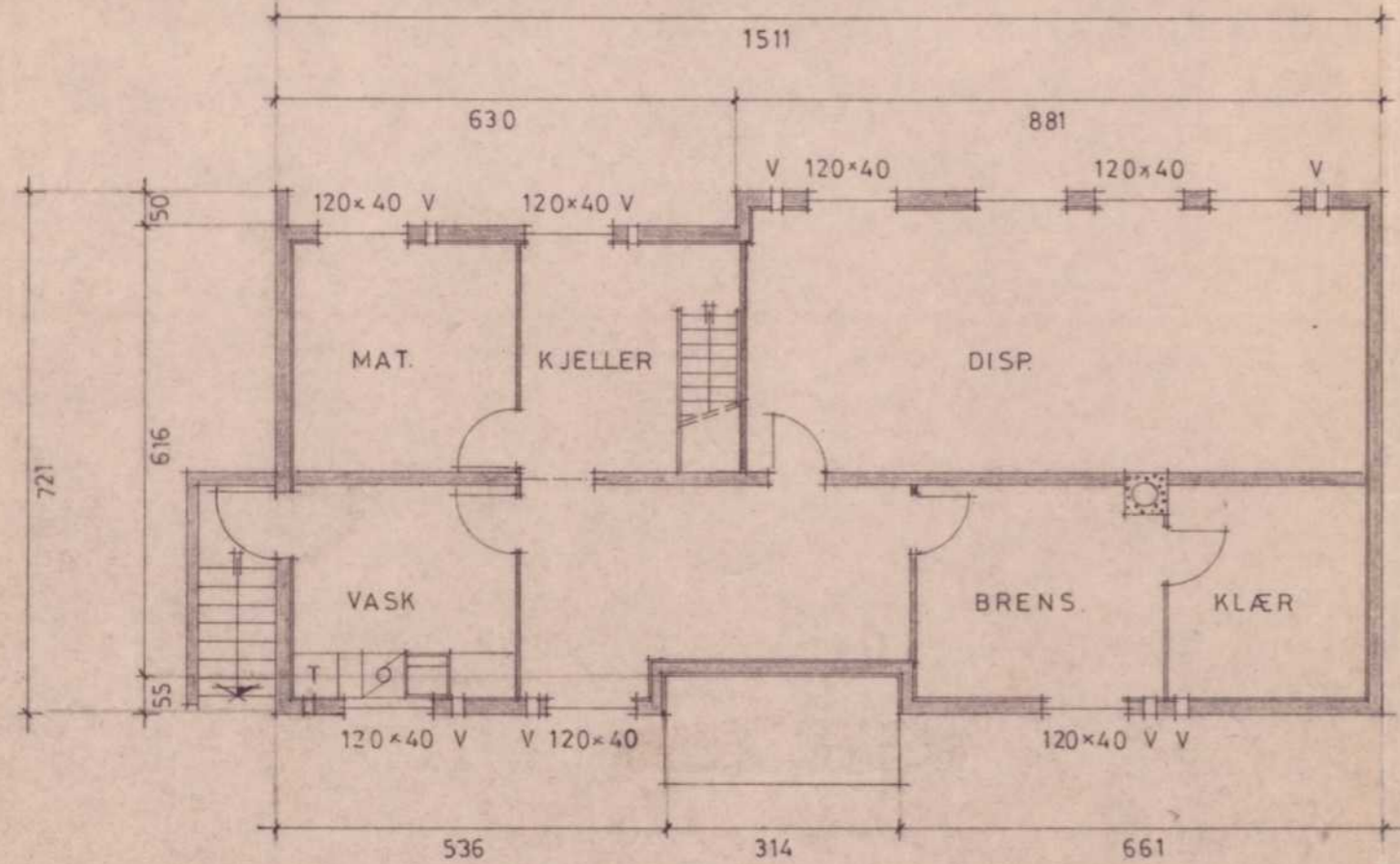
# TYPE 47.



PLAN 1. ETASJE.



TVE RRSNITT



PLAN KJELLER

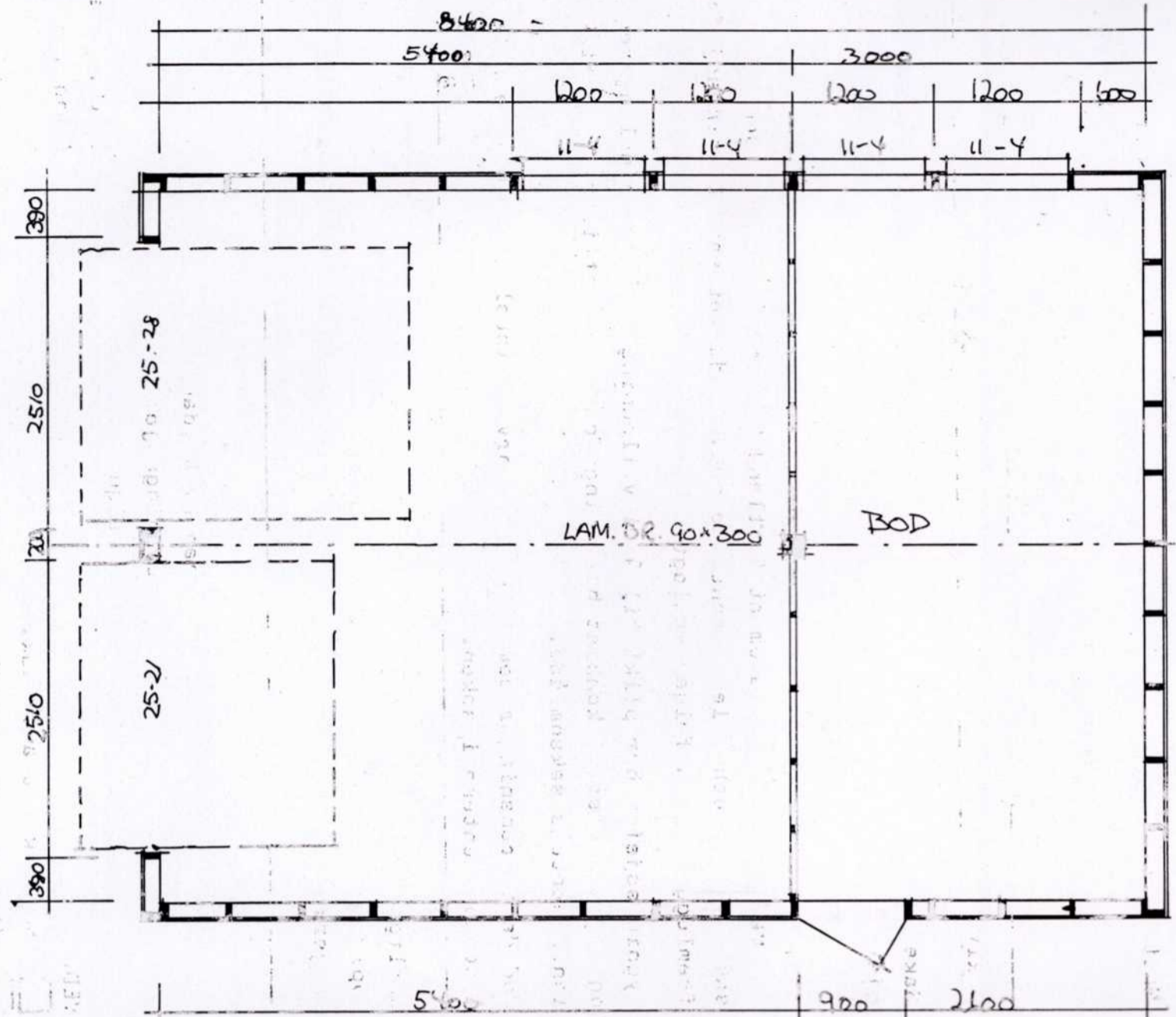
14,85 × 695 =	103,2 M <sup>2</sup>
630 × 050 =	3,2 M <sup>2</sup>
3,40 × 055 =	1,9 M <sup>2</sup>
VF. 220 × 130 =	29 M <sup>2</sup>
- 80 M <sup>2</sup> =	8,0 M <sup>2</sup>
<b>NETTO LEIEAREAL</b>	<b>= 95,2 M<sup>2</sup></b>

Behandlet og godkjent i  
møte i Sortland bygnings-  
råd 06. Okt. 1977.  
Se forøvrig utskrift  
sak 442/77.  
Sortland bygningsråd  
Sortland, 11/10-77  
*Elin Madson*

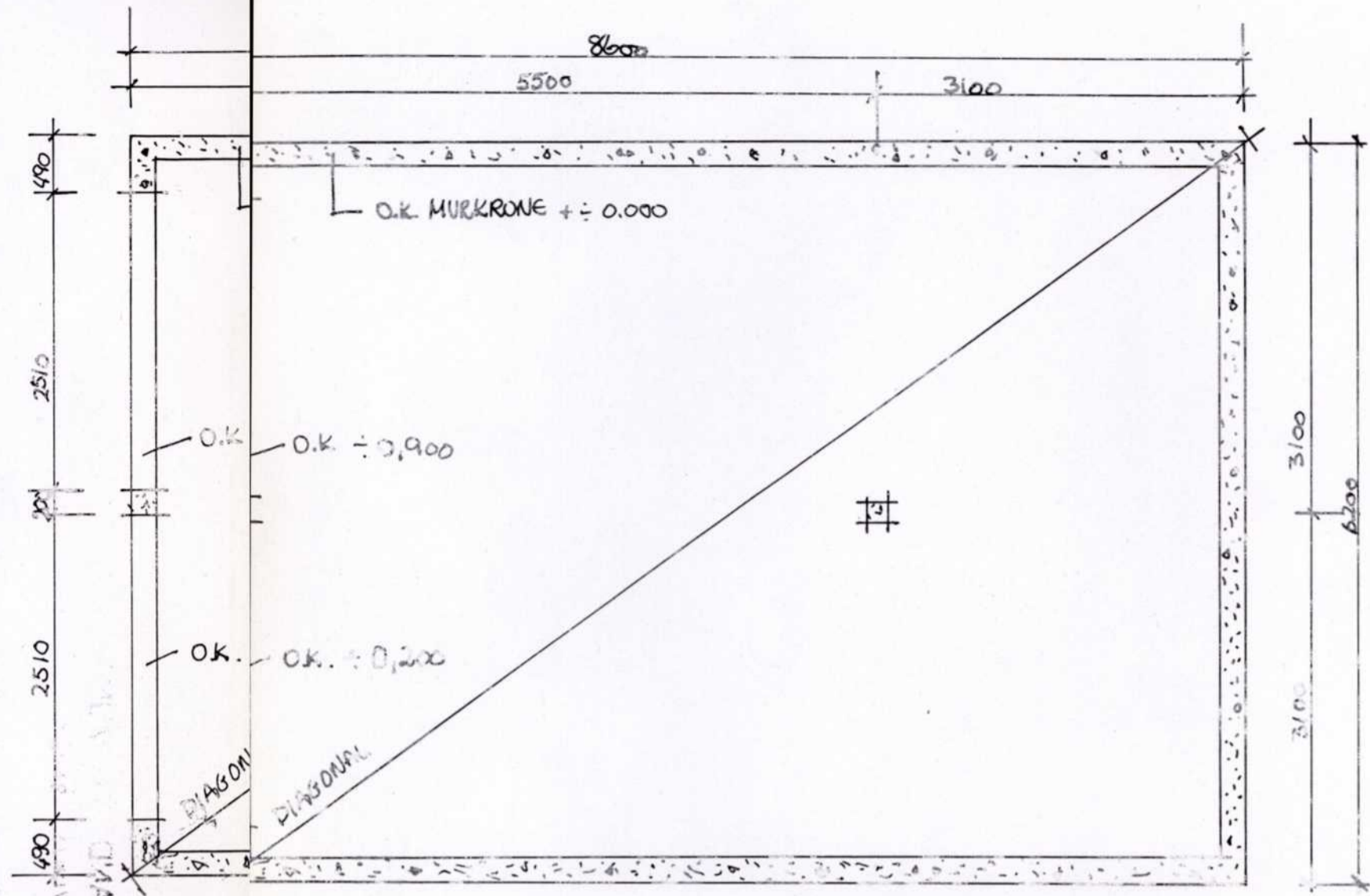
29.11.74.  
REV. 4.10.74.  
REV. 25.3.74.  
REV. 17.12.71.

BRØDRENE FJØGSTAD ½ SANDNES	M:	BYGGHERRE:
	1:100	OSKAR BJØRLO
AT	BØ	TEGN. NR. B-10-591.1
	15.3.71.	

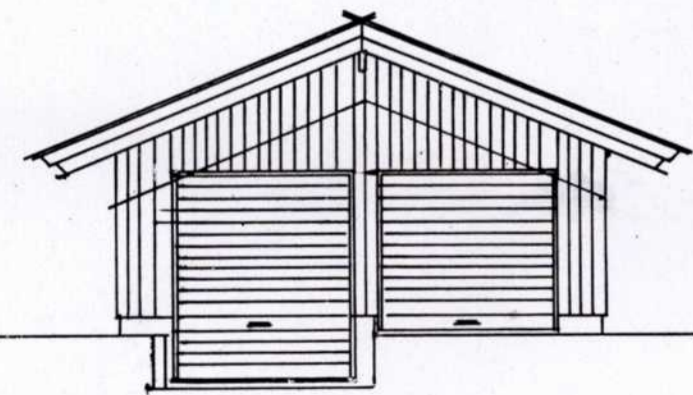
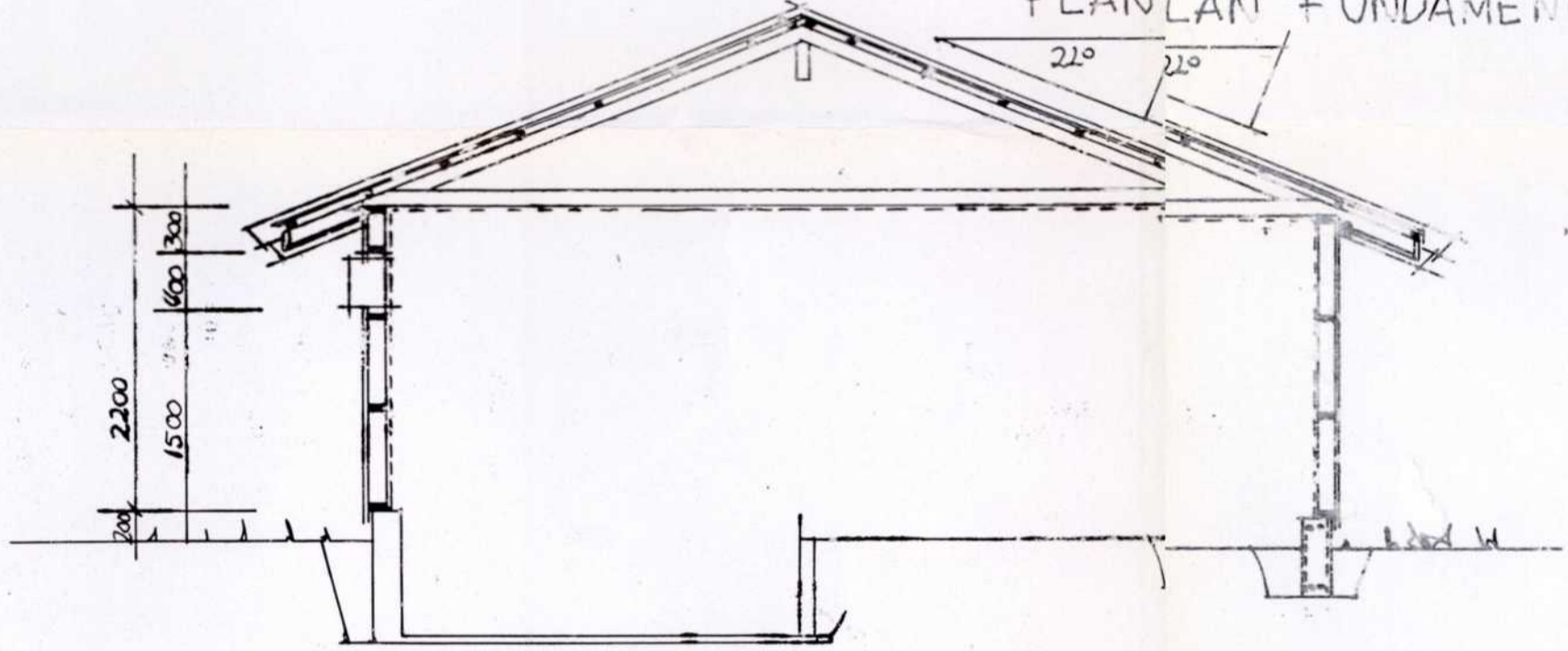
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilføelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



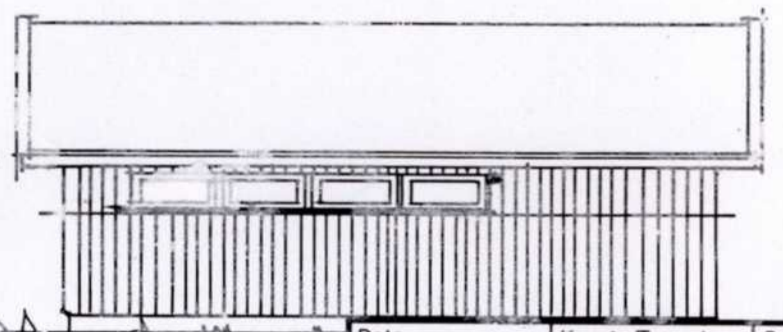
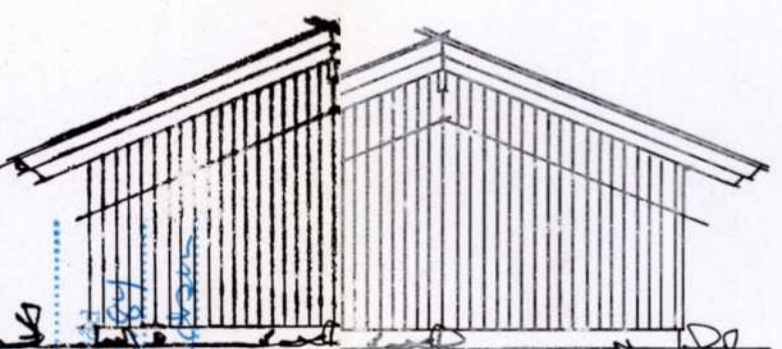
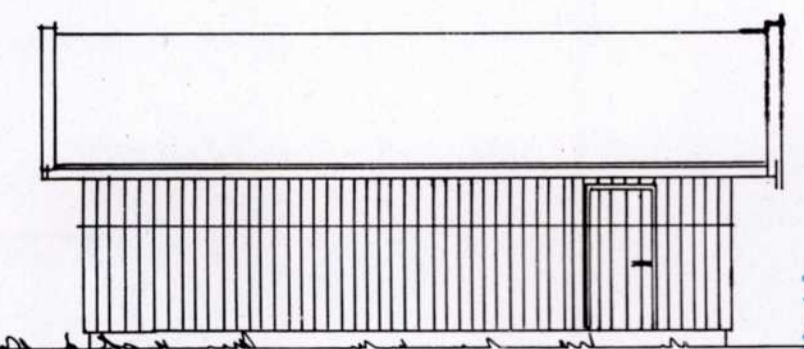
PLAN GARASJE



PLAN LAN FUNDAMENT



FASADER Mål: 1:100



Behandlet og godkjent +  
 av Sorland bygnings-  
 selskap 23.02.84  
 Se forøvrig utskrift  
 40/84  
 Sorland bygnings-  
 selskap, 24.02.84  
 E. Hagen

Behandlet og godkjent +  
 av Sorland bygnings-  
 selskap 23.02.84  
 Se forøvrig utskrift  
 40/84  
 Sorland bygnings-  
 selskap, 24.02.84  
 E. Hagen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Byggherre: OSKAR BJØRLO KLEIVA
26.01.84	K. URBAN		1:50 1:100	
Planner, snitt og fasader		Erstatning for:	Erstattet av:	
Henvising:		Beregning:		

Særskrift

Arkiv :  
Instr.sak: 40/84  
Dato : 23.02.84.

SORTLAND KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

SØKNAD FRA OSKAR BJØRLO OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIEN-  
DOMMEN GNR. 12 PARSELL AV BNR. 1.

Søker : Oskar Bjørlo  
Grunneier: Oskar Bjørlo  
Anmelder : Ketil Uppman

AKTUELLE SAKSDOKUMENT:

1. Byggesøknad dato 27.01.84.

RESYME AV SAKEN:

Byggherren ønsker å oppføre garasjen som vist på vedlagte  
kartutsnitt 1:1000 datert 15.02.84. Vedlegg A.  
Det søkes samtidig om ansvarsrett for Ketil Uppman for hele  
byggearbeidet.

Byggeplassen ligger innenfor reguleringsplanen for Kleiva.

Garasjens brutto grunnflate er på 53 m<sup>2</sup>, og den skal romme  
plassering for bil og campingvogn, samt en bod i bakkanten  
av bygningen.

Garasjens plassering er innenfor den avgrensning som tomta  
til byggherren har fått i reguleringsplanen, men den delen  
av tomta som garasjen er søkt plassert på, eies av Sverre  
Andersen.

Omsøkte avkjørsel fra garasjen synes å være påtenkt til-  
knyttet eksisterende private veg, jfr. vedlegg A.

BYGNINGSSJEFENS KOMMENTAR:

i reguleringsplanens bestemmelser er maksimalt grunnareal

forts.instr.sak

40/84

for garasje inkl. bordareal satt til 35m<sup>2</sup>. Intensjonen med å sette et "tak" på bygningsarealet i feltet er og forhindre at bygningsvolumet på hver tomt blir for stort, med de ulemper for omgivelsene dette kan medføre.

Bygningssejefen kan ikke se at omsøkte garasje vil påføre omgivelsene vesentlige ulemper fordi angjeldende tomt er vesentlig større enn den generelle størrelsen for de øvrige tomtene i feltet, og at tomta ligger i utkanten av boligfeltet. En dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse angående maksimal størrelse for garasje inkl. bordareal anses ikke nødvendig fordi reguleringsplanen ikke er stadfestet av fylkesmannen.

Bygningssjefen kan heller ikke se at omsøkte plassering av garasjen vil påføre nabotomtene vesentlige ulemper.

Fremtidig eierforhold av tomtegrunnen i boligfeltet er ikke avklart, så byggherren bør for sin del avklare dette forhold med grunneieren.

Bygningssjefen vil forøvrig påpeke at den omsøkte avkjørsel må opphøre når adkomsten i boligfeltet er ferdig opparbeidet.

v e d t a k:

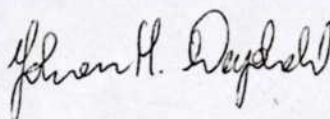
Søknad fra Oskar Bjørlo dat. 27.01.84 om oppføring av garasje på eiendommen gnr.12, parsell av bnr.1 godkjennes på vilkår om at byggherren tilknyter seg adkomstvegen i boligfeltet når denne er ferdig opparbeidet.

Byggetillatelse kan utstedes.

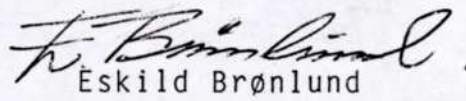
forts.instr.sak <sup>40/</sup>184

Ketil Uppman godkjennes som ansvarshavende for hele byggearbeidet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i bygningslovens §§ 93 og 98.



Johan H. Weydahl  
bygningssjef



Eskild Brønlund

avd.ing.

Underretning til:

Oskar Bjørlo, 8442 Kleiva

Ketil Uppman, Postboks 377, 8401 Sortland

Sverre Andersen, 8442 Kleiva



Blikkenslager Erling Johnsen AS  
Verkstedveien 33

8402 SORTLAND

## Gnr. 12, bnr. 96 - byggetillatelse for piperehabilitering, Tjønnvollveien 14

<b>Delegasjonssak</b>	<b>Delegasjon</b>
108/22	Delegert administrasjon

<b>Adresse:</b> Tjønnvollveien 14	<b>Gårdsnr.:</b> 12	<b>Bruksnr.:</b> 96	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
<b>Ansvarlig søker:</b> Blikkenslager Erling Johnsen AS Verkstedveien 33 8402 SORTLAND	<b>Tiltakshaver:</b> Aase Torly Bjørlo Tjønnvollveien 14 8404 SORTLAND			
<b>Tiltakets/ byggets art:</b> Piperehabilitering.				
<b>Vedtak:</b> Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav f) og 20-3 gis det tillatelse til piperehabilitering.				

### Vilkår:

- Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan som viser når samsvarserklæringene foreligger i tiltaket.
- Monteringsanvisning for valgte rehabiliteringsmetode må følges, og tilkobling av ildsteder iht. monteringsanvisninger.
- Det må etableres forsvarlig adkomst for feiing, jf. TEK17 § 15-3 femte ledd bokstav d). Når ildsted er montert, må du sende melding til feiervesenet.
- Endring av fyringsanlegg må meldes inn til feiervesenet. Skjema finnes på kommunens nettside: <https://www.sortland.kommune.no/tjenester/akutte-hendelser-forebygging-og-beredskap/brann-forebygging-og-beredskap/feiing-og-tilsyn-av-fyringsanlegg/ending-av-fyringsanlegg/>.

### Erklærte ansvar i tiltaket jf. pbl. §§ 20-3, 23-1 og 23-3:

Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl.
Blikkenslager Erling Johnsen AS	Ansvarlig søker (SØK), prosjekterende (PRO) og utførende (UTF)	03.02.2022	TK. 1

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

### Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder piperehabilitering på eiendommen gnr. 12, bnr. 96, Tjønnvollveien 14.

Eiendommen har et areal på 1528 m<sup>2</sup>, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket

blir uendret.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Kleiva boligfelt, vedtatt 10.07.1984.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til boligformål gjennom Kommuneplanens Arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Detaljeringszone i overordnet plan innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

**Nabovarsling:**

Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

**Avfallshåndtering:**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å brenne avfall fra byggeplassen. Rester av bygningsmaterialer, emballasje, paller mv. er entreprenørens produksjonsavfall og skal leveres til godkjent mottak.

**Gebyrorientering:**

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. I henhold til punkt 6 tilgodeses søker med et fratrekk i gebyrsatsen på grunn av komplett søknad. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Mottaker
5.3.1 Søknadspliktig teknisk installasjon, pbl. § 20-1 bokstav f), jf. § 20-3	1 900,-	Aase Torly Bjørlo
6 Fratrekk i gebyr for komplett søknad	-1 000,-	Aase Torly Bjørlo

**Tilsyn:**

Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. pbl. § 25-2.

**Myndighet:**

Saken er regelstyrt og behandles administrativt i medhold av kommunens delegeringsreglement.

**Klagerett:**

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

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

Med hilsen

Terje Kili  
kommunalsjef

Espen Nygård  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Aase Torly Bjørlo    Tjønnvollveien 14    8404    SORTLAND

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kleiva	12/			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	21/09-77	dato 6/10-77	sak 442/77
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Oskar Bjørlo	8442 Kleiva			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Steinsvik Materiallager A/S	8400 Sortland			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Alphonse Soleglad	" "			

## Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Sortland, den 11/10-77



## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- 
-

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Bjørlo"			12	96	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Bygningsarbeidet Boligbygg		21/9- 1977	dato 6/10- 1977 sak 442/77		
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Oskar Bjørlo	8442 Kleiva i Vesterålen				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Steinsvik Materiallager	avd. Sortland				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
A. Soleglad	Sortland				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeider: Puss av utvendig grunnmur.  
Puss av en del vegger og golv i kjeller.  
Utvendig trapp.

Dette arbeid må være fullført innen 23/2 - 1979.

Sortland den 23/2 - 1978

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet



Sortland kommune  
bygningskontrolløren

bygnings sjef



# Sortland kommune

BYGGESAK

## Ferdigattest

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

Jp.ID: 22/5612

**Ansvarlig søker:**

Blikkenslager Erling Johnsen AS  
Verkstedveien 33  
8402 SORTLAND

**Tiltakshaver:**

Aase Torly Bjørlo  
Tjønnvollveien 14  
8404 SORTLAND

**FERDIGATTEST ER GITT FOR****Adresse:**

Tjønnvollveien 14

**Gnr.:**

12

**Bnr.:**

96

**Fnr.:****Seksjonsnr.:****Tiltakstype:**

Piperehabilitering.

**Dato søknad om tiltak:**

07.02.2022

**Dato igangsettingstillatelse gitt:**

03.03.2022

**Dato søknad om ferdigattest:**

11.03.2022

**Vedtaksdato:**

14.03.2022

**Delegertsak nr.:**

137/22

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om ferdigattest bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, gis det etter delegert myndighet FERDIGATTEST for ovennevnte tiltak. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Søknadspliktige endringer krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1. Til informasjon kan kommunen føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

**Merknader:**

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

**Sted:**

Sortland

**Dato:**

14.03.2022

**Underskrift:**

Espen Nygård

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.*

**Klagerett:**

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



# Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243812294	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190157709	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tjønnvollveien 14, 8404 SORTLAND

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Dovre AS	500, 510, 425, 560, 50 CB

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.11.2023	Tilsyn av fyringsanlegg	13.09.2022	Feiing av skorstein

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243812294

BruksenhetId	314974353	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300093095	Bruksenhetsnummer	0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 314974353.

**BruksenhetId** 243812431

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 190157709

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243812431.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRLO	Beregnet areal	1527
Etablert dato	01.12.1977	Historisk oppgitt areal	1528
Oppdatert dato	04.02.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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
Skylddeling Skylddeling	01.12.1977			12/1 (-1528), 12/96 (1528)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7614738.85	511029.67	0	Ja	1527	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRLO JOHN MAGNE F030570*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØVETANNVEIEN 5 3360 GEITHUS	Bosatt (B)
BJØRLO EVA HELEN F181173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILANDVEIEN 199 8316 LAUPSTAD	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Tjønnvollveien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8404 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	201 Holand	Tettsted	
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190157709		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190157709	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.06.1997
3	300093095		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2009

1: Bygning 190157709: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tjønnvollveien 14	H0101	12/96	170	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

## 2: Bygningsendring 190157709-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.06.1997

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.06.1996	24.06.1996	
Igangsettingstillatelse	14.06.1996	08.11.2004	
Tatt i bruk	14.06.1997	08.11.2004	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/96	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3	0	3	0	0	0

### 3: Bygning 300093095: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2009

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
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	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2009	13.11.2009	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/96	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	86	86	0	0	0



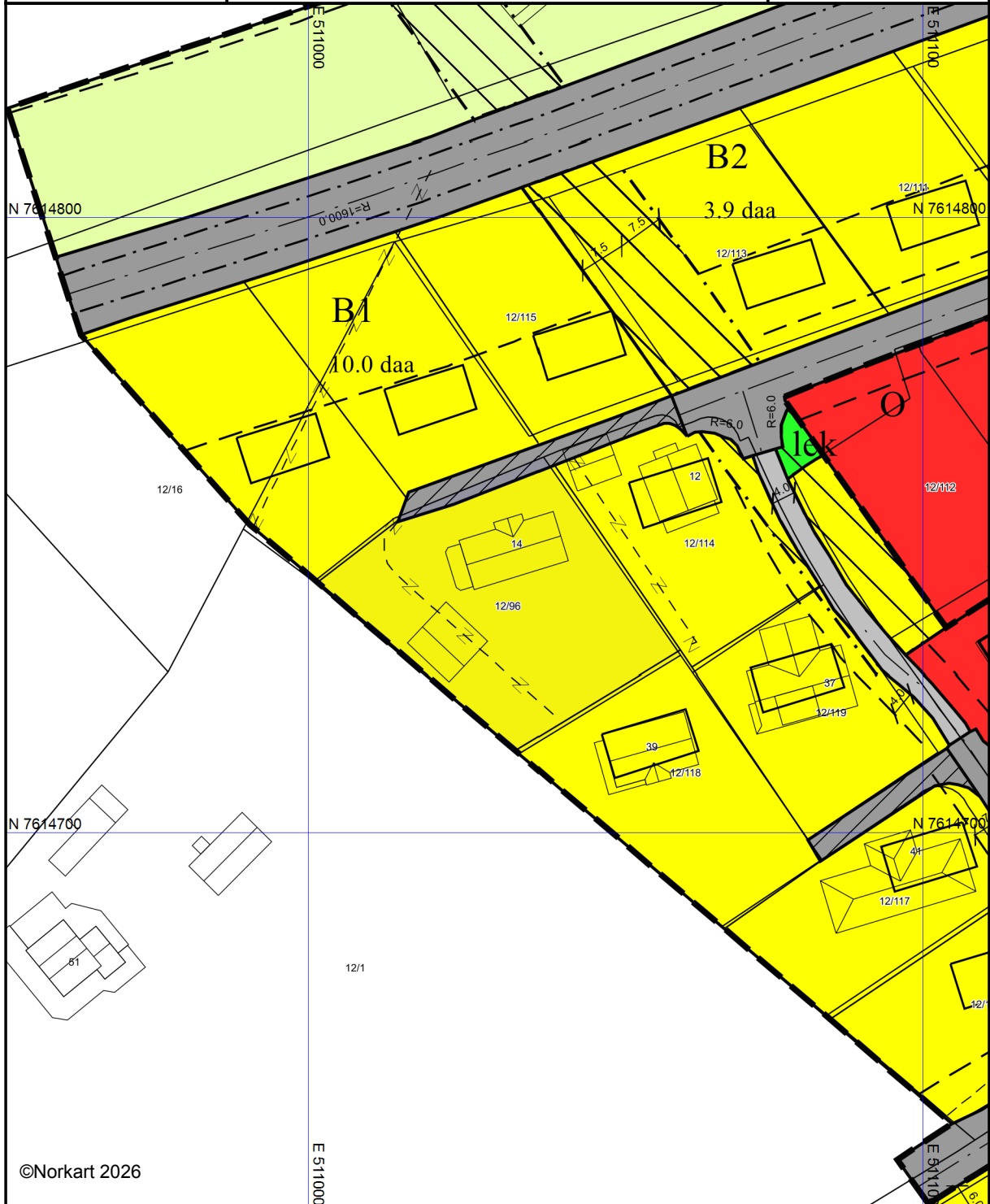
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 12/96  
Adresse: Tjønnvollveien 14  
Dato: 03.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

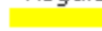



©Norkart 2026

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


## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198


 Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anlegg for lek


### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

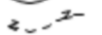
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves


 Byggegrense


 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius



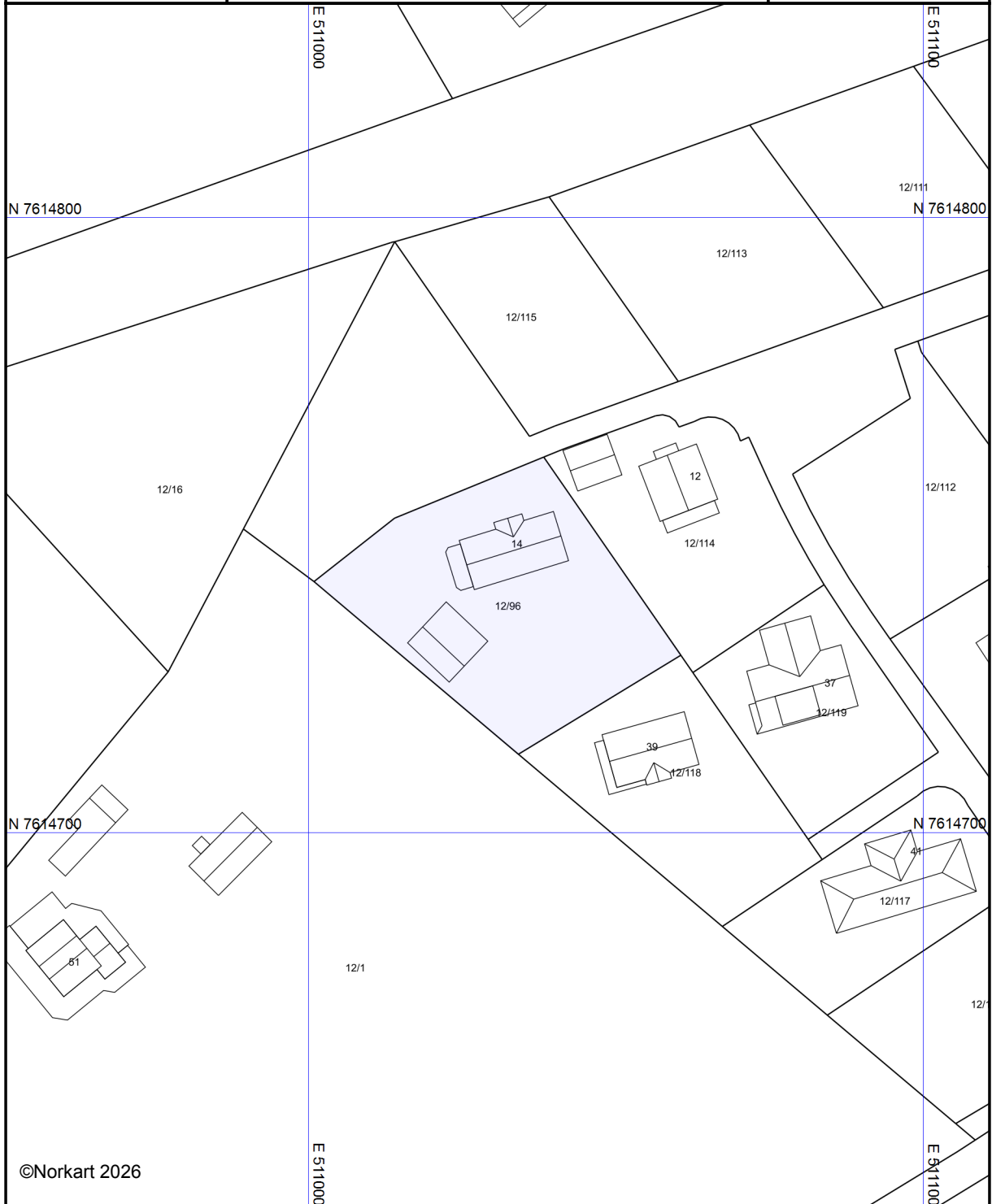
Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/96  
Adresse: Tjønnvollveien 14  
Utskriftsdato: 03.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring



# Sortland kommune

Adresse: Vesterålskata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjønnvollveien 14, 8404 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.

<b>Id</b>	2014002
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2017-2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.11.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 254 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 517 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1984072 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 273 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn landbruk <b>KPHensynsonenavn</b> H510_12

---

**Delareal** 273 m<sup>2</sup>

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	1984072
<b>Navn</b>	Kleiva boligfelt
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.07.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/592/Boligfelt%20Kleiva.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/592/Boligfelt%20Kleiva.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 38 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b> 1 479 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B1



Sortland kommune

# Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2029



Sist revidert: 07.04.20  
Plan-id: 2014002

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

## **Forord**

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

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

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

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.

Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.

Planen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 02.11.17

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

## 1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

### § 1.1 Plankrav (regulering)

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

### § 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

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

### § 1.3 Utbyggingsavtaler

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

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

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

### § 1.5 Energi og klimatilpasninger

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

**§ 1.6 Barns interesser**

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

**§ 1.7 Universell utforming**

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

**§ 1.8 Støy**

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

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

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

**§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø**

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

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

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

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

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

## 2. Bebyggelse og anlegg

### § 2.1 Boligbebyggelse

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

#### Utnyttelsesgrad

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

#### Organisering og utforming

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

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

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

## § 2.2 Fritidsbolig

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

### Lokalisering og omfang

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

### Utnyttelsesgrad

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

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

### § 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

### § 2.4 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

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

**§ 2.5 Idrettsanlegg**

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

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

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

**I51 Sigerfjord golfbane**

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

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

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

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

**§ 2.6 Råstoffutvinning**

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

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

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

Følgende eksisterende områder avsettes til råstoffutvinning		Krav om regulering
R13	Kringelhøgda	Ja (Gjelder ved vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak)
	Gullkista	Nei (eksisterende plan)
	Austpollen	Nei (eksisterende plan)
R51	Kjerringsnesdalen	Nei (inngår i planområdet for Hålogalandsvegen)
R14	Godfjorden	Ja
	Karihaugen	Nei (eksisterende plan)
	Sandstranddalen	Nei (eksisterende plan)
R12	Vikeidet	Ja Unntak: Uttaket krever ikke regulering, forutsatt at massene er til eget bruk inntil 10 000 m <sup>3</sup> .

## § 2.7 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

Følgende nye områder avsettes til næring		Krav om regulering
N71	Holmen	Ja
N72	Vidbukta (Forfjorden)	Nei

For N71 gjelder også bestemmelsene i § 3.1.

### N72:

- Innenfor området tillates opparbeidelse for oppbevaring av maskiner, utstyr og varelager.
- Det tillates ikke bebyggelse uten reguleringsplan.
- Bruken av området kan ikke hindre bruk av eksisterende flyttelei for rein.
- Regulert adkomst fra fv. 82 til gnr/bnr 26/26 skal benyttes. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med vegnormalen N100, og før tiltak i næringsområdet igangsettes skal avkjørsel fra fv. 82 godkjent av Statens Vegvesen.
- Før utfylling mot fylkesvegen kan igangsettes skal fyllingsplan være godkjent av Statens vegvesen.
- Før tiltak i N72 kan tillates skal området i LNF-R r2 være ferdig opparbeidet/utfyllt slik at flyttelei for rein er sikret.
- Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.

Følgende eksisterende områder avsettes til næring		Krav om regulering
N11	Frøskeland (betong)	Nei
	Sigerfjord (Vesterålsprodukter)	Nei
	Rise (Powerfarming)	Nei
	Husvika	Nei
	Sildpollen	Ja
	Maurnes	Nei
	Blokken (verftet og indre havn)	Ja
N51	YX Sigerfjord	Ja

**§ 2.8 Fritids- og turistformål**

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

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

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):

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

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

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

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

**§ 2.9 Vindkraftanlegg**

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

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

### 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### § 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

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

#### § 3.2 Havn

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

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

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

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

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

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

Unntak:

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

## 4. Grønnstruktur

### § 4.1 Barnetråkk

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

### § 4.2 Buffersone Sigerfjord

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

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

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

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

## § 5.2 Spredt boligbyggelse

### Formål

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

### Lokalisering og omfang

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

### Utnyttelsesgrad

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

### Organisering og utforming

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

### Annet:

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

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

**§ 5.3 Spredt fritidsbolig**

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

**Lokalisering og omfang**

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

**Utnyttelsesgrad**

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

**Organisering og utforming**

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

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

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

**§ 5.4 Spredt Bolig og fritidsbolig****Formål**

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

**Lokalisering og omfang**

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

**Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf**

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

**Annet**

- Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.

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

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

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

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

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

### § 6.2 Vassdrag

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

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

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

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

**§ 6.4 Farleder**

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

**§ 6.5 Drikkevann**

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

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

**§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust**

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

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

## § 6.7 Strandsonen i Sigerfjord

### G 51, G52, G53

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

### G54, G55, G57

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

### G56

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

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

## 7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

#### § 7.3 Flomsone – kyst

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

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

Unntak:

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

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

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

**§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)**

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

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

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

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

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

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

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

**Hålogalandsvegen**

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

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

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

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

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

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

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

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

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

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

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

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

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

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

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

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

## 8. Andre bestemmelser

### § 8.1 Bestemmelser for dispensasjon

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

1. Sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold.

Følgende forhold kan vektlegges ved søknad om dispensasjon:

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

### § 8.2 Bestemmelser for reguleringsprosess

**Krav til reguleringsprosesser:**

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

**Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige**

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

planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:

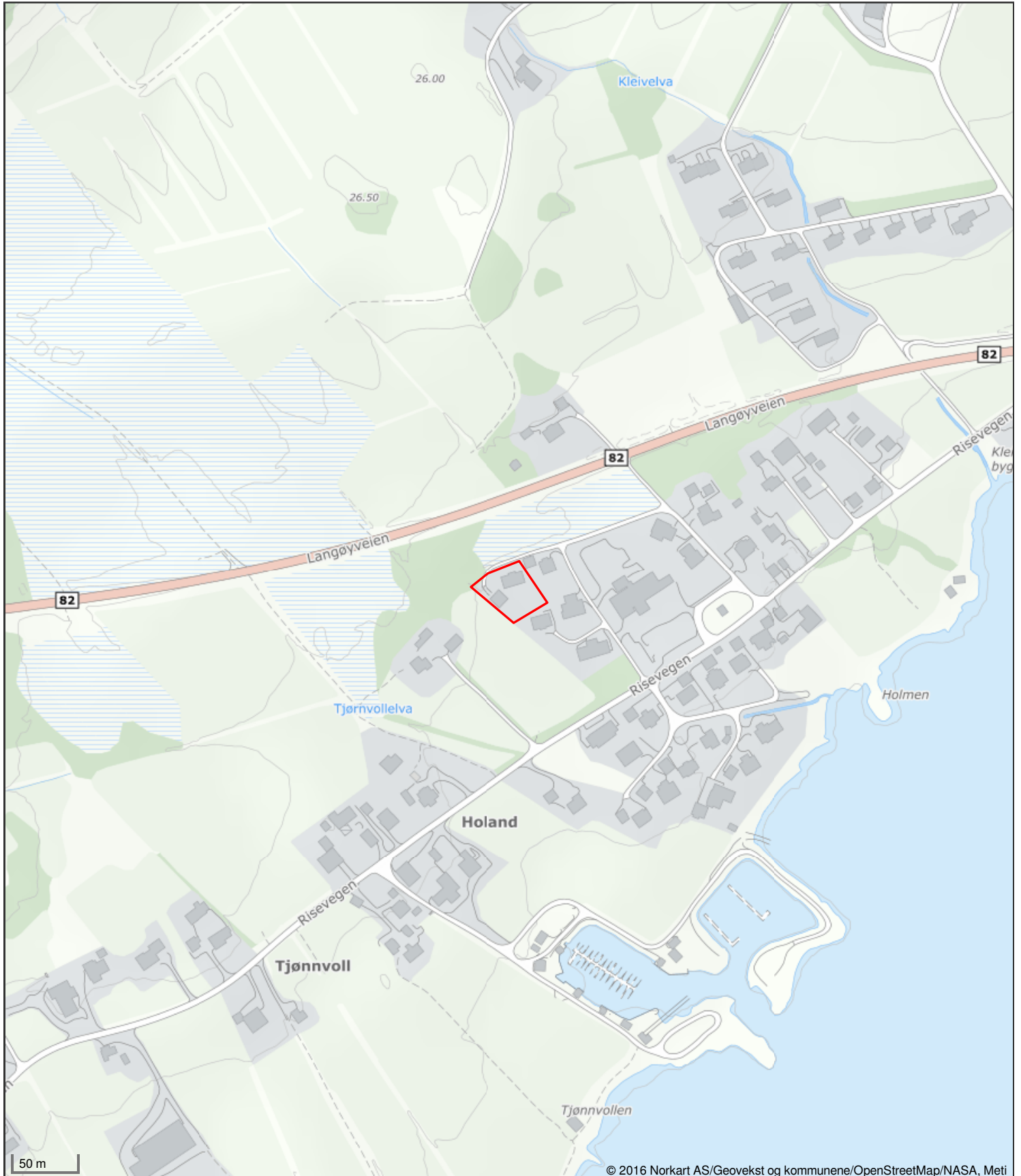
- Plansystemet
- Planprosessene
- Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
- Utarbeidelse av planbestemmelser
- Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
- Kommunale bestemmelser og retningslinjer
- Nasjonal og regionale retningslinjer
- Planutforming

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

- Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 12/96//



Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

# MÅLEBREV

J nr	146/85
Målebrev nr	1672

Målebrev over—

Gnr	12	Bnr	96	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse				
"BJØRLO"				

Dagbokstempel	
DAGBOKFØRT	
20.01.86	00429
SORENSKRIVEREN I	
VESTERÅLEN.	A 158

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	6. januar 1986	holdt—
------	----------------	--------

Kartforretning med grensejustering over eiendommene gnr. 12 bnr.96 og gnr.12 bnr.59 i Sortland.  
 Forretningen er utført i h.h. til reguleringsplan stadfestet den 10.07.84.  
 Forretningen er godkjent av bygningssjefen den 21.11.85 sak 355/85

Forretningen ble rekvirert av—

Oskar Bjørlo og Sortland kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Lars Nyvold

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Grenselinjen markert av pkt.ene 36,36B og 50B utgår, og erstattes av linjen som dannes av pkt.ene 36,37,50 og 50B.  
 Grenselinjen markert av pkt.ene 44,44B,43B og 43 utgår og erstattes av linjen som dannes av pkt.ene 2,44 og 43. Eiendommens areal etter grensejusteringen er 1528,4 m<sup>2</sup>.

Sortland den 06.01.86

*John H. Weyerdal*  
 leder av oppmålingsmyndighet

*Lars Nyvold*  
 Lars Nyvold

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT  
 20.01.86 00429  
 SORENSKRIVEREN I  
 VESTERÅLEN.

TINGLYST  
 Gebyr betalt med kr.270,-.  
 Dok.avgift betalt med kr.  
 Merknad etter tgl1. § II

O.J. Sandness  
 førstesekr./efm.  
 sign.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

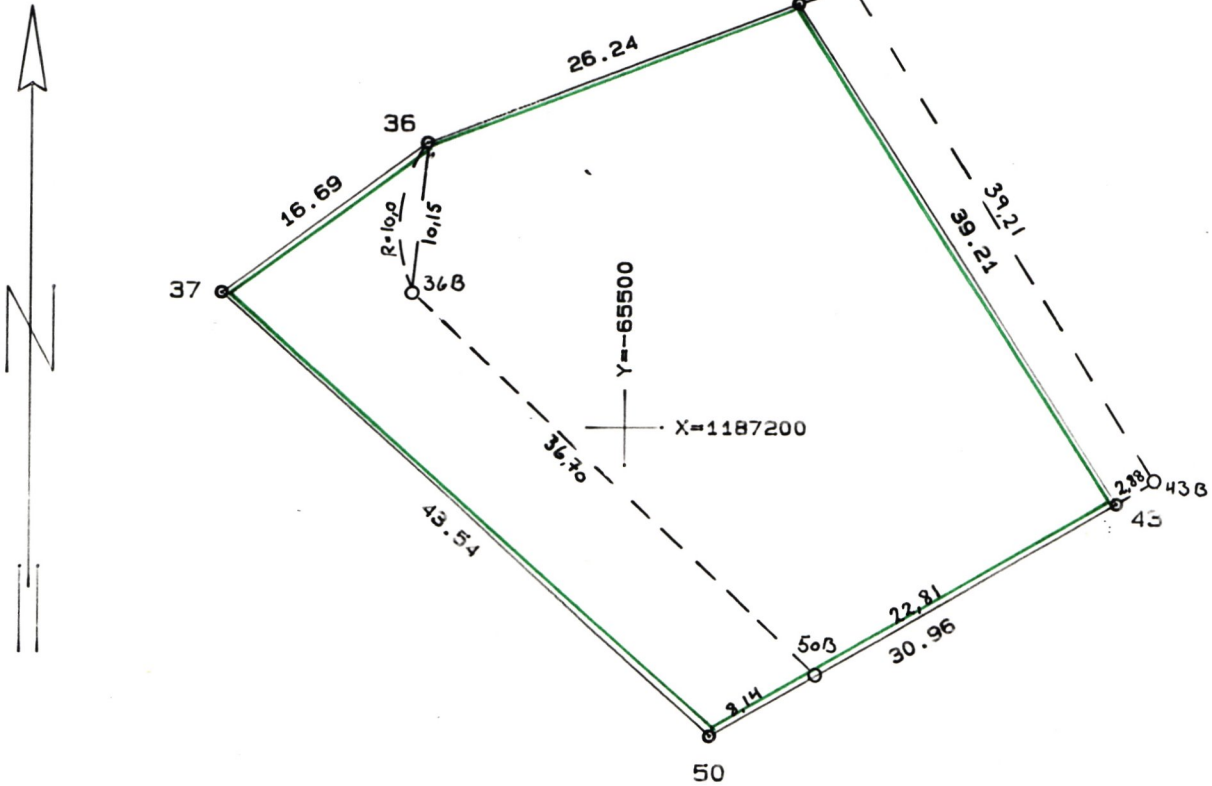
Gnr 12 Bnr 96 Festenr

# MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt  
 X 1187206 -65498 Z Jnr

Koordinatsystem NGO Målestokk 1: 500 Målebrev nr 14

Kartblad EC 248-1-47 Areal 1528.4 M<sup>2</sup>



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
-------	-------	---	---	---------	--------

120036	43	GODKJ. JOADM.	1187195.06	-65467.36	30.96
120035	50	GODKJ. JOADM.	1187179.77	-65494.28	43.54
120037	37	GODKJ. JOADM.	1187208.87	-65526.68	16.69
120038	36	GODKJ. JOADM.	1187218.78	-65513.25	26.24
120029	44	GODKJ. JOADM.	1187227.97	-65488.68	39.21

36B		1187208,67	-65514,18
43B		1187196,48	-65464,85
44B		1187229,23	-65485,30
50B		1187183,79	-65487,20

.....Sortland..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Kjønvollen (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 96 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Bjørlo gate/vei nr. \_\_\_\_\_  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 29/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over  
**parsell av 12/1**

Forretningen er forlangt av

**Sverre Andersen**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

**Oppm.sjefen og utført av  
ass.ing. Odd Lydersen  
ass.ing. Lars Nyvold**

i nærvær av kartvitne

Selger: 12/1: Sverre Andersen, møtte.

Kjøper: Oskar Bjørlo, møtte.

Grensene er utgått i samråd, med Sortland jordstyre og fastlagt i henhold til fylkeslandbruksstyrets vedtak.

#### GRENSEBESKRIVELSE.

Grensen starter ved prosjektert veg og følger i vestlig retning fra pkt.I til pkt.II, en bue med radie 10,00 m.

Korden mellom pkt.I og Pkt. II er 10,15 m

Parsellen grenser videre:

I vest mot prosjektert veg fra pkt.II til pkt.III 29,85 m

I nordvest mot 12/1 fra pkt.III til pkt.IV 38,50 m

I nordøst mot 12/1 fra pkt.IV til pkt.V 25,80 m

I sørøst mot prosjektert veg, fra pkt.V tilbake til utgangspunktet pkt.I 36,70 m

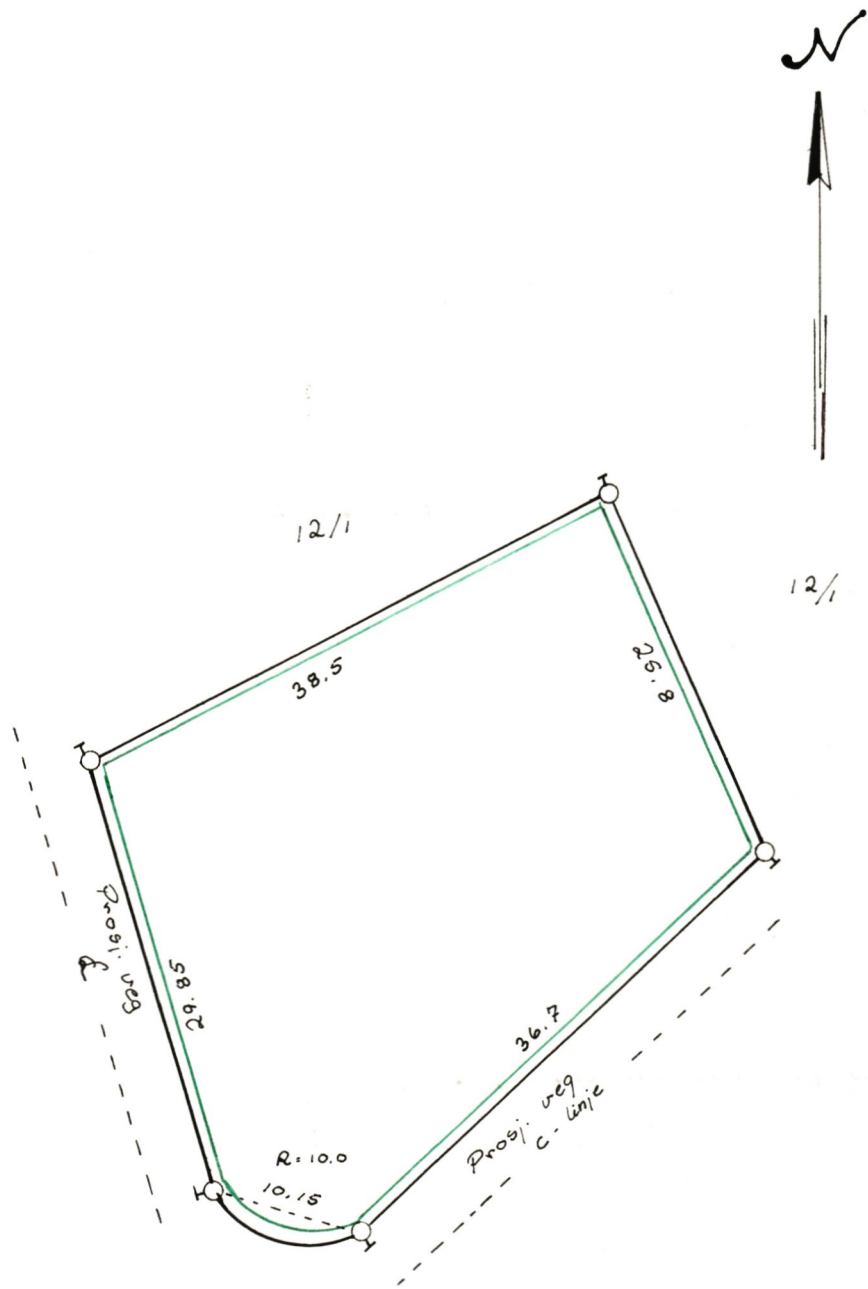
Ingen merknader i protokollen.

Areal: 1.277,80 m<sup>2</sup>.

I pkt.ene I - II - III - IV og V er nedrammet jernrør.

Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



M = 1:500

Areal : 1277.8 m<sup>2</sup>

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup>

0,01 skm

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør


0,60 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet


"Bjørlo"


Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

**Forretningen sluttet den 23/11-1977.**

  
-----  
Oppm.sjefen

Påtegninger: <sup>3)</sup>

  
-----  
Kartvitne

  
-----  
Ass.ing.

**Fradelingen godkjent i bygningsrådet den 08.09.77.**

sak: 385/77.

**Fradelingen godkjent i fylkeslandbruksstyret den 02.08.77.**

sak: 1498/77.

For tinglysningen kr.40,-.

Ført inn i dagboken ved

Vesteralen sorenskriverambete

som nr.8361 den 1/12-77

Ført inn i grb. for Sortland, gnr.12, bnr.1 og 96.

  
-----  
Herredsagronom

Ole J. Sandness.

e.f.

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.



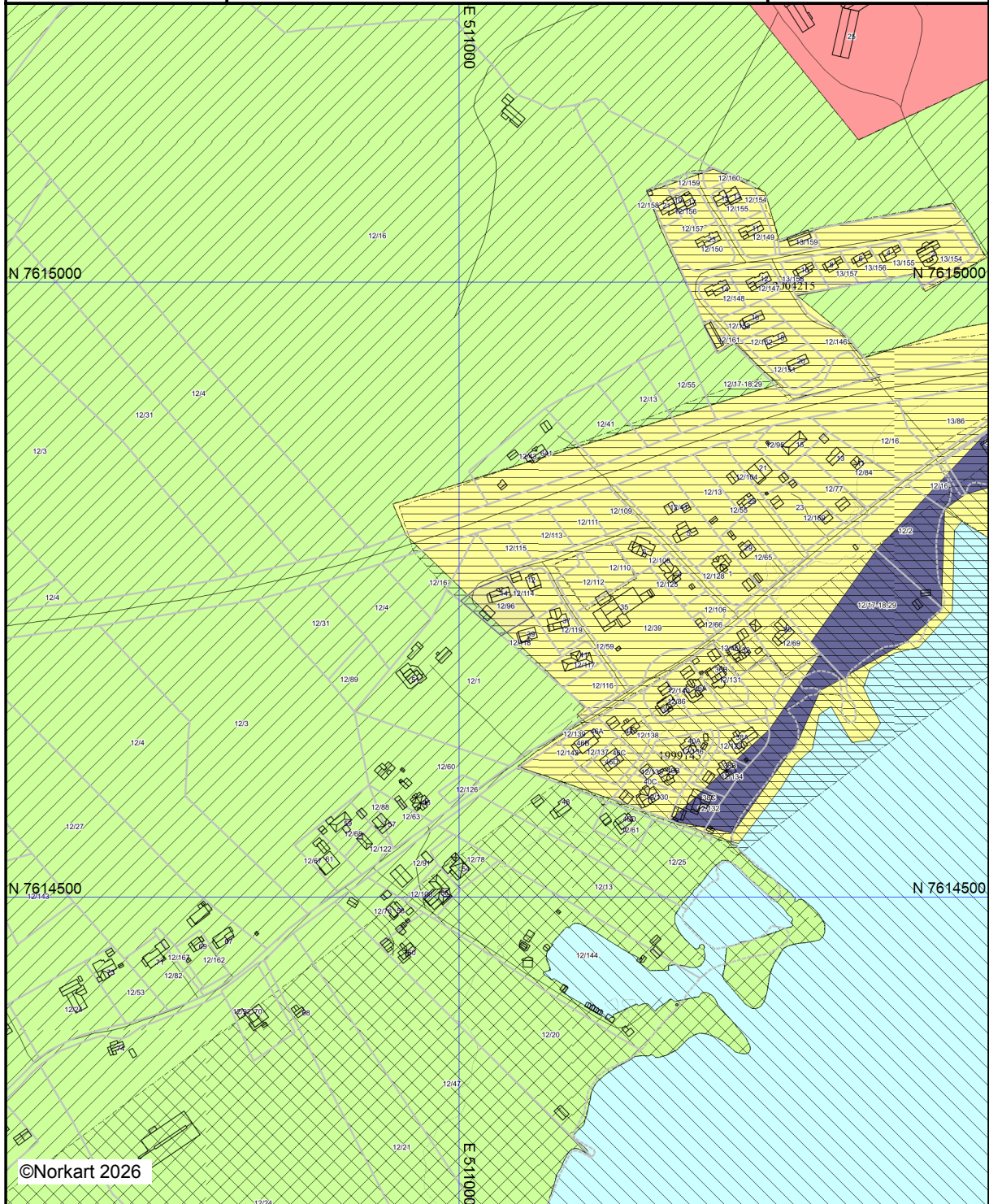
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 12/96  
Adresse: Tjønnvollveien 14  
Dato: 03.03.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2026

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

# Grunnkart

Eiendom: 12/96  
Adresse: Tjønnvollveien 14  
Dato: 03.03.2026  
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. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT  
- KLEIVA.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

- a. Det kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. For enetasjes hus er største tillatte gesimshøyde 4 m og største tillatte mønehøyde 7 m, og for toetasjes hus henholdsvis 6 m og 8 m.
- b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjen kan oppføres frittliggende eller bygges sammen med bolighuset. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materiale, form og farge.

Plassering av garasje og eventuelle frittstående boder, skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

- c. Bebygd grunnflate inkl. garasje og boder, skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal og brutto golvflate 180 m<sup>2</sup>.

§ 3

Område for forretninger, kontorer m.v.

- a. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

- b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenereende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. I den utstrekning det etter rådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre håndverksbedrift, verksted eller lignende tillates.
- c. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal.

#### § 4

Allmennyttig formål.

Området skal omfatte Kleiva Bygdehus, samt nødvendig parkering for bygdehuset. Bygningen kan oppføres i 1 etasje.

Bebygd grunnflate skal ikke overstige 15 % av tomtas nettoareal.

#### § 5

Offentlig formål.

I området kan oppføres bygninger og anlegg for barneskolen. Området skal ha avkjørsel fra veg 3. Bygninger kan oppføres i en etasje med største tillatte gesimshøyde 5 m og største tillatte mønehøyde 7 m over tiliggende terreng.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høyderiss for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av området's nettoareal.

#### § 6

Jordbruksområder

Områdene skal nyttes til tradisjonell jordbruksdrift.

§ 7

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen enkeltvis og i forhold til hverandre, får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utforming. Bygningsrådet godkjenner farge og fastsetter takvinkel for bygningene.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Ingen tomt må imidlertid beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktelig og mest mulig trafiksikker.
- f. Den regulerte lekeplassen skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø den 10.juli 1984



*Davis Johansen*  
Davis Johansen  
Kst.

*Bernard Geicke*  
Bernard Geicke

# Tjønnvollveien 14

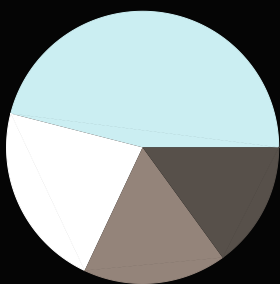
## Offentlig transport

🚗 Holand Linje 754	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	12 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min 🚶

## Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	8 min 🚶 7.5 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	11 min 🚶 9.3 km
Sortland videregående skole - Filial K...	11 min 🚶
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	12 min 🚶 9.3 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

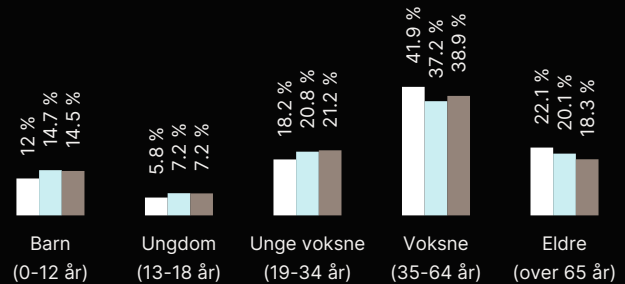


■ 22% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Holand	259	124
■ Kommune: Sortland	10 468	5 502
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kleiva naturbarnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 🚶 0.7 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	8 min 🚶 6.9 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 🚶 7.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Sortland	7 min 🚶
Kiwi Lykkentreff PostNord	9 min 🚶 8.2 km

## Sport

🏀 Holand skole ballplass Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏀 Kleiva fotballbane Fotball	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Frisk Sortland	10 min 🚶
🏊 Feel24 Kjøpmannsgata	10 min 🚶



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026