

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 14, bnr. 212

## Markedsverdi

### 4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21646-1303

Eiendomsverdi ref nr: ZQ1325

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

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

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

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

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

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

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



# 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 1987 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det også er preg av innvendig elde, slitasje og utidsmessighet med påfølgende utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør i stål. Tilkoblet ukjent bortledningssystem i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendige sprosser.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og kjellerdør i tre. Noen dører trenger noe vedlikehold.

Veranda med tilgang via loftstue, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Veranda med tilgang fra stue og terreng

Trapp i forbindelse med inngangsparti og trapp til terreng fra veranda stue. Små skjevheter.

Betongtrapp i forbindelse med kjellernedgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, gulv på grunn av betong.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

I kjelleren er gulvet av betong, laminat og noe beleg. Veggene har plater og betong/mur. Deler av kjelleren er ikke innredet, eier opplyser at del av denne er klargjort med rør og el til bad og badstu. Boligen har malt tretrapp fra 1 etg til loft og lakkert tretrapp fra 1 etg til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke

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

Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av vaskerommet slik det ser ut nå.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da

konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.

Det ble i tillegg utført målinger med fuktindikator mot vegger og gulv uten å finne unormale verdier.

### Bad Hovedetasje

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke

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

I tidligere prospekt kommer det fram at badet er renoveret en gang ukjent årstall (før 2014) og ukjent omfang, ingen dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da

konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.

Det ble i tillegg utført målinger med fuktindikator mot vegger og gulv uten å finne unormale verdier.

### Bad Kjeller

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke

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

# Beskrivelse av eiendommen

I tidligere prospekt kommer det fram at badet er renoveret/etablert en gang ukjent årstall (før 2014) og ukjent omfang, ingen dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet. Det ble i tillegg foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM [Gå til side](#)

Eier opplyser at del av bod er bygget som forberedelse til kjølerom, det har ikke vært montert aggregat eller vært i bruk som kjølerom. Toalettrom, noe trangt mot tak. Det er tapet på vegger, belegg på gulv og panel i tak. Toalett og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, noe forniklede.  
Det er avløpsrør av plast.  
Det er balansert ventilasjon i hovedetasje (gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue) og kjeller (2 inntak, 1 utsug). Varmeveksler ligger i knevegg i loftetasjen, og filtre må jevnlig byttes. Styres via kjøkkenventilator.  
Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert på vegg trapp til loft.  
Boligen varmes opp med Luft til luft varmepumpe og varmekabler i stue, kjøkken, gang, kjellerrom, kjellergang, bad, vaskerom og panelovner på soverom på loftet og på toalett på loft, vedovn i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
El-anlegg fra byggeår.

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1987.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i forbindelse med kjellernedgang.  
Terrenget faller lett mot sør/øst.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

## Arealer [Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

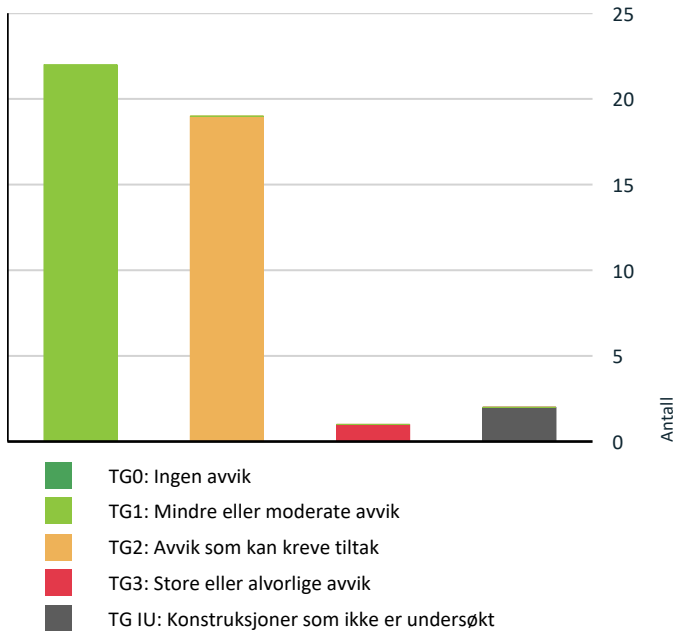
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loft: Uinnredet loft er innredet med loftstue, soverom og wc.  
Hovedetasje: Ingen avvik.  
Underetasje: Uinnredet underetasje er innredet med bad kontor, og to boder, ellers uinnredet.

### Garasje

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

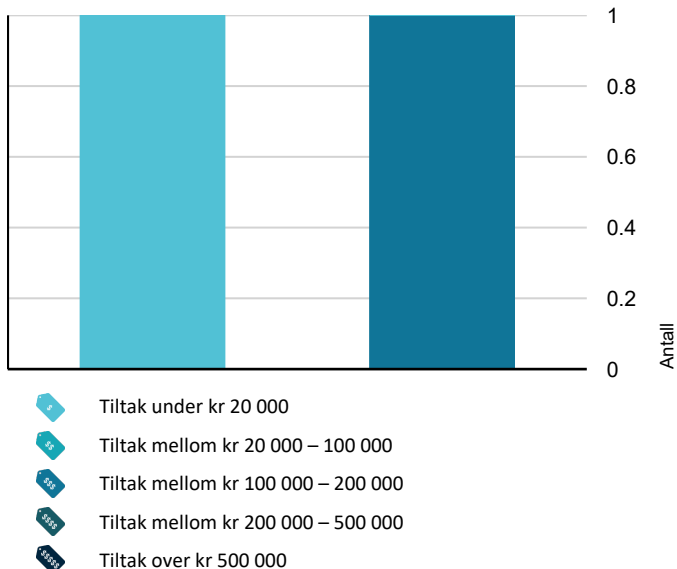
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Spesialrom > Kjeller > Bod (Forberedt kjølerom) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda stue [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1987

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Div oppgaderinger og vedlikehold oppgitt av eier.

- 2025 Installert taklampe over spisebord i stuen. Elektroinstallasjon AS
- 2025 Ny laminat (gulv) i stue, kjøkken og gang
- 2024 Bad i kjeller(uten toalett): Servantskap, servant, dusjkabinett
- 2024 Nytt dusjkabinett på hovedbad
- 2024 Isolert 2 åpne innervegger i kjeller med Glava.
- 2023 Markterrasse mot vest
- 2021 Garasjeportåpner ble montert
- 2021 El-billader i garasje
- 2020 Planert ut/Ryddet område mot vest.
- 2014 Ny varmepumpe luft til luft
- 2012 Bad 1 etg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eier opplyser at det er skiftet noen få takstein som har sprukket i løpet av vintrene. Det observeres at tekkingen har stedvis mose.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål. Tilkoblet ukjent bortledningssystem i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det observeres at noen taknedløp ikke er tilknyttet bortledningssystem, det observeres at taknedløp er glitt ut av skjøt, Det observeres frostsprengt nedløp. Det observeres lekkasje i takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det vil ved legging av nytt tak være naturlig å skifte takrenner og nedløp, i mellomtiden bør takrenner og nedløp repareres for å hindre større vannbelastning på konstruksjoner under.

Takvinkelen er i flg. tegninger 34 grader.

Icopal angir i sin leggeanvisning at det anbefales snøfangere ved takvinkel over 30 grader.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendige sprosser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og kjellerdør i tre. Noen dører trenger noe vedlikehold.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med tilgang via loftstue, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

## TG 2 Veranda stue

### Beskrivelse

Veranda med tilgang fra stue og terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres at konstruksjonen har litt skjevheter, mulig sig i fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at: Vi har ikke observert at det har siget ytterligere de årene vi har bodd der, men at det har siget tidligere.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i forbindelse med inngangsparti og trapp til terreng fra veranda stue. Små skjevheter.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapp kjellernedgang

### Beskrivelse

Betongtrapp i forbindelse med kjellernedgang. Det er sluk.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag, gulv på grunn av betong.

## TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

I kjelleren er gulvet av betong, laminat og noe belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I kjelleretasjen er yttervegger utført med innvendig utlekting/platekledning. Himling er utført med malte plater. Gulv har laminat og er av betong. Deler av kjelleren er ikke innredet, eier opplyser at del av denne er klargjort med rør og el til bad og badstu.

Selv om det ikke kunne måles unormale fuktverdier i kjelleren er det viktig å være klar over at rom under terreng er utsatte konstruksjoner. Det anbefales derfor å holde disse under jevnlig oppsyn, og sørge for god ventilasjon i etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe buler i belegg og svakker i laminat, sannsynlig grunnet at gulvet ikke er flytt før pålegging av gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering vil det være naturlig å flyte gulv før pålegging av overflater.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1 etg til loft og lakkert tretrapp fra 1 etg til kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres at noen dører går litt tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av vaskerommet slik det ser ut nå.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe huller i tapetet og noen buler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre at fuktighet trenger inn i konstruksjonen



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det observeres rust på skruer til klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Avrustede skruer kan føre til lekkasjer mellom klemring og sluk som kan trenge seg inn i konstruksjon å forårsake fuktskader, det anbefales å montere rustfrie skruer.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.

Det ble i tillegg utført målinger med fuktindikator mot vegger og gulv uten å finne unormale verdier.



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

I tidligere prospekt kommer det fram at badet er renoveret en gang ukjent årstall (før 2014) og ukjent omfang, ingen dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det observeres rust på skruer til klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrustede skruer kan føre til lekkasjer mellom klemring og sluk som kan trenge seg inn i konstruksjon å forårsake fuktskader, det anbefales å montere rustfrie skruer.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet.

Det ble i tillegg utført målinger med fuktindikator mot vegger og gulv uten å finne unormale verdier.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I tidligere prospekt kommer det fram at badet er renovert/etablert en gang ukjent årstall (før 2014) og ukjent omfang, ingen dokumentasjon.

Dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

Tilstandsbeskrivelse av badet slik det ser ut nå.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres rust på skruer til klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avrustede skruer kan føre til lekkasjer mellom klemring og sluk som kan trenge seg inn i konstruksjon å forårsake fuktskader, det anbefales å montere rustfrie skruer.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra undersiden i kjeller. Det ble ikke ansett som nødvendig med hulltaking mot våtrommet da konstruksjonen i himling er åpen fra undersiden. Det ble ved måling ikke konstatert høyt fuktnivå eller tegn til skader i.f.b med våtrommet. Det ble i tillegg foretatt målinger med fuktindikator på vegger og gulv uten å finne noe unormalt.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres småskader i benkeplate og litt svelling i fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og /eller utskifting av deler av kjøkken.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## LOFT > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom, noe trangt mot tak. Det er tapet på vegger, belegg på gulv og panel i tak. Toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BOD (FORBEREDT KJØLEROM)

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Eier opplyser at del av bod er bygget som forberedelse til kjølerom, det har ikke vært montert aggregat eller vært i bruk som kjølerom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, noe forniklede.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i hovedetasje (gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue) og kjeller (2 inntak, 1 utsug). Varmeveksler ligger i knevegg i loftetasjen, og

# Tilstandsrapport

filtre må jevnlig byttes. Styres via kjøkkenventilator.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, innerdel er plassert på vegg trapp til loft.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## Varme

### Beskrivelse

Boligen varmes opp med Luft til luft varmepumpe og varmekabler i stue, kjøkken, gang, kjellerrom, kjellergang, bad, vaskerom og panelovner på soverom på loftet og på toalett på loft, vedovn i stue.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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

El-anlegg fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1987**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Eier opplyser at det er montert taklampe over spisebord og montert elbil lader og at det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeider**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

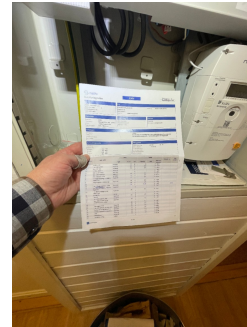
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja På grunn av alder samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1987.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i forbindelse med kjellernedgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres sprekk i mur, sannsynlig jord trykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Terrenget faller lett mot sør/øst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terreng heller fra grunnmur og fundamenter.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Tiltak bør vurderes utført i forbindelse med drenering og bortledning av vann fra taknedløp, hvor det arronderes fall fra grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i utvendig trapp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper i utvendig trapp av sikkerhetsmessige årsaker.

# Tilstandsrapport

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

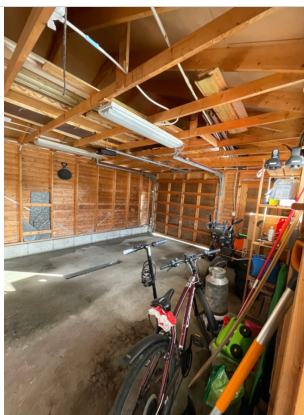
### Beskrivelse

Bygget har saltak med taktekke av Decra stålpanner og takrenner/nedløp i stål.

Yttervegger er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendig kledning av liggende trepanel. Garasjen har leddport i tre med motordrift, to gangdører i tre og ett vindu.

Gulvet er et plasstøpt betongdekke, med avrenning til midten. Innlagt strøm og belysning.

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  
**232 m<sup>2</sup>/232 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Loftstue, 3 Soverom, Toalettrom, Entré, Vaskerom, 2 Gang, Stue m/trapp, Kjøkken, 2 Bad, Trapperom, Kontor, 2 Uinnredet kjellerrom, Matkjeller, Kjølerom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 4 700 000**

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

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 400 000**

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

**4 700 000**

Konklusjon markedsverdi

**4 700 000**

## Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gunsteins vei 11 ,8403 SORTLAND 170 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	19-11-2025	3 950 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>21 693</b>
2 Gunsteins vei 23 ,8403 SORTLAND 146 m <sup>2</sup> 1973 2 sov	09-11-2025	3 600 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>18 984</b>
3 Myrlandsveien 14 ,8403 SORTLAND 177 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	25-06-2024	3 450 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>18 883</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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, inkl. renovasjon	Kr.	28 516
Forsikring	Kr.	17 627
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>49 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 980 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 810 000**

## 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>5 400 000</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

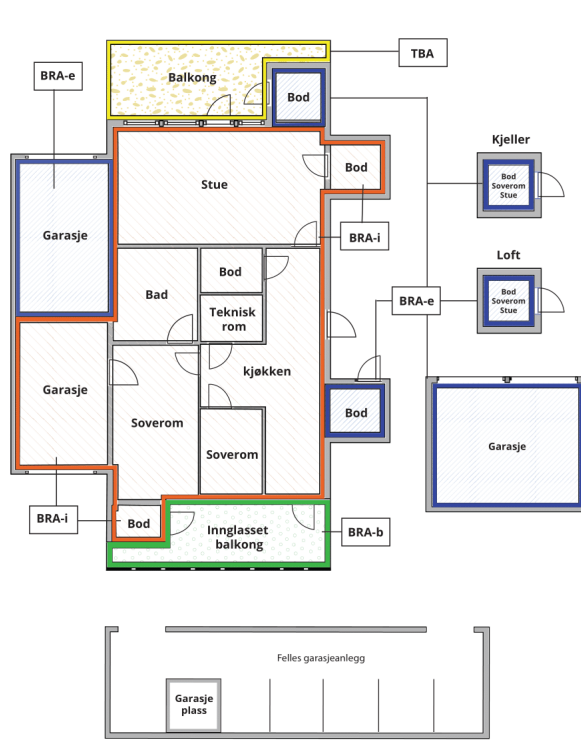
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34	6	21	55
Etasje	101			101	35		101
Kjeller	97			97	17		97
<b>SUM</b>	<b>232</b>				<b>58</b>	<b>21</b>	<b>253</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, soverom, toalettrom		
Etasje	Entré, vaskerom, gang stue, stue m/trapp, kjøkken, gang, bad, soverom 1 med balkong, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, kontor, uinnredet kjellerrom ( forberedt bad/badstu), matkjeller, bod (forberedt kjølerom), uinnredet kjellerrom med utgang, bad		

### Kommentar

I TBA Åpent areal er det tatt med veranda loft på ca. 6m<sup>2</sup>,

I TBA Åpent areal er det tatt med veranda 1 etg veranda med tilgang fra soverom på ca. 3m<sup>2</sup> og veranda med tilgang fra stue og terreng på ca. 32m<sup>2</sup>

I TBA Åpent areal er det tatt på kjeller/terreng det tatt med markplutting på ca. 17m<sup>2</sup>

I TBA Åpent areal er det ikke tatt med oppgruset uteområde.

I TBA Åpent areal er det ikke tatt med repos i forbindelse med inngangsparti på ca. 4m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loft: Uinnredet loft er innredet med loftstue, soverom og wc.

Hovedetasje: Ingen avvik.

Underetasje: Uinnredet underetasje er innredet med bad kontor, og to boder, ellers uinnredet.

### Nyere håndverkstjenester

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

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)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Tommy Fagerli Stein Roar Helle	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	212		0	667.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Møllenbakkveien 40

### Hjemmelshaver

Andreassen Elisabeth, Helle Stein Roar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i Øvre Myrland boligfelt, ca. 2 km. sør for Sortland sentrum. Solåpen beliggenhet i etablert og barnevennlig boligområde. Adkomst fra offentlig vei uten gjennomgangstrafikk. Kort gangavstand til barnehager, skole og dagligvarebutikk samt nærhet til utmarka, med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter, med bl.a. lysløype. Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, blomster, epletrær, rips, stikkelsbær og ulike planter/trær/hekk, samt plantekasser, det er gruset oppkjøring og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er en del på oversiden av eiendommen mot gang og sykkelsti som er kommunal eiendom, som plenklippes av estetiske hensyn.

## Skattetakst og formuesverdi

### Skattetakst

1 913 000

### Formuesverdi

989 018

### År

2024

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

17 627

### Kommentar

Polise: 84548204

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	3	Ja
gardskart.nibio.no	10.03.2026	Eiendomskart	Gjennomgått	1	Ja
Byggetegninger	03.04.1987		Gjennomgått	1	Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/ZQ1325>

## 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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	667.4
Etablert dato	13.01.1987	Historisk oppgitt areal	667
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.01.1987			14/187 (-667), 14/212 (667)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619058.5	515547.27	0	Ja	667.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLE STEIN ROAR F020177*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MØLLENBAKKVEIEN 40 8403 SORTLAND	Bosatt (B)
ANDREASSEN ELISABETH F201078*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MØLLENBAKKVEIEN 40 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Møllenbakkveien 40

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11365914		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.12.1987
2	190187616		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 11365914: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.12.1987

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.04.1987	03.04.1987	
Igangsettingstillatelse	24.04.1987	24.04.1987	
Tatt i bruk	09.12.1987	09.12.1987	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllenbakkveien 40	H0101	14/212	224	3	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	101	0	101	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

### 2: Bygning 190187616: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

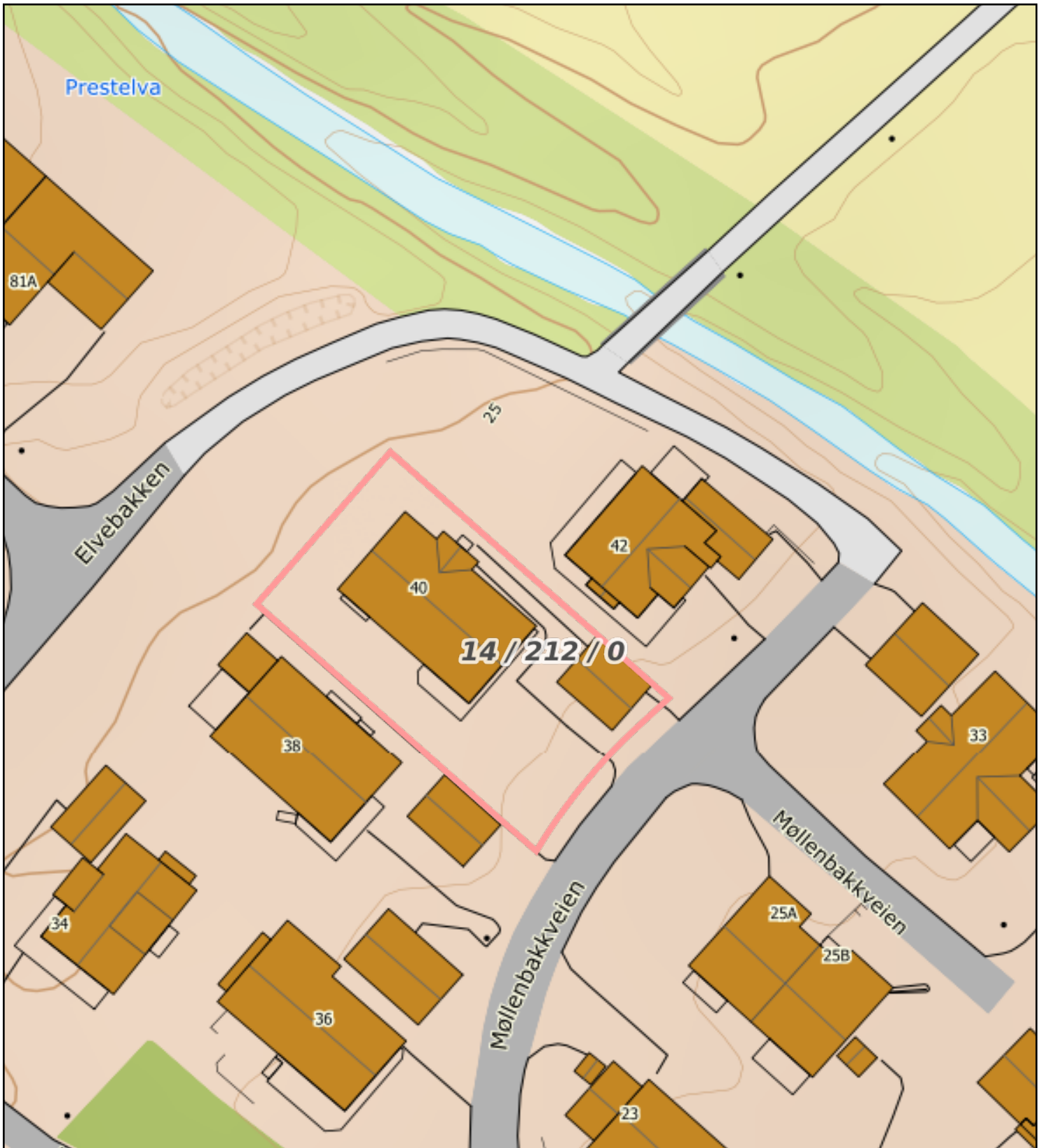
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/212	-	-	-	-	-

*Etasjer*

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0



0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.03.2026 13:02  
 Eiendomsdata verifisert: 10.03.2026 13:01

GÅRDSKART 1870-14/212/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 14/212/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.7	0.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.7	0.7

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

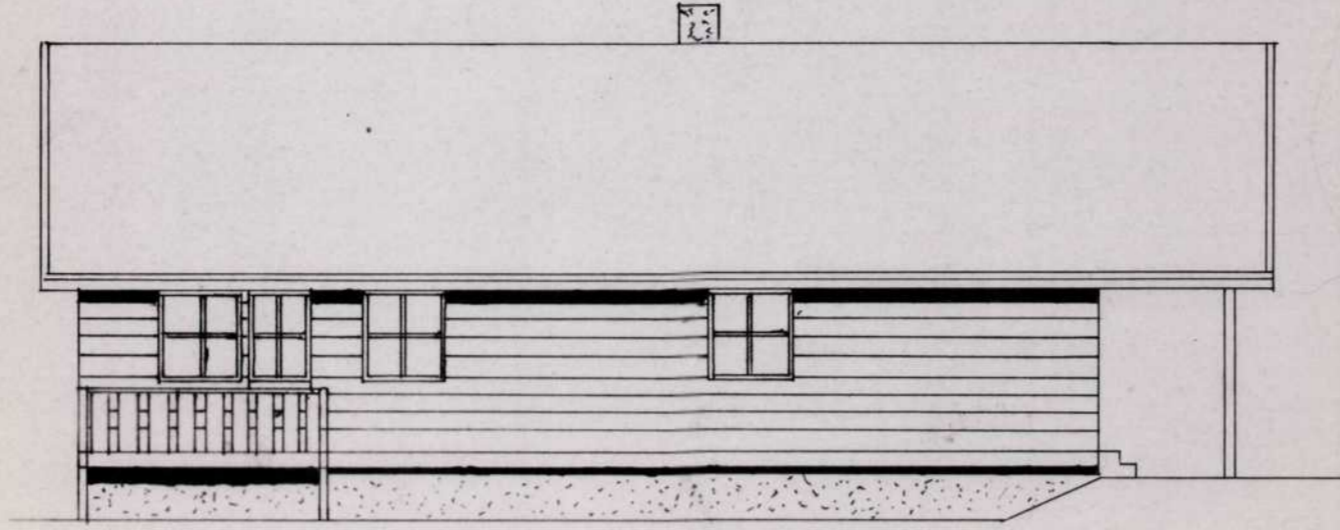
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

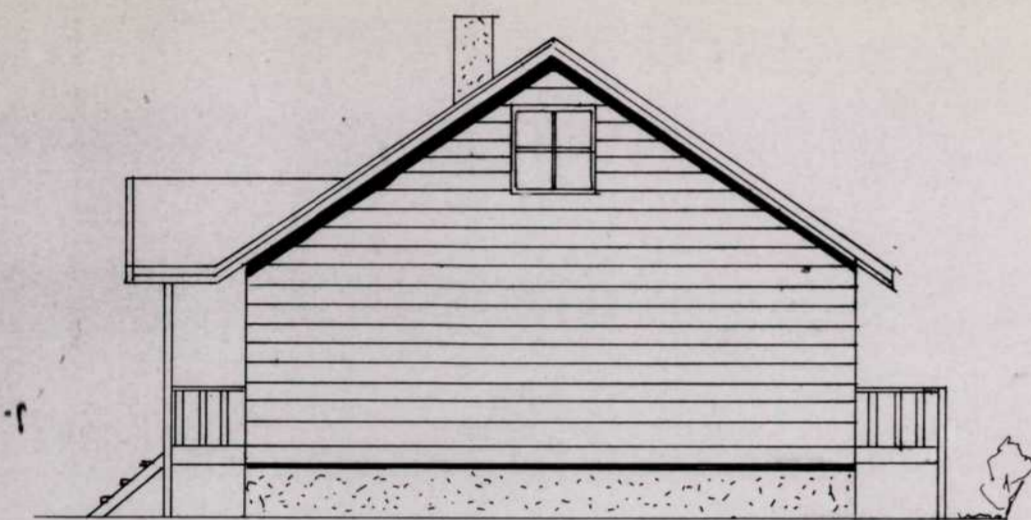
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



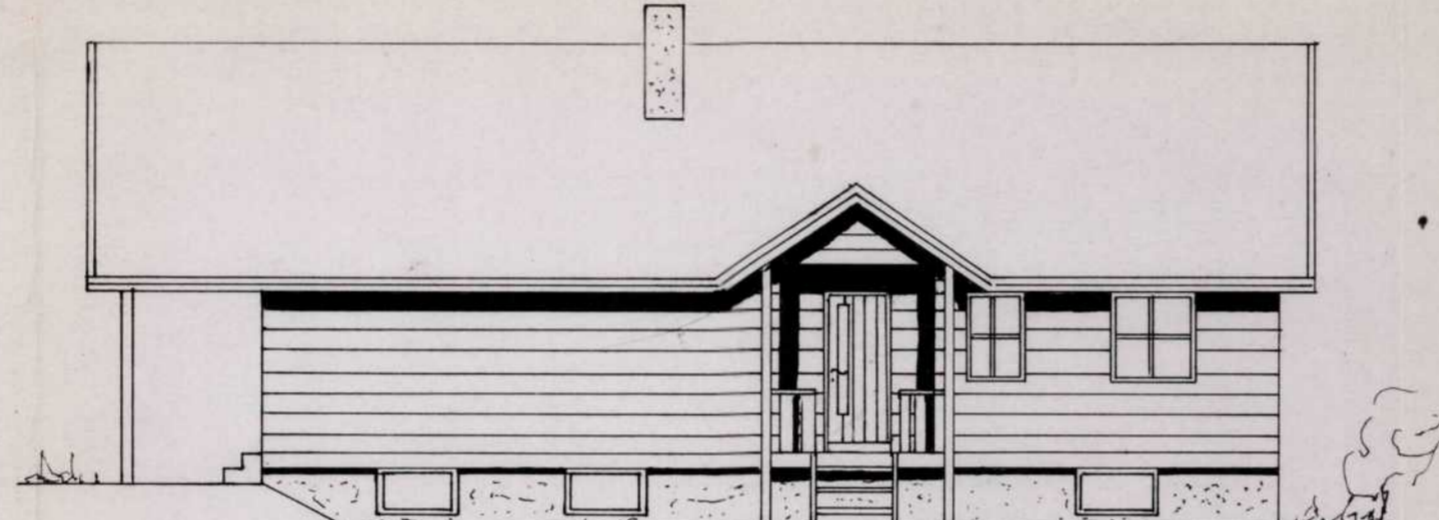
SØR ØST



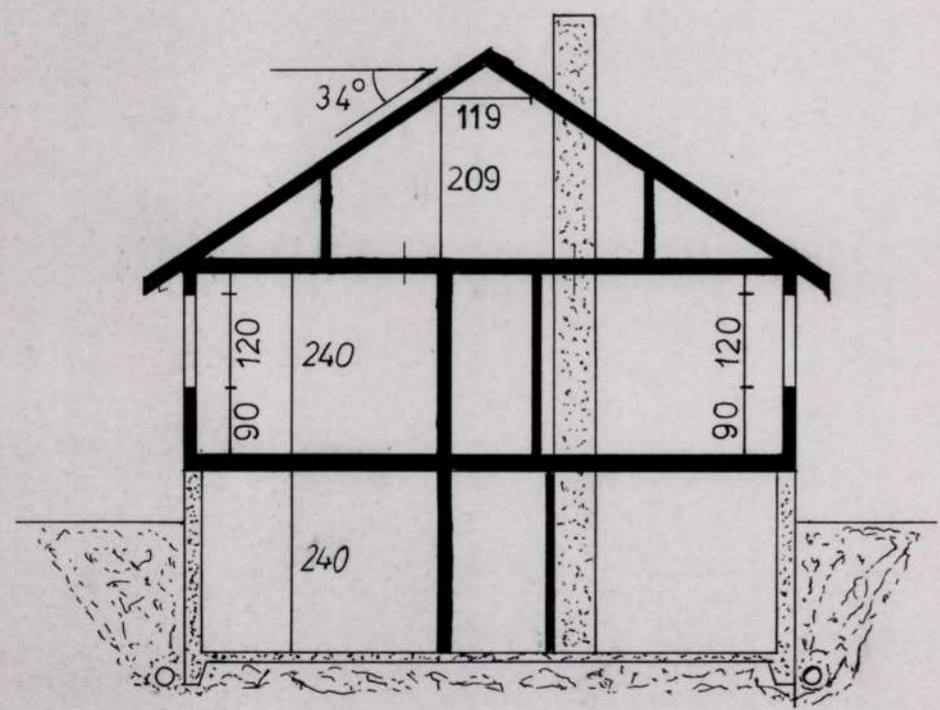
SØR VEST



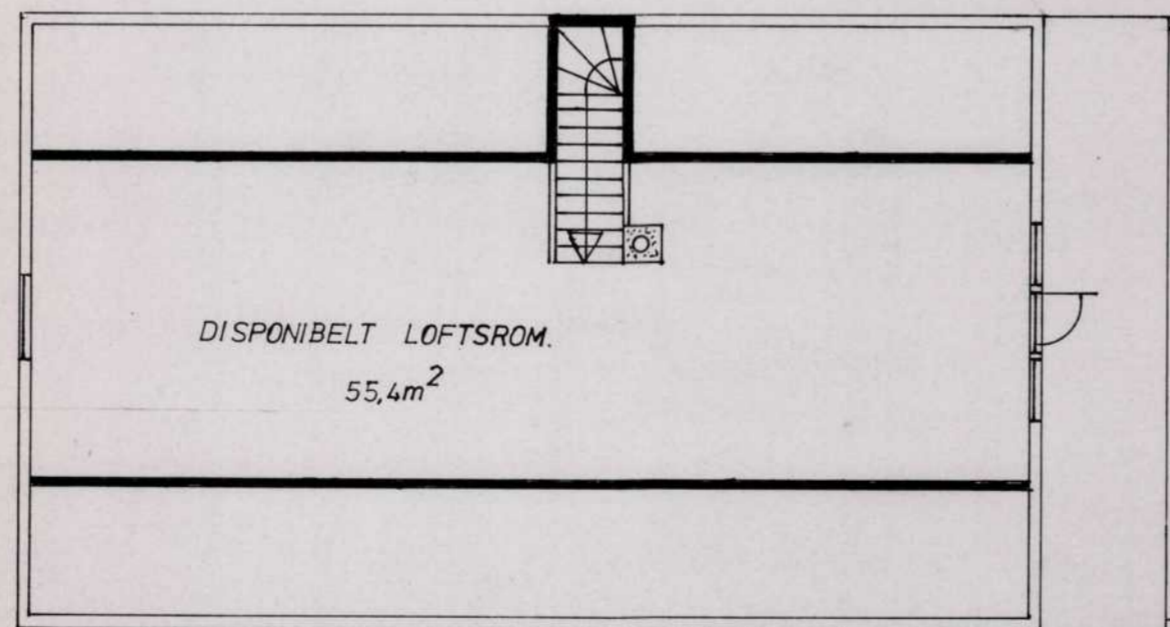
NORD VEST.



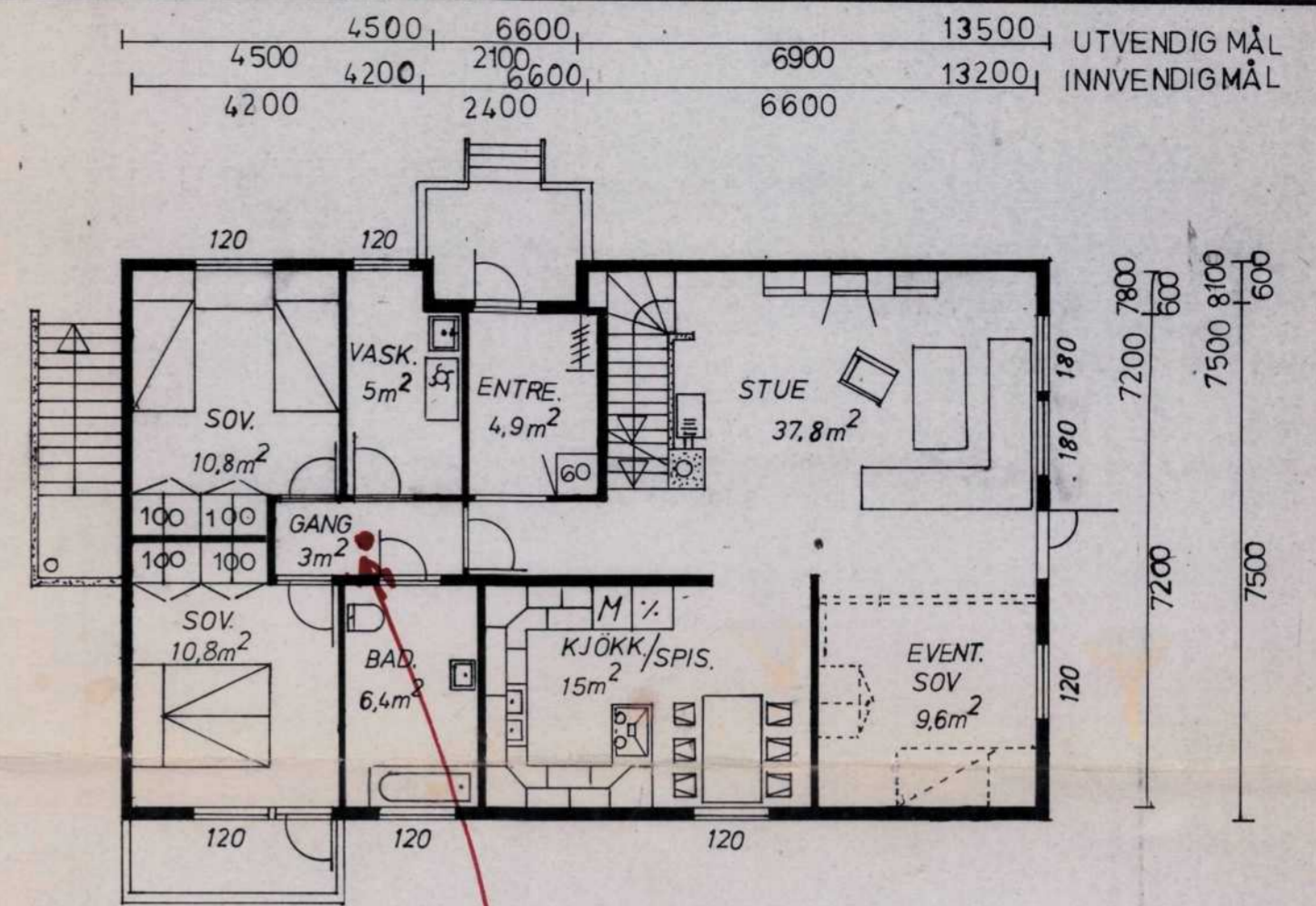
NORD ØST



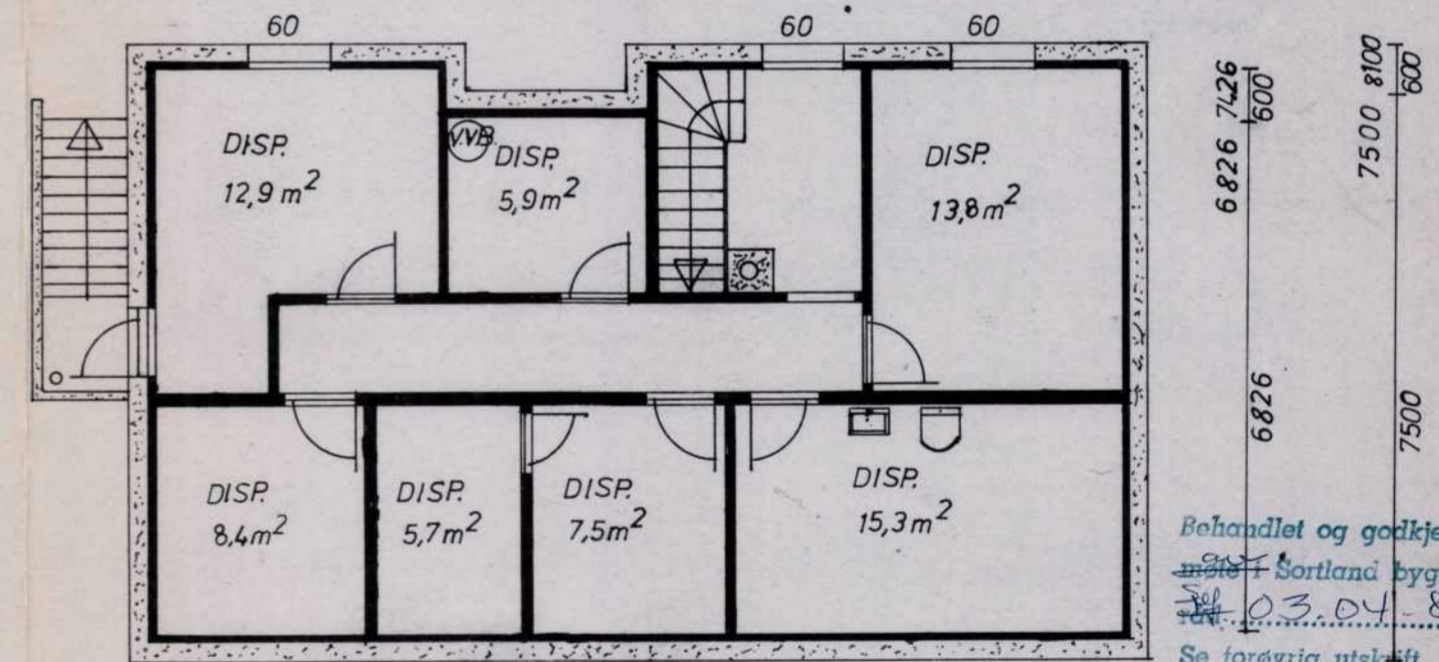
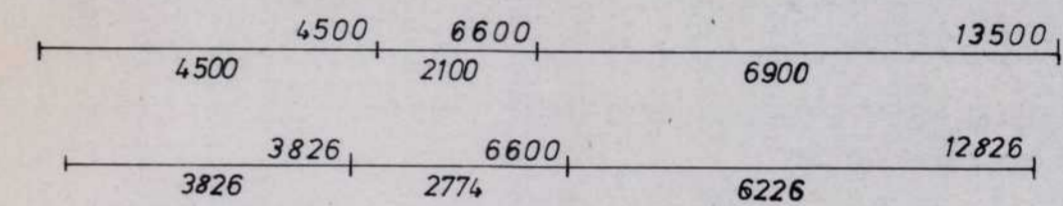
FUNDAMENTERES TIL FROSTFRI DYBDE.



DISPONIBELT LOFTSRØM.  
55,4m<sup>2</sup>



*Ray kvarster Bj. kap. 31.4*



Behandlet og godkjent i  
Sortland bygningsråd  
03.04.87  
Se forøvrig utskrift  
sak H2/87  
Sortland bygningsråd  
Sortland, 6.4.87  
F. Jøker

	BRA	BA
HOVEDPLAN	101,27	101,27
KJELLER	93,21	18,44
LOFT	55,4	0
	= 249,88	119,71

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
03.02.87	JHANTONSEN		1-100

ENEBOLOG		Erstatning for:	Erstattet av:
RANDI/JAN H. ANTONSEN.			RANDI/JAN H. ANTONSEN. NORDLYSVEIEN 9 8400 SORTLAND.

Henvisning:	Beregning:

HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.

# Egenerklæring

Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND

12 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

### Adresse

Møllenbakkveien 40

### Postadresse

Møllenbakkveien 40

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2014 - 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 84548204

## Informasjon om selger

---

### Selger

Andreassen, Elisabeth

### Selger

Helle, Stein Roar

## Forbehold

---

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette 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

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt dusjkabinett i hovedbad

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsson Haras AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2024

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert servantskap, servant, dusjkabinett og ventilasjon på bad (uten toalett) i kjeller.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsson Haras AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2024

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet noen få takstein som har sprukket i løpet av vinteren. Gjort ved flere anledninger /år.

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2017

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Malt hus og garasje

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installert el-billader i garasjen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Installert taklampe over spisebord i stuen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



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

Isolert 2 åpne innervegger i kjeller med Glava.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

**Skriv opplysningene her:**

En hengsel i skap på bad er delvis i ustand, men skap kan fint åpnes og lukkes.

Noen dører (malte tredører) blir litt treg i tørre perioder om vinteren.

Varmepumpe ble installert i 2014.

Det er balansert ventilasjon i hovedetasje (gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue) og kjeller (2 inntak, 1 utsug). Varmeveksler ligger i knevegg i loftetasjen, og filtre må jevnlig byttes.

Det er lagt opp til kjølerom i kjeller. Må i så fall settes inn aggregat og dør. Brukt som bod.

Deler av kjeller er uinnredet. I en stor bod i kjeller er det lagt opp til å kunne etablere bad med tilgjengelige avløpsrør og vannuttak. Alternativt kan deler av rommet brukes til å etablere et toalett relativt enkelt. (I følge rørlegger.)

Huset ble malt i 2017. Vegg mot vest bør snart males da noe maling har løsnet.

Rekkverk rundt terrasser er impregnert og har blitt malt. Noe maling løsner.

Terrasse mot øst har seget litt tilbake i tid. Dette skal være mulig å jekke opp men har ikke blitt gjort av oss. Dette skyldes at stolper som støtter opp terrassen ikke er etablert dypt nok. Vi har ikke observert ytterligere sig i perioden vi har bodd her. (Siden 2014)

Eiendommen går ca. 4 meter ut fra husvegg mot vest. Et større område utenfor dette er kommunalt men brukes som del av hagen. Bakgrunnen for dette er at etablert vei/gangvei opprinnelig skulle gå nærmere huset, men ble flyttet lenger unna etter klager fra beboerne. Det skal i følge naboer ha blitt uttalt av daværende rådmann at dette området kunne brukes som eget, og det er ingen indikasjoner på at kommunen skal bruke dette til noe. De aller fleste naboene langs denne veien bruker området som eget område.

Hagen er fint opparbeidet med blomster, epletrær, rips, stikkelsbær og ulike planter/trær/hekk, samt plantekasser.

Det er terrasser mot øst, sør og vest med sol fra tidlig til sent (ca. 21:30) om sommeren.

Ny garasjeportåpner ble montert for ca. 5 år siden.

Håndtak på utsiden av terrassedør på hovedsoverom er knekt slik at dør bare kan lukkes/åpnes fra innsiden. Døren fører ut til en liten altan.

Det er en sprekk i induksjonstoppen på kjøkkenet. Dette påvirker ikke funksjonaliteten.

Vindu på kontor i kjeller er noe tregt å lukke.



## **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 10627555**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Elisabeth Andreassen**

Date  
**2026-03-12**

Name  
**Stein Roar Helle**

Date  
**2026-03-12**

Identification  
 Elisabeth Andreassen

Identification  
 Stein Roar Helle



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Elisabeth Andreassen  
Stein Roar Helle

12/03-2026  
18:15:38  
12/03-2026  
18:16:55

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND**

Dato for energimerking

**12.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-269763**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**11365914**

Gårdsnummer

**14**

Bruksnummer

**212**

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

**1987**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**234,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**234,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**176,09 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**217,54 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**50 904 kWh**



## Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND



### Detaljering

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>	



## Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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

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

##### Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 varmeanlegg

### Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Montering tetningslister

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

### Tiltak 24: 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.

### 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>

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Møllenbakkveien 40		14/212		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	13.03.87	03.04.87	42/87
Byggherre		Adresse		Tlf.
Randi og Jan H. Antonsen, Nordlysv. 9, 8400 Sortland.				
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " " "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Asle Thomassen,		8400 Sortland.		

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

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Merknader:

- 1 etasje : Røykvarsler mangler i gang.
- Kjeller : Trapp til kjeller ikke montert.
- Utvendig : Inngangstrapp mangler.  
Balkong mangler.

Arbeidet må være utført innen: 01.06.1987.

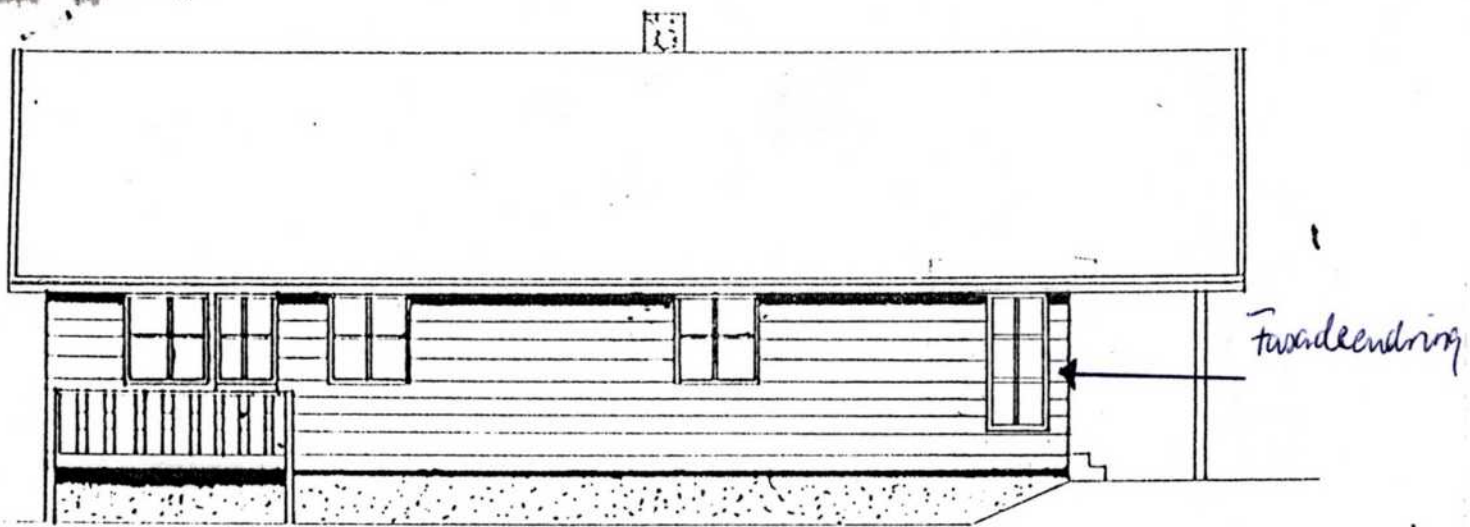
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sortland 09.12.1987	Ole Halvorsen, Sortland kommune bygningskontrolløren

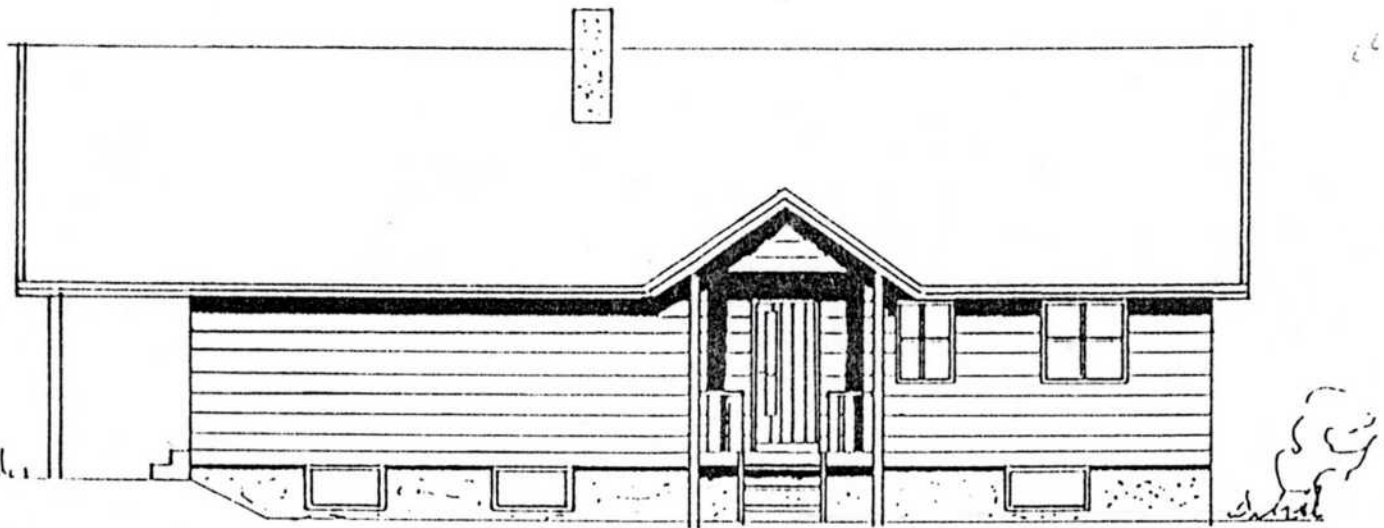
Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

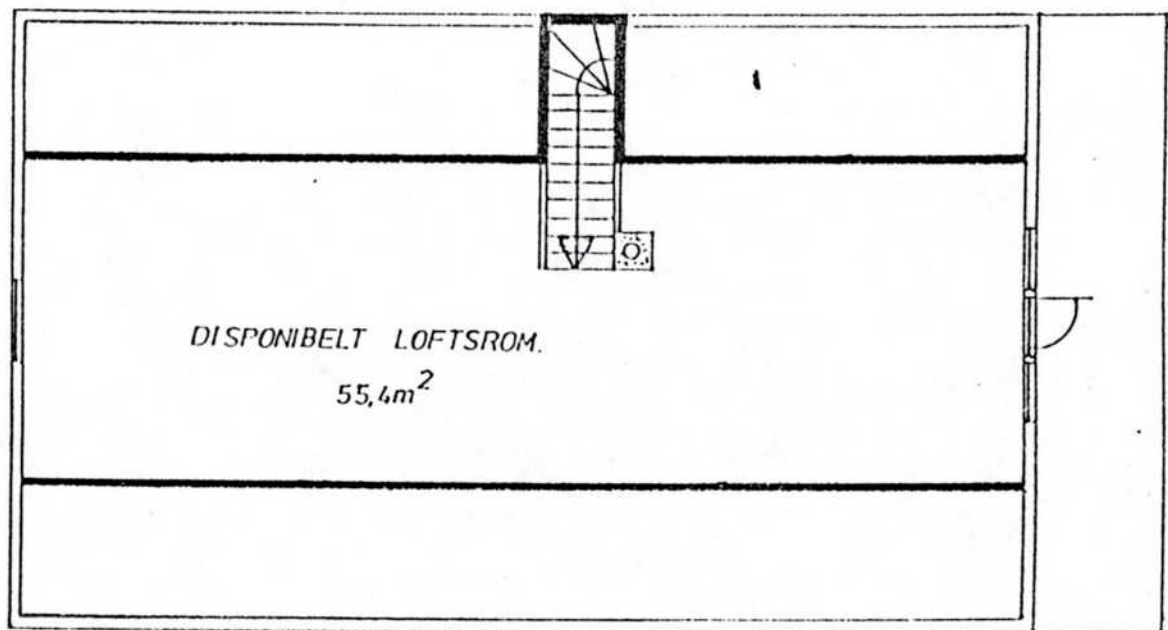
K-blankett 2128  
Forlåg. Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

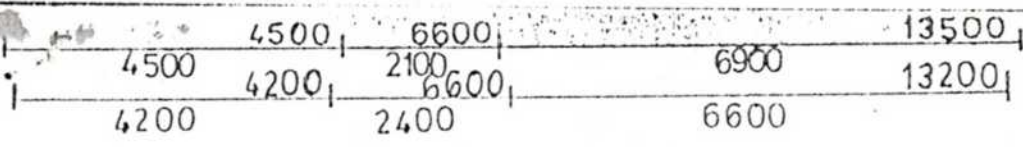


SÖR VEST

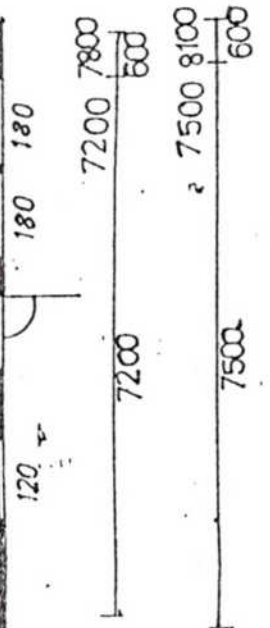
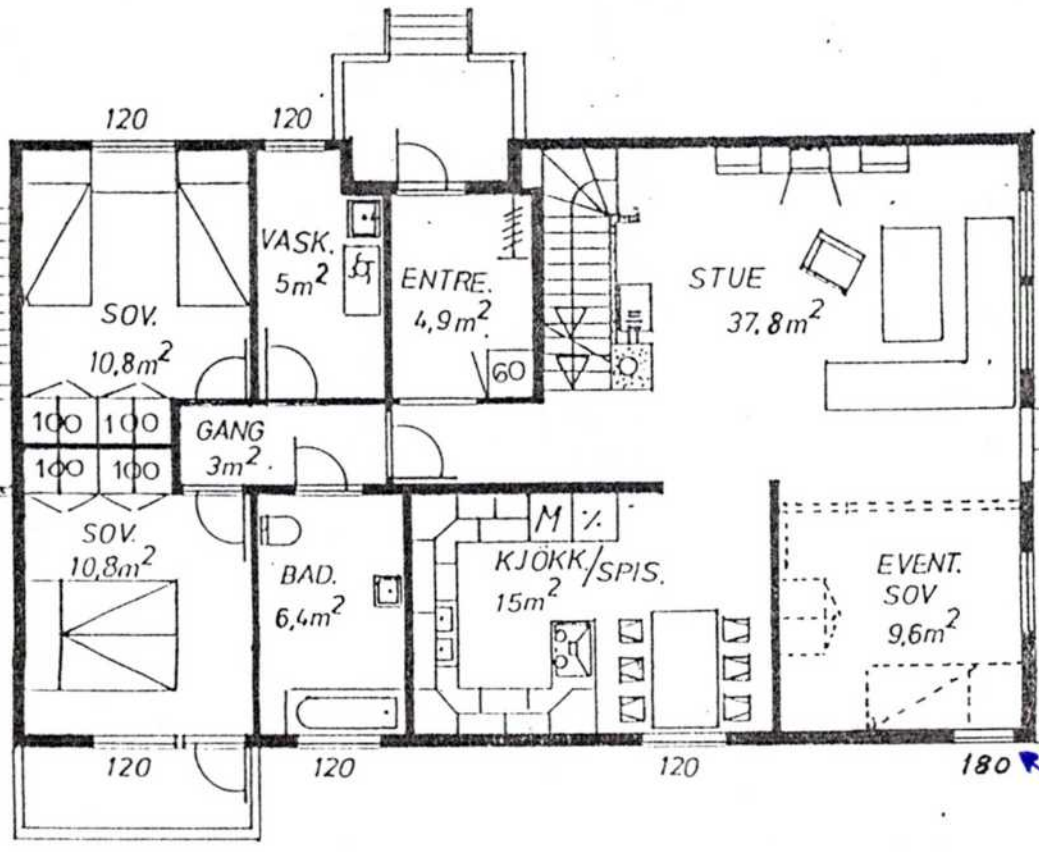


NORD ÖST

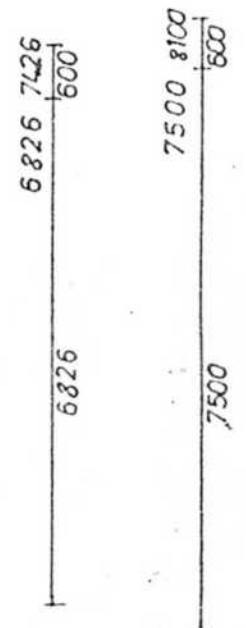
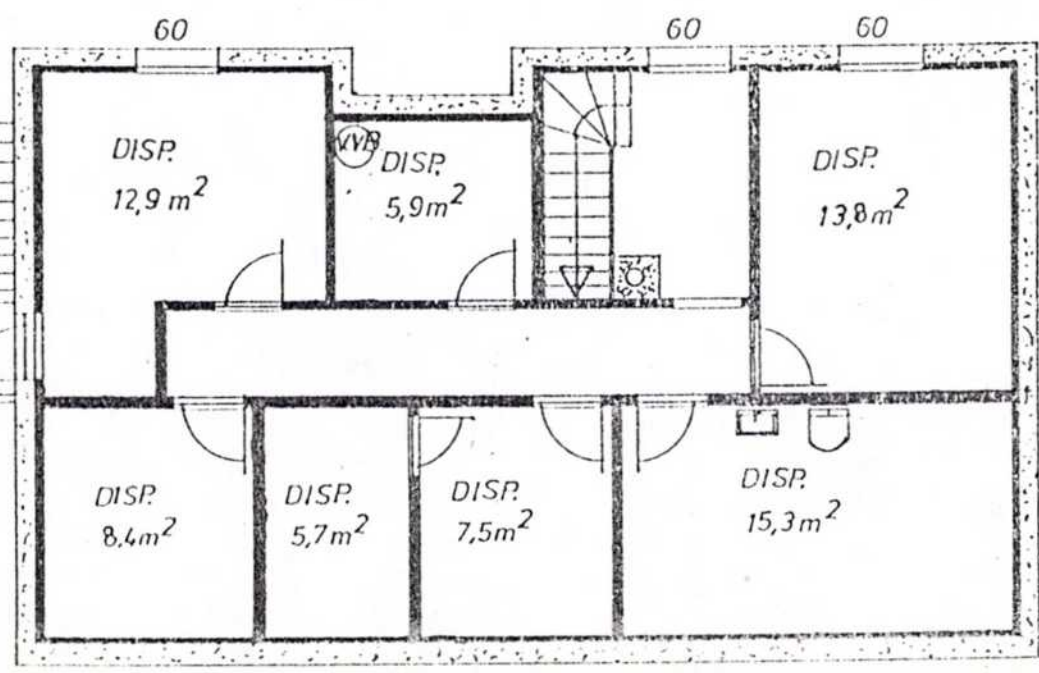
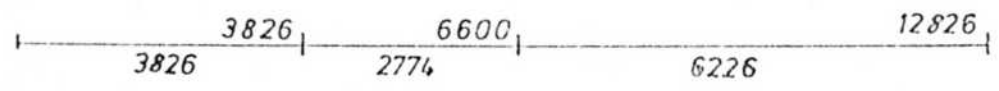
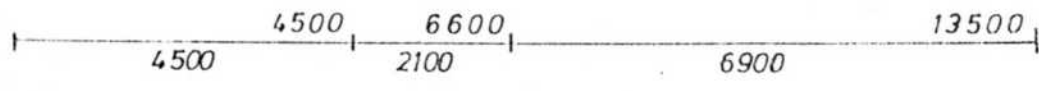




UTVENDIG MÅL  
 INNVENDIG MÅL



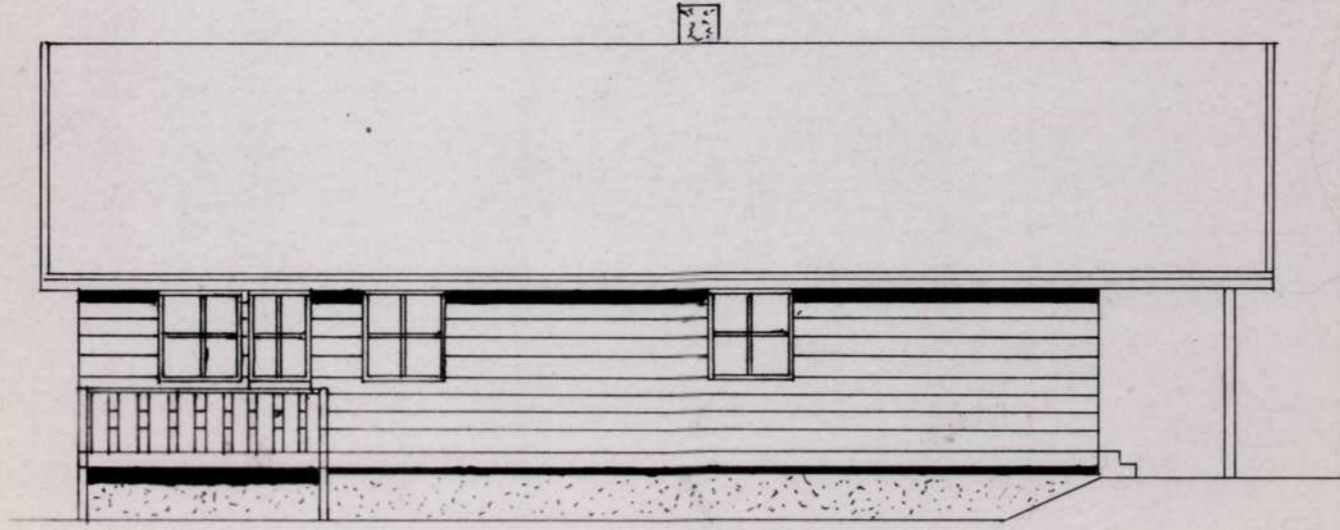
*Fasaddending*



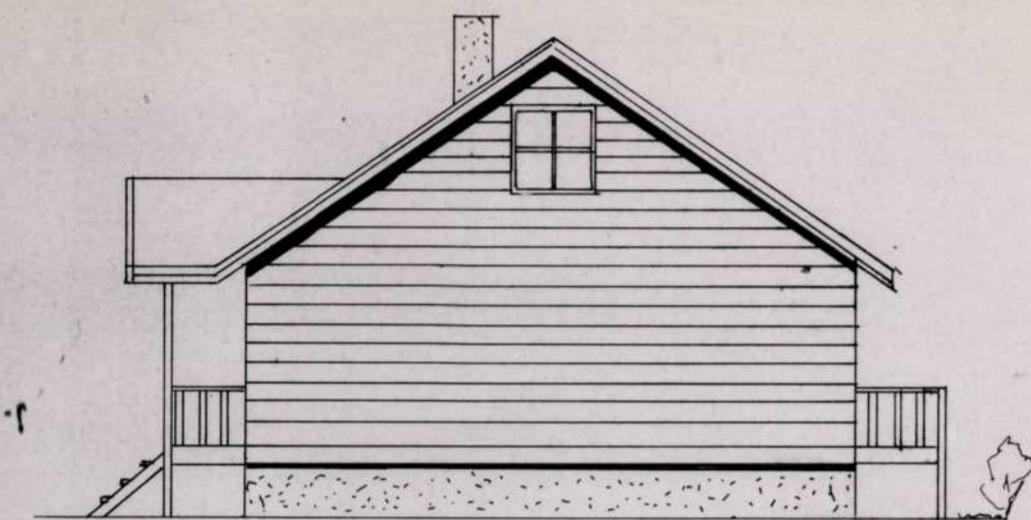
F  
E  
D  
C



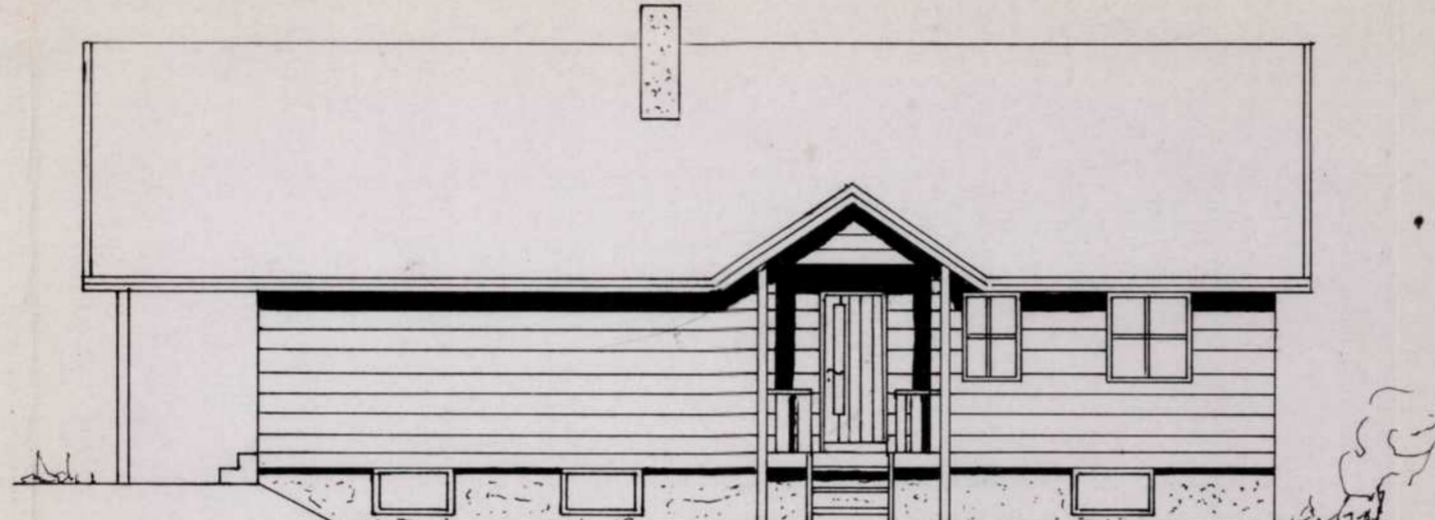
SØR ØST



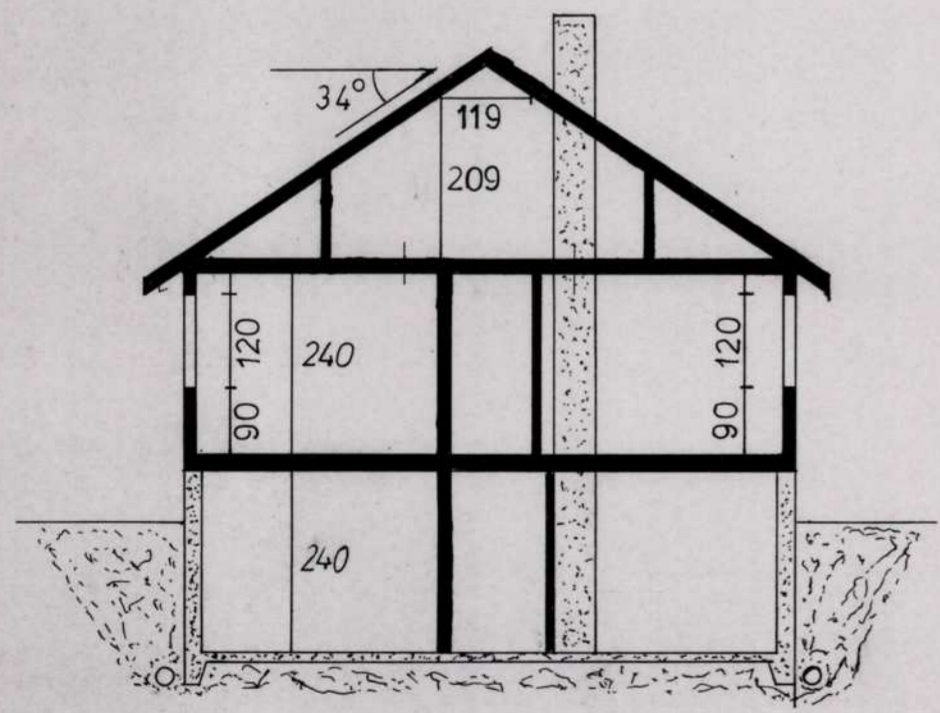
SØR VEST



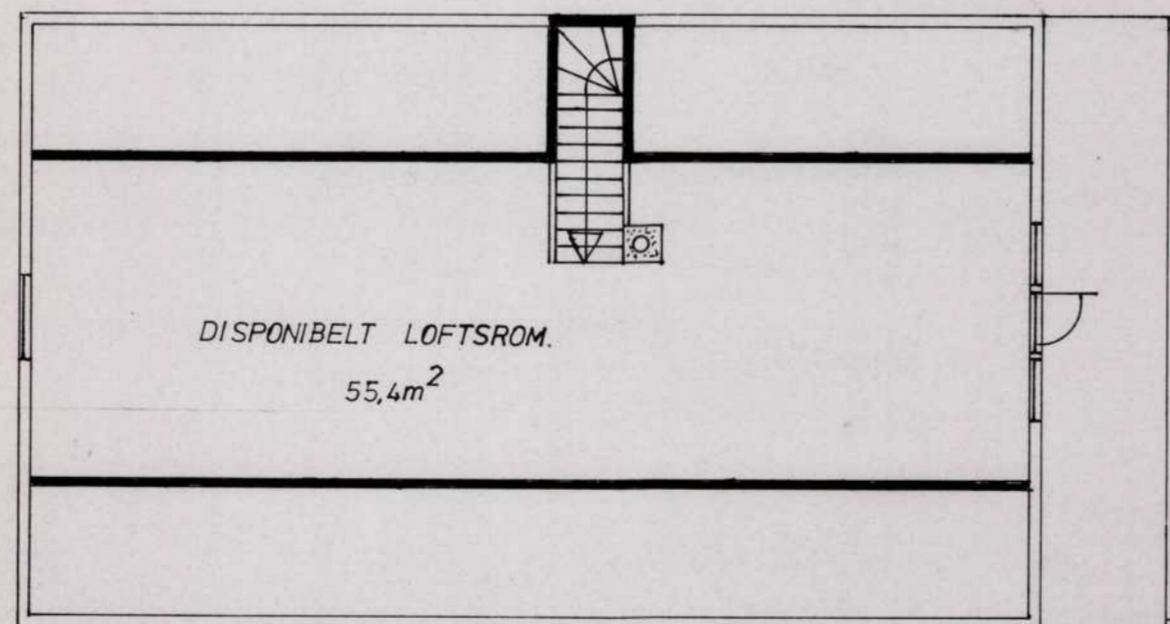
NORD VEST.



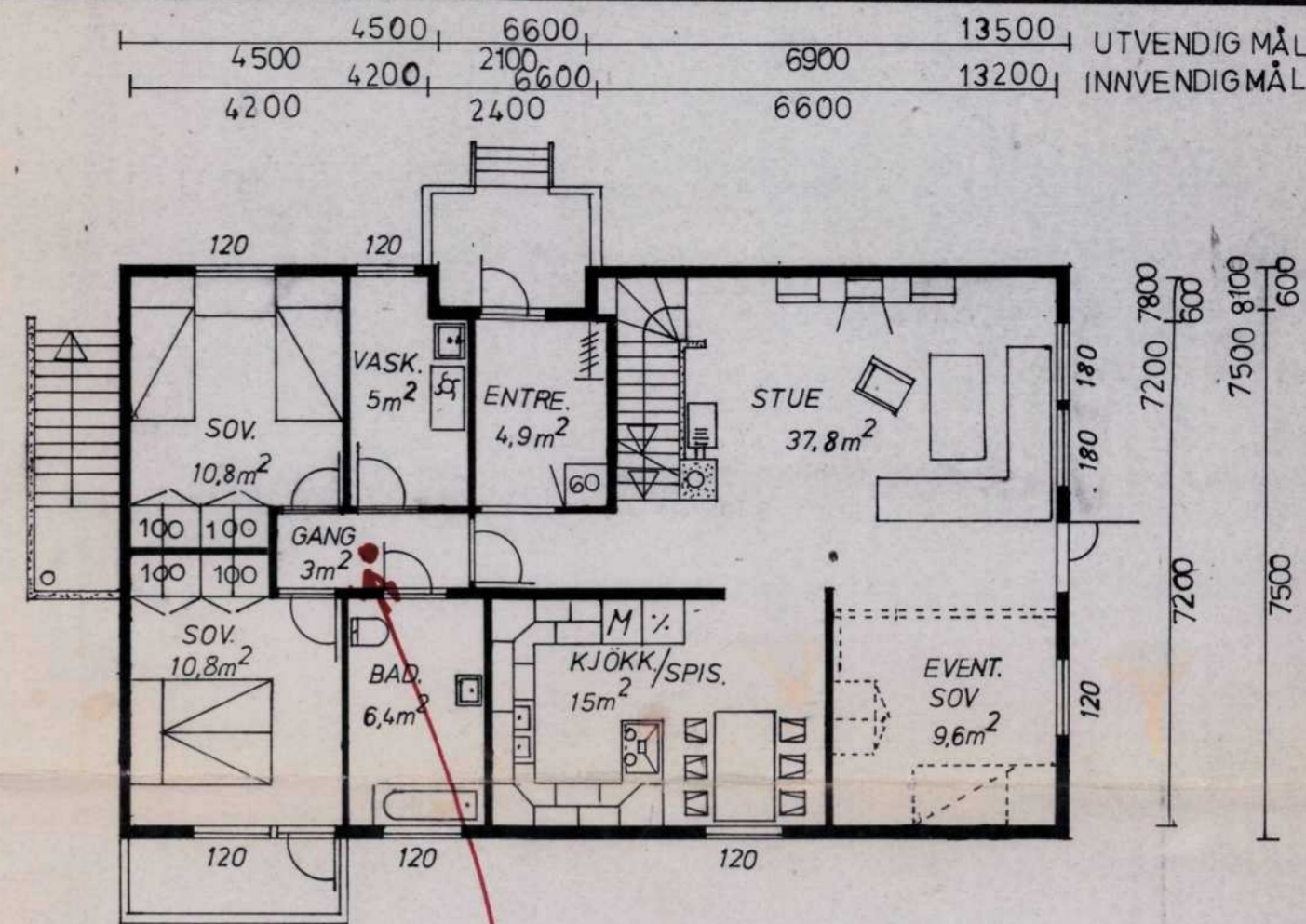
NORD ØST



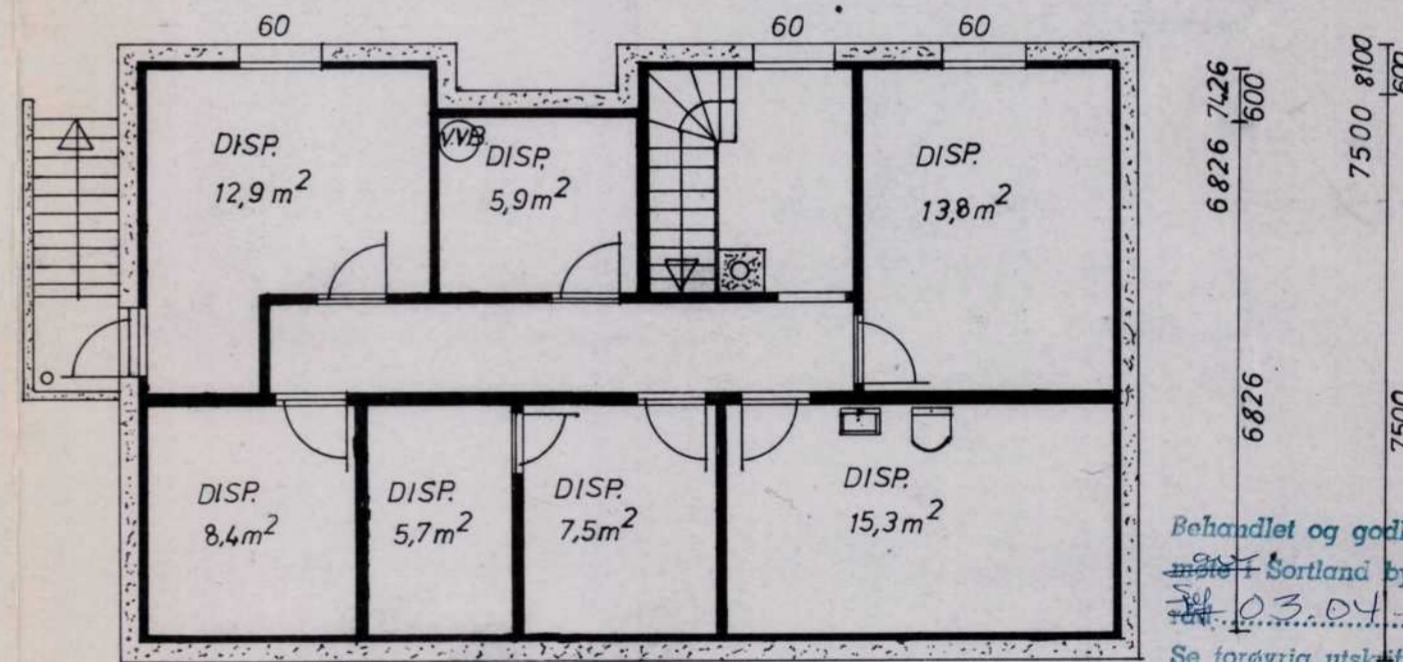
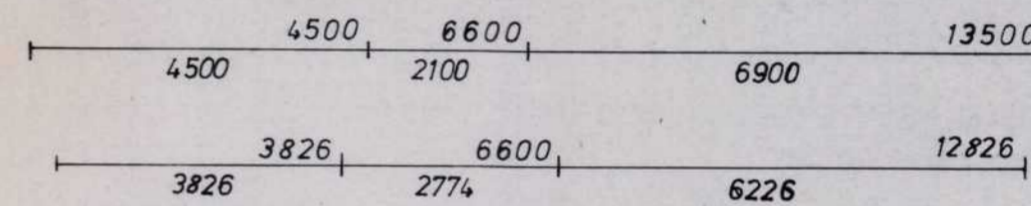
FUNDAMENTERES TIL FROSTFRI DYBDE.



DISPONIBELT LOFTSRØM.  
55,4m<sup>2</sup>



*Ray kvarster Bj. kap. 31.4*



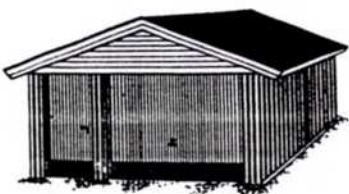
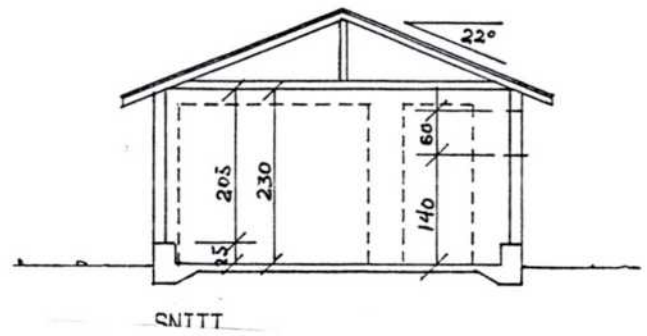
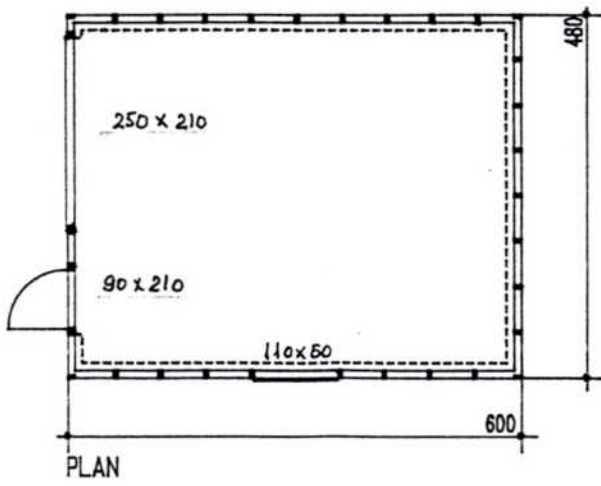
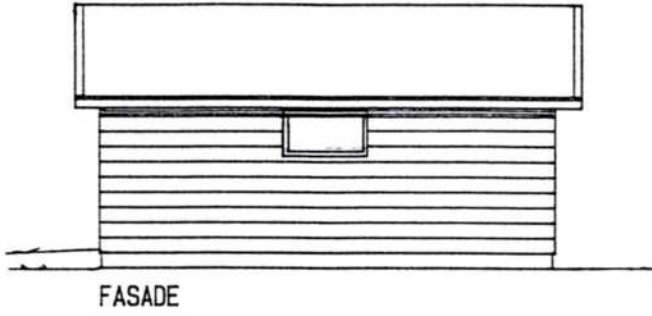
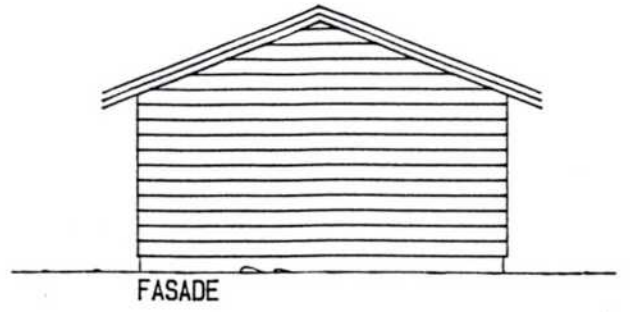
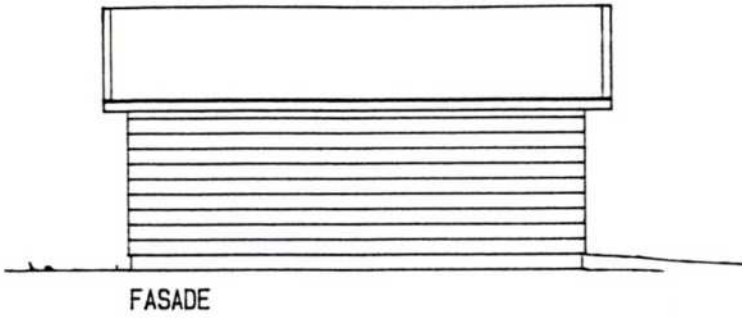
Behandlet og godkjent i  
Sortland bygningsråd  
03.04.87  
Se forøvrig utskrift  
sak H2/87  
Sortland bygningsråd  
Sortland, 6.4.87  
F. Jøker

	BRA	BA
HOVEDPLAN	101,27	101,27
KJELLER	93,21	18,44
LOFT	55,4	0
	= 249,88	119,71

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
03.02.87	JHANTONSEN		1-100

Erstatning for:	Erstattet av:
ENEBOLOG RANDI/JAN H. ANTONSEN.	RANDI/JAN H. ANTONSEN. NORDLYSVEIEN 9 8400 SORTLAND.

Henvisning:	Beregning:





Jan Helge Antonsen  
Møllenbakkvn. 40

8400 SORTLAND

**MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK ETTER PBL § 86a PÅ EIENDOMMEN  
GNR.14 BNR.212 I SORTLAND.**


Under henvisning til Deres melding av 11.08.93 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

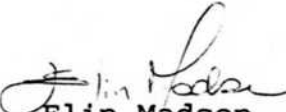
Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, forurensningslov, konsesjonslov etc.).
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Garasjen må ikke komme nærmere nabogrensa enn 1 meter. *og mitte og min 0 m.*
- Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, kabler og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting /riving.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

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

Med hilsen

  
Cato Marthinussen  
avd.leder

  
Elin Madsen  
saksbehandler



# Sortland kommune

Adresse: Vesterålgata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	243780257	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	11365914	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Møllenbakkveien 40, 8403 SORTLAND

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	2	0	3	1	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.01.2025	Tilsyn av fyringsanlegg	27.06.2022	Feiing av skorstein

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243780257

<b>BruksenhetId</b>	243832497	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

**Bygningsnummer** 190187616

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243832497.

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

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		Beregnet areal	667.4
Etablert dato	13.01.1987	Historisk oppgitt areal	667
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført 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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.01.1987			14/187 (-667), 14/212 (667)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619058.5	515547.27	0	Ja	667.4	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLE STEIN ROAR F020177*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MØLLENBAKKVEIEN 40 8403 SORTLAND	Bosatt (B)
ANDREASSEN ELISABETH F201078*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MØLLENBAKKVEIEN 40 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

## Adresse

**Vegadresse: Møllenbakkveien 40**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11365914		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.12.1987
2	190187616		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 11365914: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.12.1987**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.04.1987	03.04.1987	
Igangsettingstillatelse	24.04.1987	24.04.1987	
Tatt i bruk	09.12.1987	09.12.1987	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllenbakkveien 40	H0101	14/212	224	3	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	101	0	101	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

### 2: Bygning 190187616: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/212	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0



Sortland kommune

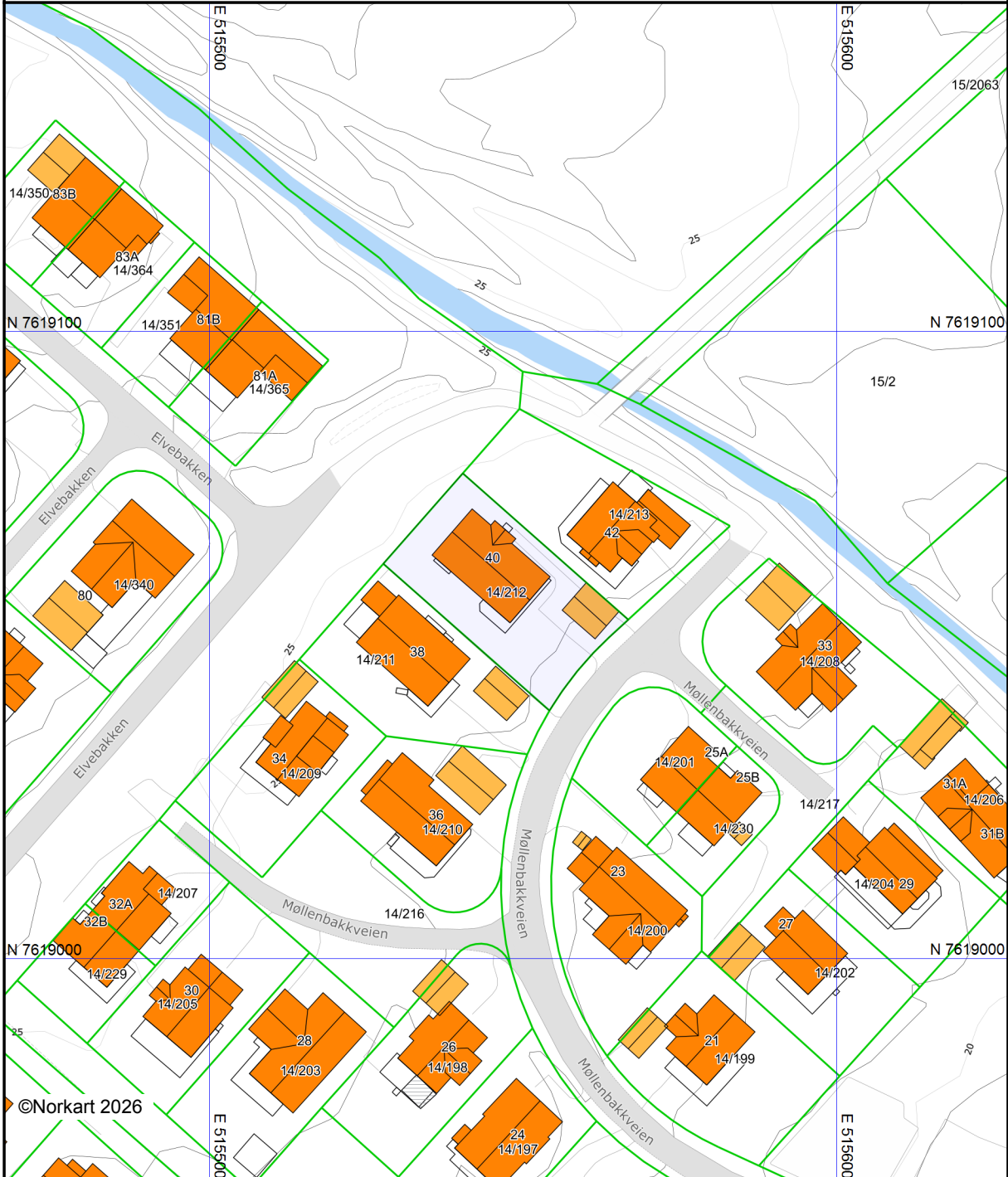
# Grunnkart

Eiendom: 14/212  
Adresse: Møllenbakkveien 40  
Dato: 10.03.2026  
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. uviss 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.

# Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/212//



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.

Kommunens navn (ev. stempel)

SORTLAND

# MÅLEBREV

J nr	118/86
Målebrev nr	14212

hnr. 1797

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
14	212	
Bruksnavn eller adresse		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
28.01.87 00547
SØRENSKRIVEREN I
VESTERÅLEN

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

Dato	holdt—
10.1.87	

Kart- og delingsforetning over parsell av gnr.14, bnr.187 i Sortland. Forretningen er utført som kontorforretning og mark-data er hentet fra forretninger avholdt den 14.7.86 og 10.9.86. Parsellen skal nyttes til boligformål.

Delingen er godkjent av bygnings sjefen den 5.12.86. Sak 254/86.

Forretningen ble rekvirert av—

Sortland kommune v/ordfører A. Pettersen

Bestyrer ved forretningen var—

Lars Nyvold

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

Sortland den 13.1.86

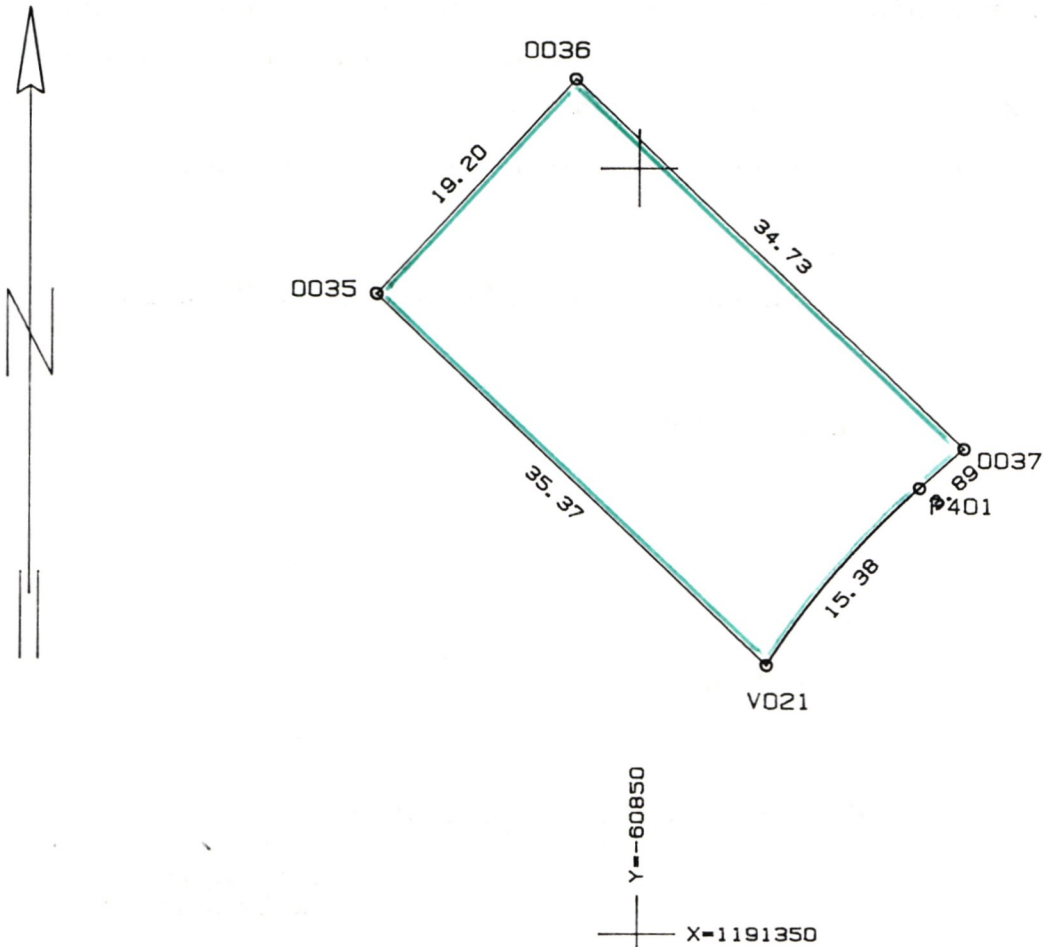
*Willy Bævre*  
 Leder av oppmålingsmyndigheten

*Lars Nyvold*  
 Lars Nyvold  
 saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT	TINGLYST
28.01.87 00547	Gebyr betalt med kr.310,-.
SØRENSKRIVEREN I	Dok.avgift betalt med kr.
VESTERÅLEN	Merknad etter tgl1 § II
O.J.Sandness førstesekr.e.f.	

Påtegninger (Rettelser o.l.) sign.

Gnr	14	Bnr	212	Festnr		MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt					Jnr		
X	1191385	-60845		Z	118/86		
Koordinatsystem				Målestokk	Målebrev nr		
NGO				1: 500	14212		
Kartblad				Areal			
ED 249-1-52				667.0 M <sup>2</sup>			



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
140036	GODKJ. JORDM.	1191405.80	-60854.16	34.73	
140037		1191381.66	-60828.49	3.89	
KP401	GODKJ. JORDM.	1191379.11	-60831.44	15.33	-54.00
14V021	GODKJ. JORDM.	1191367.54	-60841.50	35.37	
140035	GODKJ. JORDM.	1191391.77	-60867.27	19.20	



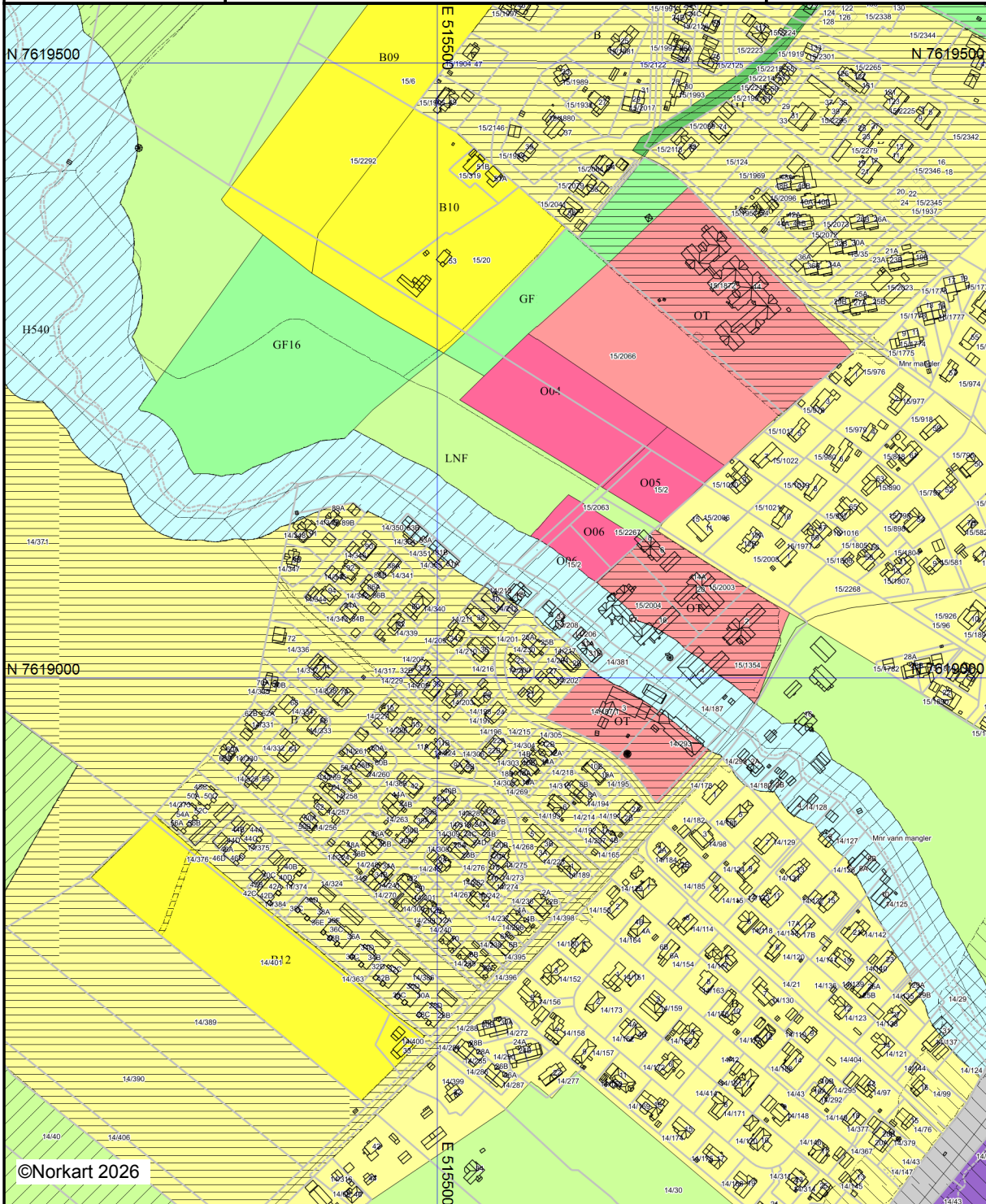
Sortland kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 14/212  
Adresse: Møllenbakkveien 40  
Dato: 10.03.2026  
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.



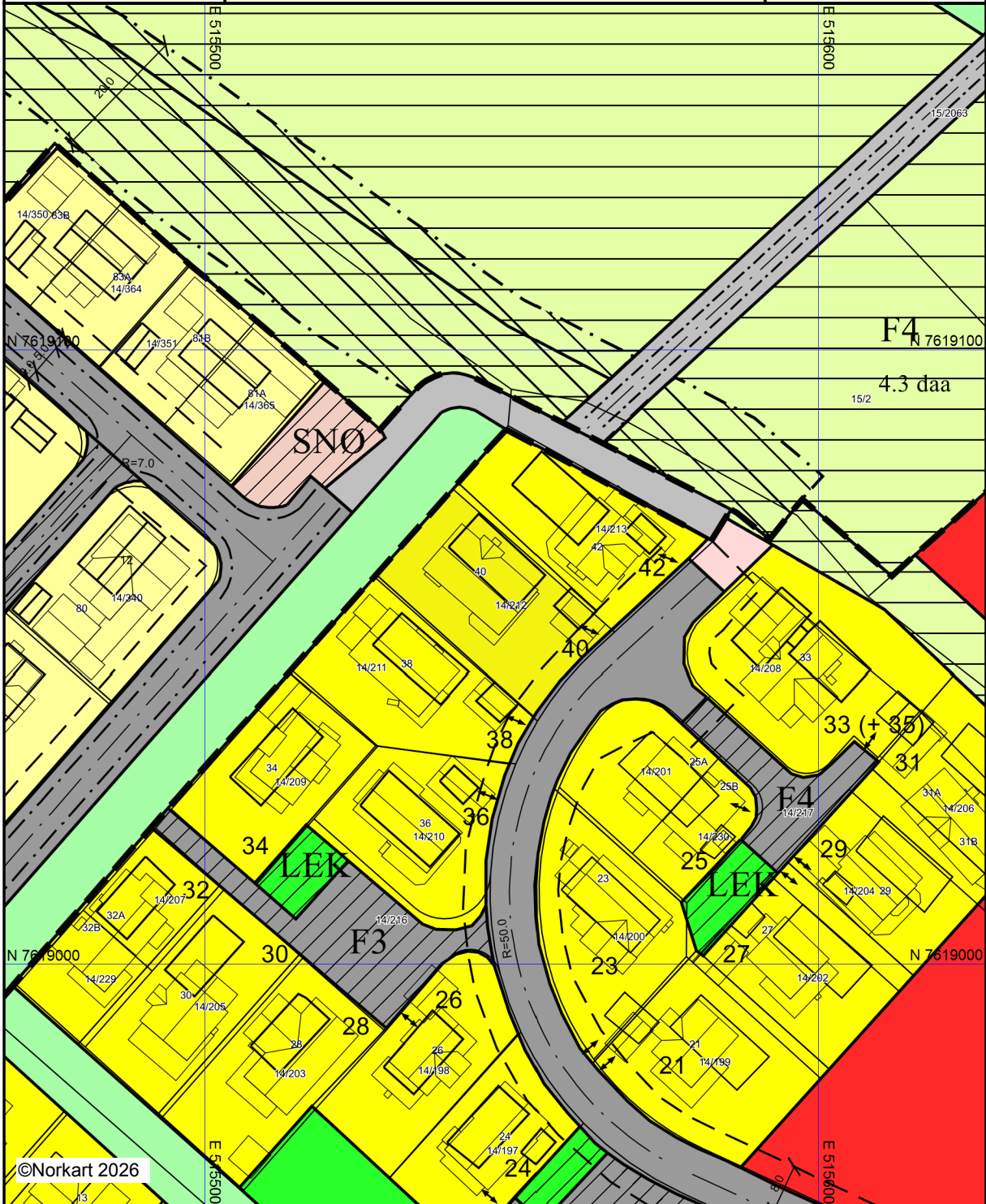
Sortland kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 14/212  
Adresse: Møllenbakkveien 40  
Dato: 10.03.2026  
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
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Område med flomfare


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §











-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sortland kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/212  
Adresse: Møllenbakkveien 40  
Utskriftsdato: 10.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

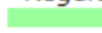


©Norkart 2026

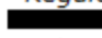
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)*

 Friområde

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

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

SORTLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
ØVRE MYRLAND, SORTLAND TETTSTED.

Siste revisjon: 25.06.85  
Kommunestyrevedtak.....<sup>14.11.85</sup>

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder, her under

- .. bolig område
- offentlige byggeområder og
- forretningsområde

Trafikkområder.

Friområder.

Fareområder.

Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

Område for bolibebyggelse - B.

- a. I området skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som etter byggningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

- b. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etg., med gesimshøyder ikke over 4,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c. Der det er vist på plankartet forutsetter reguleringsplanen at bygningene plasseres nærmere nabo-grensen enn 4 m.
- d. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje.

Garasjen og event. boder kan bare oppføres i 1 etg. med grunnflate ikke over 30 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og evt. frittliggende boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggeomeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig.

- e. For frittliggende bebyggelse skal bebygd grunnareal inkl. garasje og boder ikke overstige 20% av netto tomt. For rekkehusbebyggelse skal bebygd grunnareal for hele bebyggelsen i rekken inkl. evt. gasjer som ligger i tilknytning til boligene ikke overstige 25% av boligenes samlede netto tomteareal. Dog skal samlet golvflate over terreng ikke overstige 170 m<sup>2</sup> for den enkelte bolig.
- f. For de boligtomter hvor gasjer skal legges til fellesareal skal tillatt samlet golvflate over terreng reduseres med 20 m<sup>2</sup>.

- g. For de tomtene som bebygges med genrasjonsbolig kan samlet golvflate over terreng økes med inntil 80 m<sup>2</sup> for bolig nummer to.

§ 3

Privat fellesareal - F.

- F 1. skal nyttes til felles avkjørsel og lekeplass for bolig nr. 2,4,6,8 og 10 i veg 1.
- F 2. skal nyttes til felles avkjørsler og lekeplasser, bolig nr. 12,14,16,18,20,22 og 24 i veg 1 og som felles parkering og garasjer for bolig nr. 12,14,16,18 og 20.
- F 3. skal nyttes til felles avkjørsler, parkering, garasjer og lekeplass for bolig nr. 26,28,30,32 og 34 i veg 1.
- F 4. skal nyttes til felles avkjørsel for bolig nr. 25,27,29,31 og 33 i veg nr. 1 og felles lekeplasser for bolig nr. 21,23,25,27,29,31 og 33 i veg nr. 1.
- F 5. | skal nyttes til felles lekeplasser for bebyggelsen i  
og F 6. | veg 2 og 3.

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 4

Trafikkområde.

- a. I trafikkområde skal det anlegges:

kjøreveger  
gatetun  
gang og sykkelveg  
evt. fartsdempende tiltak

- b. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Steirovegen enn de som er vist på planen.

§ 5

Forretningsområde - FORR.

- a. Bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje, med gesimshøyde ikke over 4,5 m. 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 sjenerende for de omkringboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. I den utstrekning det etter rådets skjønn ikke medfører slik ulempe kan innredning for mindre håndverksdrift, verksted eller lignende tillates.
- c. Området skal ha avkjørsel fra Steirovegen.
- d. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av områdets netto areal.

§ 6

Offentlig byggeområde - 0.

- a. I området 0 1 kan oppføres barnehage, grendeskole, grendehus med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.  
I område 0 2 kan oppføres institusjon for psykisk utviklingshemmelse, med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelse kan oppføres i en etasje med største tillatte gesimshøyde 4,5 m over tilliggende terreng.
- c. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 15% av områdets netto areal.

§ 7

Friområde.

Friområdet skal nyttes til lek, turveg og park hvor vegetasjonen vedlikeholdes både som visuell avgrensing av landskapsrommet og som leplanting.

§ 8

Friluftsområde.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 9

Fareområde.

I området er det fare for flom.

§ 10

Bebyggelsesplan.

- a. B1 og B2 kan deles opp i mindre boliggrupper som ved behandling av de enkelte byggemeldinger bør ses i nær sammenheng. Jfr. illustrasjonsplan 504.075 tegn.02.

Bygningsrådet kan fravike den tomtedeling og husplassering som er vist i reguleringsplanen dersom dette skjer etter bebyggelsesplan for ei boliggruppe. Det forutsettes imidlertid et tilsvarende antall boliger som vist i reguleringsplan.

De aktuelle boliggruppene er:

- I. Veg 3, nr. 2,4,6 og 8.
- II. " " " 10,12,14,16 og 18.
- III. " " " 1,3,5 og 7.
- IV. " " " 9,11,13 og 15.
- V. " " " 20,22 og 24.
- VI. Veg 2 nr. 12 og 14.
- VII. " " " 8 og 10.
- VIII. " " " 16,18,20,22,24 og 26.
- IX. " " " 9,11,13 og 15.
- X. " " " 1 og 3 (5)

- XI. Veg 1, nr. 2, 4, 6, 8 og 10.
- XII. " " " 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24.
- XIII. " " " 26, 28, 30, 32 og 34.
- XIV. " " " 36, 38, 40 og 42
- XV. " " " 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33 (35)

§ 11

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. Bygningene skal fortrinsvis ha saltak. Bygningsrådet godkjenner farge og fastsetter takvinkel for bygningene.
- b. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
- c. Ved bebyggelse skal en på egen tomt eller på felles privat areal, ha nødvendig plass for å tilfredsstille de formål som er nevnt i bygningsloven § 69, nr. 1. Utforming og dimensjonering i h.h. til vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

- f. 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.
- g. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Soriland Kommune



Anton Pettersen

ordfører

for   
Johan H. Weydahl  
bygningssjef



## Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

---

# Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

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

**Vedlegg:**

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

**Innhold**

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

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

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

# 1 Generelle bestemmelser

## Planens formål

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

### 1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>1.1.1 Generelt plankrav</b></p> <p>Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1.</p>	<p><b>Generelt plankrav i pbl</b></p> <p>Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bli være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.</p>
<p><b>1.1.2 Unntak fra plankrav</b></p> <p>Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan.</li> <li>Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene.</li> <li>Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3</li> <li>Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø.</li> <li>Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner.</li> <li>Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre</li> </ol>	<p><b>Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting</b></p> <p><u>Generelt</u></p> <p>Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.</p> <p><u>Fare og støy</u></p> <p>Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres.</p> <p><u>Kulturminner</u></p> <p>Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordland fylkeskommune (norske k.minner)</li> <li>- Sametinget (samiske k.minner)</li> <li>- Tromsø museum (k.minner under vann)</li> </ul> <p><u>Samfunnsikkerhet:</u></p> <p>Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise</p>

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

## 1.2 Planer som oppheves

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

## 1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>1.3.1 Byutvikling</b></p> <p>Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retningslinjer for Sjøfronten</li> <li>• Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen</li> <li>• Formingsveileder for Sentrum</li> <li>• Retningslinjer for lekeareal</li> </ul> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p><b>1.3.2 Barn og unges interesser</b></p> <p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p>	<p>Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>Retningslinjer for lekeareal skal følges.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>utarbeidet</p> <p>Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; <i>Grønnstruktur</i>.</p>
<p><b>1.3.3 Byggeskikk og estetikk</b></p> <p>Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen</li> <li>• Formingsveileder for Sentrum</li> </ul> <p>Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8</p>	
<p><b>1.3.4 Folkehelse</b></p> <p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.</p>	
<p><b>1.3.5 Friluftsliv</b></p> <p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdsetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder.</p> <p>Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen</p>
<p><b>1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning</b></p> <p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p><b>1.3.7 Matjord</b></p> <p>Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.</p>	
<p><b>1.3.8 Risiko og sårbarhet</b></p> <p>a) <b>Havnivåstigning/stormflo</b></p> <p>Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje.</p> <p>På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.</p>	<p><b>ROS-analyse</b></p> <p>Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.</p>

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

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

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

## 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.1.1 Rekkefølgekrav</b></p> <p>Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende:</p> <p>a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen.</p> <p>b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt.</p> <p>c) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunaltekniske anlegg er etablert</li> <li>• Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått</li> <li>• Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeringsløsninger (bil og sykkel)</li> <li>- Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei</li> <li>- Areal i forbindelse med lek og rekreasjon</li> <li>- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere)</li> <li>- Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig.</li> <li>- Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt</li> </ul> </li> </ul> <p>d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeringsløsninger (bil og sykkel)</li> <li>• Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei</li> <li>• Areal i forbindelse med lek og rekreasjon</li> <li>• Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere)</li> <li>• Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt.</li> </ul> <p>e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring.</p> <p><small>Jf pbl § 11-9, pkt 4</small></p>	

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

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

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

## 2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.2.1 Plankrav</b></p> <p>a) <b>Nye boligområder i planen</b> Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3,</p> <p>b) <b>Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet.</li> <li>2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet.</li> <li>3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger.</li> <li>4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er taget i kartet</li> </ol> <p><small>Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5</small></p>	<p><b>Sosial boligpolitikk</b></p> <p>I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.</p>
<p><b>2.2.2 Lekeareal</b></p> <p>a) Sortland kommunes “Retningslinjer for Lekeareal “ gjelder for all ny boligbebyggelse.</p>	<p>For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene</p>
<p><b>2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder</b></p> <p>a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1.</p> <p>b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 <i>Unntak fra plankrav</i>.</p> <p>Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan</li> <li>2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til</li> </ol>	<p><b>Fortetting</b></p> <p><u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.</p>

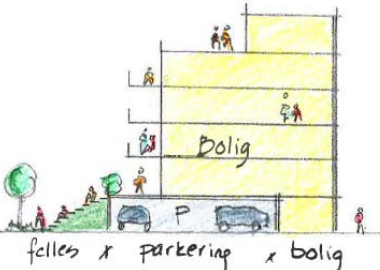
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>omgivelsene?</p> <p>3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje.</p> <p>4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atkomstforhold</li> <li>• Vann og avløpsforhold</li> <li>• Lekeareal, skoleveg</li> <li>• Parkering</li> </ul> <p>5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse.</p> <p>6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget.</p> <p>7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.</p>	
<p><b>2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes.</b></p> <p>Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet:</p> <p>a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.</p>	
<p><b>2.2.5 Arealkrav, boligtomter</b></p> <p>a) Eneboligtomter maks. 1000m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomta vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>	<p><b>Tomtestørrelse</b></p> <p>Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.</p>

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring	
<p><b>2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal</b></p> <p>Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:</p>		<p>Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.</p>	
Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet
<p><b>2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering</b></p> <p>a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2</p> <p>b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.</p> <p>c) Avstand til adkomstveg: Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan</li> <li>• Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.</li> </ul>			
<p><b>2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom</b></p> <p>a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.</p> <p>b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5</p>		<p><b>Lettere næringsvirksomhet</b></p> <p>I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. ( ikke handel)</p>	
<p><b>2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde</b></p> <p><b>Gjelder for alle boligområdene:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I organisering og plassering av bebyggelsen skal</li> </ul>			

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>eksisterende landskapstrekk ivaretas og bebyggelsen skal organiseres på en slik måte at det oppnås best mulige klimatiske forhold på uteoppholdsarealene. Fjernvirkning av bebyggelsen skal dokumenteres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved utbygging skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.</li> </ul>	
<p><b>B01 Skytterhaugen</b></p> <p>a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.</p>	
<p><b>B02 Jordet øst for Rødekors</b></p> <p>a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området.</p> <p>b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.</p>	
<p><b>B03 Fortetting v/Grusbanen</b></p> <p>a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda</p>	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
<p><b>B04 – B05 Lamarka nord</b></p> <p>a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området.</p> <p>b) Fagerlundveien skal ha fortau.</p> <p>c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet.</p> <p>d) Det tillates ikke eneboliger i B04.</p> <p>e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05)</p> <p>f) Det skal etableres felles sti gjennom området</p> <p>g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.</p>	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
<p><b>B06 Boliger sør for Bjørklundveien</b></p> <p>a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien</p> <p>b) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>B07 – B09 Boliger langs lysløypa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa.</li> <li>b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område.</li> <li>c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien</li> </ul>	
<p><b>B20:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes.</li> <li>b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering.</li> <li>c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20.</li> <li>d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert.</li> <li>e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum.</li> </ul>	
<p><b>Eksisterende boligområder med hensynssone:</b> Parkveien:Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.</p>	

## 2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.3.1 Generelle bestemmelser</b></p> <p>a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger.</p> <p>b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum.</p> <p>c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen.</p> <p>d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum.</p> <p>e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone.</li> <li>• Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres.</li> </ul> <p>f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjvendøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet.</p> <p>g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning.</p> <p>h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port.</p> <p>i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm.</p> <p>j) Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.</p>	<p>For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata.</p> <p>I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitetssone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.</p>  <p>Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum</b></p> <p>a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden.</p> <p>b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom.</p> <p>c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen.</p> <p>d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.</p>	
<p><b>2.3.3 Høyder i sentrum</b></p> <p>Dokumentasjonskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600.</li> <li>2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse.</li> <li>3. Fjernvirkning</li> </ol> <p><u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u></p> <p><b>Sjøfronten:</b> Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas.</li> <li>2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten.</li> <li>3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord</li> <li>4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider.</li> <li>5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende.</li> <li>6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.</li> </ol>	<p>Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille</p> <p><u>Beskrivelse av delområdene:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale.</li> <li>2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene.</li> <li>3. <u>Kvartalsstrukturen:</u> historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom.</li> </ol> <p>For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>Utviklingsområde:</b> opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt.</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas.</li> <li>5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt</li> <li>6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende.</li> <li>7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.</li> </ol> <p><b>Kvartalsstrukturen;</b> 4 etasjer med en tilbaketrunker 5. etasje</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrunket 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging.</li> <li>2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk.</li> <li>3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.</li> </ol>	<p>Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.</p>
<p><b>2.3.4 Akser – siktlinjer</b></p> <p>a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gårdsaleen</li> <li>• Rådhusgata</li> <li>• Byaksen</li> <li>• Nordre Frydenlund allé</li> <li>• Kjempenhøy</li> </ul>	<p>Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående.</p> <p>Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
<b>2.3.5 Grønne sentrumsgater</b> Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gatene skal beplantes med alléer.</li> <li>• Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen.</li> </ul>	
<b>2.3.6 Parker og plasser</b> <p>a) <b>Generelt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parker og plasser skal ikke bebygges.</li> <li>• Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen.</li> <li>• Varelevering kan tillates.</li> <li>• Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen.</li> </ul> <p>b) <b>Offentlige parker:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmenheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper.</li> <li>• Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse.</li> <li>• Alle parker og plasser skal ha grønne element.</li> </ul> <p>c) <b>Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minnelunden</li> <li>2. Kulturtorget</li> <li>3. Georg Ellingsens plass</li> <li>4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården</li> <li>5. Plass ved Strandgata nr 18.</li> <li>6. Torget</li> <li>7. Kv. 13- gangakse</li> <li>8. Paviljongparken</li> </ol>	<p><u>Definisjon:</u>            Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål            Grøntstruktur parker (GP)            - GP kan være i offentlig eller privat eie            - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.</p>

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.3.9 Støy i sentrumsområdene</b></p> <p>I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:</p> <p>a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt.</p> <p>b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivaretatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.</p>	<p>Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.</p>
<p><b>2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen</b></p> <p>a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges.</p> <p>b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger.</li> <li>2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.</li> <li>3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak.</li> <li>4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde.</li> </ol>	
<p><b>2.3.11 Fargesetting av Blåbyen</b></p> <p>a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.</p>	<p>Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten.</li> <li>2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur.</li> <li>3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse.</li> <li>4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken</li> </ol> <p>c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges</p>	<p>- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet.</p> <p>- Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.</p>
<p><b>2.3.12 Lysplan for sentrum</b></p> <p>Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende uttrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas.</li> <li>2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.</li> </ol>	

## 2.4 Sjøfronten

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse.</p> <p>c) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt.</p> <p><b>2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring</b></p> <p>a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m.</p> <p>b) <u>Kaifront</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen.</li> <li>- Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fending.</li> </ul> <p>c) <u>Pir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling</li> <li>- Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren.</li> <li>- Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender.</li> </ul> <p>d) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten.</p> <p>e) <u>Sitteplasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe.</li> <li>- Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m.</li> </ul> <p>f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten</p>	<p>For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten.</p> <p>Nedtrapping:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Helningsgrad og materialbruk skal vurderes.</li> <li>- Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet.</li> </ul> <p>Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.</p>
<p><b>2.4.3 De ulike områdene langs sundet</b></p> <p>a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsippplaner.</p> <p>b) <u>Sentrum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum.</li> <li>- Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.</li> </ul>	<p>Se retningslinjer og prinsippplan for sjøfronten</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet</li> </ul>	
<p><b>2.4.4 Havnepromenaden</b></p> <p>Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Havnepromenade skal være sammenhengende.</li> <li>2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle</li> <li>3. Havnepromenaden skal skiltes</li> <li>4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet.</li> <li>5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden.</li> <li>6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m.</li> <li>7. Havnepromenaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året</li> <li>8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende</li> <li>9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden.</li> <li>10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres.</li> <li>11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier.</li> <li>12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.</li> </ol>	<p>Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden</p> <p>Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt</p> <p>Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk</p> <p>Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske uttrykk</p> <p>Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen.</p> <p>Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte.</p> <p>Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter</p>

## 2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner</b></p> <p>Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting</li> <li>b) O02, Utvidelse Lamarktunet</li> <li>c) O03: Barnehage</li> <li>d) O04: Utvidelse av Lamarka skole</li> <li>e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06</li> </ul> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3</p>	
<p><b>2.5.2 OT- Sortland kirke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten.</li> <li>b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrlagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke.</li> <li>c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.</li> </ul>	

## 2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.6.1 Eksisterende gravplasser</b></p> <p><u>GU1-GU4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplanting skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes.</li> </ul>	<p>Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.</p>

<p>b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m<sup>2</sup> for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m.</p> <p>c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk.</p> <p>d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven</p>	
---	--

## 2.7 Fritids- og turistformål

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

## 2.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak</b></p> <p>Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser videreføres</p>	

## 2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p><b>2.9.1 Plankrav</b></p> <p><b>Generelle bestemmelser</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan</li> <li>2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen.</li> <li>3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m<sup>2</sup>. To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig.</li> <li>4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålgate.</li> <li>5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv.</li> <li>6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a)</li> <li>7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside.</li> <li>8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålgate eller sjøfronten som kan være skjemmende.</li> <li>9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.</li> </ol>	
<p><b>2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde</b></p> <p><b>N01 – N02 Vesterålen næringspark</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet</li> </ul>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles.</li> <li>• <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav:</li> <li>• Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrning mot friluftsområdet.</li> <li>• Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene.</li> <li>• Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde.</li> <li>• Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet.</li> </ul> <p><b>N01:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området.</li> <li>• Ved utbygging skal torvsjøen flyttes til Selnes friområde- GF 1</li> <li>• I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget.</li> <li>• Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.</li> </ul>	
<p><b>N04 – Sør for Prestelva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø.</li> <li>• Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp</li> <li>• Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.</li> </ul>	
<p><b>N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø</li> <li>• Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter.</li> <li>• Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord.</li> </ul>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres.</li> <li>• Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien.</li> <li>• Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene.</li> <li>• Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk.</li> <li>• Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet.</li> <li>• Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt.</li> <li>• Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.</li> <li>• Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.</li> </ul>	
<p><b>F20 Nord for bruhodet på Strand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet.</li> <li>b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan</li> <li>c) Det tillates forretningsareal med bruksareal på maks 2000m<sup>2</sup>.</li> <li>d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen</li> </ul>	

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

## 2.10 Kombinerte områder

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

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

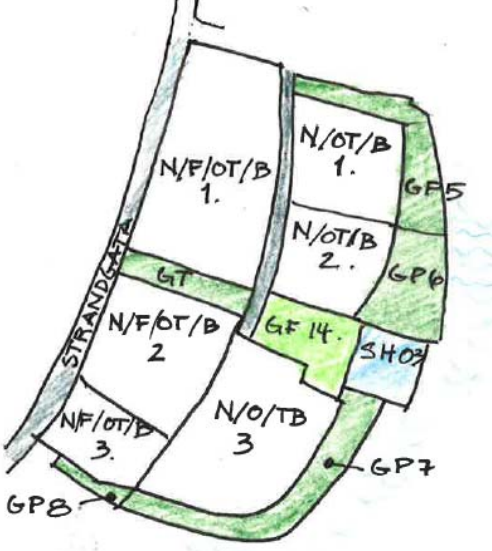
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<b>2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:</b>	
<p><b>N/F 1-Ånstadstjøen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning.</li> <li>b) Følgende gjelder for forretningsformålet: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Varegruppe: plasskrevende varer.</li> <li>b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting.</li> <li>d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde.</li> <li>e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene.</li> <li>f) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 1 før området er regulert.</li> </ul>	
<p><b>N/F 2 Nord for Selneselva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø</li> <li>• Følgende gjelder for forretningsformålet: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Varegruppe: plasskrevende varer.</li> <li>○ Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m<sup>2</sup>.</li> <li>○ To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig.</li> </ul> </li> <li>• Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen.</li> <li>• Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp</li> <li>• Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative næring- og handelsarealer med en mer sentral plassering.</li> <li>• Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.</li> <li>• Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820</li> </ul>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p><b>N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare.</li> <li>3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m<sup>2</sup>.</li> <li>4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m<sup>2</sup></li> <li>5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m<sup>2</sup></li> <li>6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m<sup>2</sup>.</li> <li>7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig.</li> </ol> <p>c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.</p>	
<p><b>N/F 4 Sør for Sortlandsbrua.</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m<sup>2</sup>.</li> </ol>	
<p><b>N/F 5 Vest for Kystvakta</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe og størrelse: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m<sup>2</sup>.</li> <li>b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m<sup>2</sup></li> </ol> </li> <li>2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer</li> </ol>	
<p><b>N/F 6 Vest for Sortland Havn</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata</p> <p>c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plasskrevende varer og storhandel</li> <li>2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m<sup>2</sup>.</li> </ol>	
<p><b>N/F 7 Kvartal 1</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</li> <li>b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe: plasskrevende varer.</li> <li>2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m<sup>2</sup>.</li> </ol> </li> <li>c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata.</li> </ol>	
<p><b>N/F 8 Nord for Sørhamna</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</li> <li>b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare.</li> <li>2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m<sup>2</sup></li> <li>4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m<sup>2</sup></li> </ol> </li> <li>c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres.</li> <li>d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad.</li> </ol>	
<p><b>N/F 9 Strandskogjordet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</li> <li>b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <p>Varegruppe og størrelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plasskrevende varer og storhandel.</li> <li>2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m<sup>2</sup>. Av dette kan maksimalt 3000m<sup>2</sup> benyttes til storhandel.</li> </ol> </li> <li>c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer</li> <li>d) Atkomst skal legges fra Steiroveien</li> <li>e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest.</li> </ol>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p><b>N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø.</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe: plasskrevende varer.</li> <li>2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området.</p> <p>b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.</p>	
<p><b>Natsteinsøyra</b></p> <p><b>Generelle bestemmelser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter.</li> <li>• Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger</li> <li>• Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje.</li> <li>• Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående.</li> <li>• Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte.</li> <li>• Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.</li> </ul>	
<p><b>N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del</b></p> <p>a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring.</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel.</li> <li>2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m<sup>2</sup>. Av dette kan maksimalt 3000m<sup>2</sup> benyttes til storhandel.</li> </ol> <p>c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringsplanarbeidet.</p> <p>d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området.</p> <p>e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål.</p> <p>f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.</p> <p><b>N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del</b></p> <p>a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring.</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel.</li> <li>2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m<sup>2</sup>, av dette kan maksimalt 3000m<sup>2</sup> benyttes til storhandel.</li> </ol> <p>c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut.</p> <p>d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området.</p> <p>e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
	
<p><b>N/F 20 Strand sentrum</b></p> <p>a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Varegruppe: dagligvare.</li><li>2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m<sup>2</sup></li></ol>	

## Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>2.10.4 I01 Skianlegg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Område I01 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg.</li> <li>b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes.</li> <li>c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger.</li> <li>d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk.</li> <li>e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.</li> </ul>	<p>Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret.</p> <p>Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet.</p> <p>Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.</p>
<p><b>2.10.5 I02 Sortland idrettspark</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Område I 02 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass.</li> <li>b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for I02 og GF 13.</li> <li>c) I 02, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstillende kravene til sentralt lekefelt</li> <li>d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor I 02, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.</li> </ul>	

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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

## 3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>3.2.1 Generelt</b></p> <p>Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes .</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2</p>	
<p><b>3.2.2 Samferdselsanlegg</b></p> <p><u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u></p> <p>Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riks og fylkesveger</li> <li>2. Kommunale veger             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Hovedveger</li> <li>b) Samleveger</li> <li>c) Lokalveger</li> <li>d) Sentrumsgater</li> </ol> </li> </ol> <p>Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.</p>	<p>Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.</p>
<p><b>3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger</b></p> <p>a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur.</p> <p>b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1</p>	
<p><b>3.2.4 Ladestasjoner</b></p> <p>Det skal etableres ladeanlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.</p>	

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass.</p> <p>b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muningsletta</li> <li>- Prestelva</li> <li>- Kringelneset</li> </ul> <p>c) Følgende p-plasser utvides</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skibua</li> <li>- Selnes kirkegård</li> <li>- Lamarka skole</li> </ul>	
<p><b>3.2.6 Infomasjonsområder</b></p> <p>SI 01 og SI 20 er avsatt til infomasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland.</p> <p>a) Infomasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring.</p> <p>b) Det tillates ikke overnatting på infomasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering.</p> <p>c) Infomasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil.</p> <p>d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.</p>	<p>Infomasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.</p>

## 4 Grønnstruktur

### 4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring																																																																		
<p><b>4.1.1 Grøntstrukturen</b></p> <p><b>a) Friområder- GF</b></p> <p>Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.</li> <li>• I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende.</li> </ul> <p>Følgende Friområder er avsatt i planen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>GF</th> <th>Navn</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GF 1</td> <td>Selneselva</td> <td>Rekreasjon, viktig forbindelse til marka</td> </tr> <tr> <td>GF 2</td> <td>Øvre Selnes</td> <td>Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 3</td> <td>Røsløngveien nærmiljøanlegg.</td> <td>Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 4</td> <td>Skytterhaugen</td> <td>Natur og rekreasjonsområde</td> </tr> <tr> <td>GF 5</td> <td>Nattmålsveien friområde</td> <td>Natur og rekreasjonsområde</td> </tr> <tr> <td>GF 6</td> <td>Oppslåttveien nærmiljøanlegg</td> <td>Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 7</td> <td>Grusbanen</td> <td>Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 8</td> <td>Skoleparken- naturpark</td> <td>Opparbeidet m/lavo, akeb. mm</td> </tr> <tr> <td>GF 9</td> <td>Skolekvartalet,</td> <td>Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 10</td> <td>Frydenlundparken vest</td> <td>Sentralt lekefelt og ballbaner</td> </tr> <tr> <td>GF 11</td> <td>Rundheia</td> <td>Ski- og akebakke.</td> </tr> <tr> <td>GF 12</td> <td>Bjørklundparken</td> <td>Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 13</td> <td>Lamarka Nord- nytt lekefelt</td> <td>Del av sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 14</td> <td>Natsteinsøyra – nytt lekefelt</td> <td>Sentralt lekefelt og park</td> </tr> <tr> <td>GF 15</td> <td>Lamarka Skole</td> <td>Skoleplass og sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 16</td> <td>Skjellbakken</td> <td>Naturområde,ski, ake m/lys</td> </tr> <tr> <td>GF 20</td> <td>Strand skole</td> <td>Skoleplass. Sentralt lekefelt.</td> </tr> <tr> <td>GF 21</td> <td>Strand barnehage</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GF 22</td> <td>Mayabergveien 1</td> <td>Del av sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 23</td> <td>Mayabergveien 2</td> <td>Del av sentralt lekefelt</td> </tr> <tr> <td>GF 24</td> <td>Ski- og akebakke</td> <td>Naturområde,ski- og akebakke</td> </tr> </tbody> </table>		GF	Navn	Beskrivelse	GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	GF 3	Røsløngveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm	GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	GF 21	Strand barnehage		GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt	GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt	GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke	<p>Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.</p>
GF	Navn	Beskrivelse																																																																		
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka																																																																		
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt																																																																		
GF 3	Røsløngveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt																																																																		
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde																																																																		
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde																																																																		
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt																																																																		
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt																																																																		
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm																																																																		
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt																																																																		
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner																																																																		
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.																																																																		
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt																																																																		
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt																																																																		
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park																																																																		
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt																																																																		
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys																																																																		
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.																																																																		
GF 21	Strand barnehage																																																																			
GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt																																																																		
GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt																																																																		
GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke																																																																		
<p><b>B) Parker- GP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er opparbeidede parker og torg</li> </ul>																																																																				

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring																														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parker kan være i offentlig eller privat eie.</li> <li>• Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet.</li> <li>• Varelevering kan tillates over torg.</li> </ul> <p>Følgende parker og torg er avsatt i planen:</p> <table border="1"> <tr> <td>GP 1</td> <td>Pavillion parken</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 2</td> <td>Sortland torg</td> <td>Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 3</td> <td>Lykkentreff</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 4</td> <td>Frydenlundparken</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 5</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 6</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 7</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 8</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> </table> <p><b>C) Turdrag- GT</b> Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.</p> <p>Følgende nye turdrag er avsatt i planen:</p> <table border="1"> <tr> <td>GT 1</td> <td>Selneselva</td> <td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td> </tr> <tr> <td>GT 2</td> <td>Prestelva</td> <td>Turdrag/grønn korridor</td> </tr> </table> <p><b>d) Naturområde- GN</b> Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.</p>		GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass	GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass	GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass	GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass	GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor	
GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass																														
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass																														
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass																														
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass																														
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.																														
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor																														
<p><b>4.1.2 Generelle kriterier</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.</li> <li>Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.</li> <li>Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.</li> <li>Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.</li> <li>Følge områder skal være universelt utformet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lysløyppa fra Skibua til Prestelva</li> <li>- Selnesstien</li> </ul> </li> </ol>		<p><u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>																														

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra</p> <p>f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal.</p> <p>g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.</p>	
<p><b>4.1.3 Lekeareal</b></p> <p>a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass.</p> <p>b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming.</p> <p>c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.</p> <p>d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.</p> <p>e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m<sup>2</sup>, maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter.</li> <li>• <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen</li> <li>• <u>Sentralt lekefelt:</u> Min 5daa ( 2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen.</li> </ul> <p>h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene:</p> <p>GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslungveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken</p>	<p>De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.</p>

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

## 4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen</b></p> <p>Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fra Skibua til Grusbanen</li> <li>2. Fra Rundheia til Skoleparken</li> <li>3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole.</li> <li>4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2.</li> <li>- Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes.</li> <li>- Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.</li> </ul>	Se temakart grønt.

## 4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer</b></p> <p>Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og sykklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket</li> <li>2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka</li> <li>3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia</li> <li>4. Torget- Skoleparken- Rundheia</li> <li>5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua</li> <li>6. Selneselva – lysløypa (Munningsletta sør)</li> </ol>	<p>Jf. Temakart Grønt</p>
<p><b>4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene</b></p> <p>Gapahuger, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.</p>	
<p><b>4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder</b></p> <p><u>GF1 Selnesstien.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.</li> <li>- Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes.</li> </ul> <p><u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka.</li> <li>- Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet.</li> </ul> <p><u>GF 8 Skoleparken.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området.</li> <li>- Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.</li> </ul>	<p>Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03</p>

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

### 5.1 Generelt om LNF/LNFR

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

## 6 Sjø, vassdrag og strandsone

### 6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag</b></p> <p><b>Selneselva og Prestelva:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone.</li> <li>b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.</li> <li>c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjøen flyttes til Selneselva.</li> <li>d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde.</li> </ul> <p><b>Mindre elver og bekkedrag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon.</li> </ul> <p><b>Tiltak etter vannressursloven:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven.</li> <li>b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon.</li> </ul> <p>Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.</p>	

### 6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>6.2.1 Småbåthavn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn:</b> SH01, SH02, SH03, og SH20</li> </ul> <p>Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>b) Plankrav til den enkelte småbåthavn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig.</li> <li>• <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn.</li> <li>• <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra.</li> <li>• <u>SH20</u> Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres.</li> <li>○ Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres.</li> <li>○ Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>6.2.2 Naturlig fjære</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad.</li> <li>2. All endring av eksisterende fjære krever regulering.</li> </ol>	

## 7 Hensynssoner

### 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>7.1.1 Fareområder</b></p> <p><b>a) Tankanlegg:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget</li> <li>- Ved andre tiltak innen hensynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt</li> </ul>	<p><b>Generelt om fareområder</b></p> <p>For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet,</p> <p><b>Snøskred</b></p> <p>Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.</p>
<p><b>7.1.2 Forurenset grunn</b></p>	<p>Forurenset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.</p>

### Sone med særlig hensyn

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene</b></p> <p>I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal.</p> <p>Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premis for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.</p>	<p>Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.</p>
<p><b>7.1.4 Hensynsone landbruk H510</b></p> <p>Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv.</li> <li>• Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten</li> </ul>	<p>Kjerneområde landbruk</p> <p>Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.</p>	<p>langsiktig vern i arealforvaltningen.</p>
<p><b>7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570</b></p> <p>Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende:</p> <p>Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.</p> <p>Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges.</p> <p>Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk.</p> <p>Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares.</p> <p>Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.</p> <p><u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u></p> <p>Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet.</p> <p>Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sortland hovedgård</li> <li>- Kv. 20. Trehusbebyggelsen</li> <li>- Kv 20. Den gamle telegrafan</li> <li>- Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga</li> <li>- Kv.18. Bakerikvartalet</li> <li>- Kv 15. Myhregården</li> <li>- Kv. 13. Søndre bygningsrekke</li> <li>- Røds skolen, Skolekvartalet</li> <li>- Uhre-eiendommen på Selnes</li> </ul>	<p>Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.</p> <p>Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkveien se pkt 2.2.5</li> <li>- Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra</li> </ul>	
<p><b>7.1.6 Rødkolen i Skolekvartalet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rødkolen gis lokalt vern.</li> <li>• Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS.</li> <li>• Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødkolen igjen ha status som lokalt vernet bygning.</li> </ul>	

## 7.2 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p><b>7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sortland Rådhus med parkanlegg.</li> <li>2. Minnelunden</li> </ol>	

## Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

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

# Møllenbakkveien 40

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	4 min	0.4 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min	
Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min	

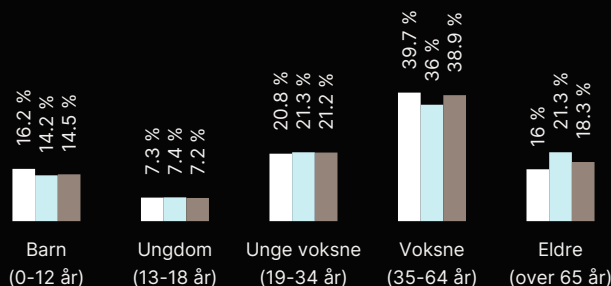
## Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	4 min	0.3 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	22 min	2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	8 min	3.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min	1.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min	

## Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	9 min
Bjørklundveien 4	12 min

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min	0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min	0.7 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	22 min	2 km

## Dagligvare

Coop Extra Sortland	9 min	
Kiwi Lykkentreff PostNord	21 min	1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Møllenbakkveien 40

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Lamarka skole Linje 845	4 min 🚶 0.4 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min 🚶

## Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	22 min 🚶 2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	8 min 🚶 3.3 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 PWR UP - Coop Sortland	9 min 🚶
🚗 Bjørklundveien 4	12 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

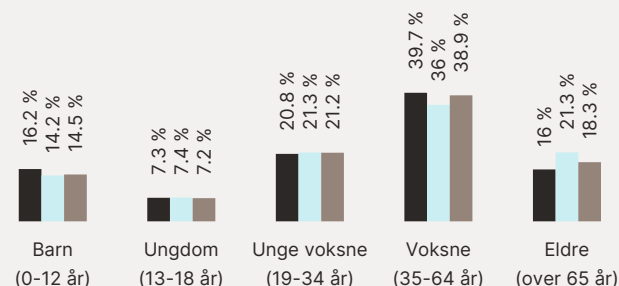


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Prestelva barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 🚶 0.4 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.7 km
Lykkentreff barnehage (0-5 år) 40 barn	22 min 🚶 2 km


## Dagligvare


Coop Extra Sortland	9 min 🚶
Kiwi Lykkentreff PostNord	21 min 🚶 1.9 km

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

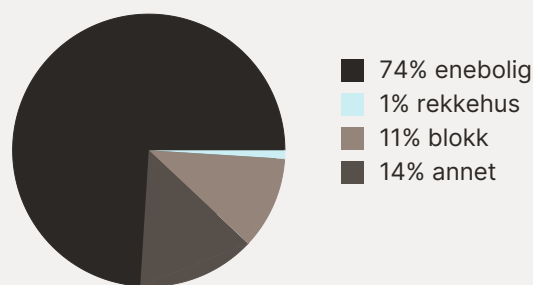
 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100




## Sport

-  Lamarka skole 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Blåbyhallen Sortland 14 min   
Friidrett 1.3 km
-  Frisk Sortland 6 min 
-  Feel24 Kjøpmannsgata 6 min 

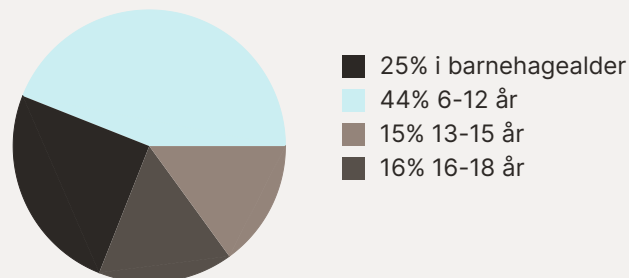
## Boligmasse



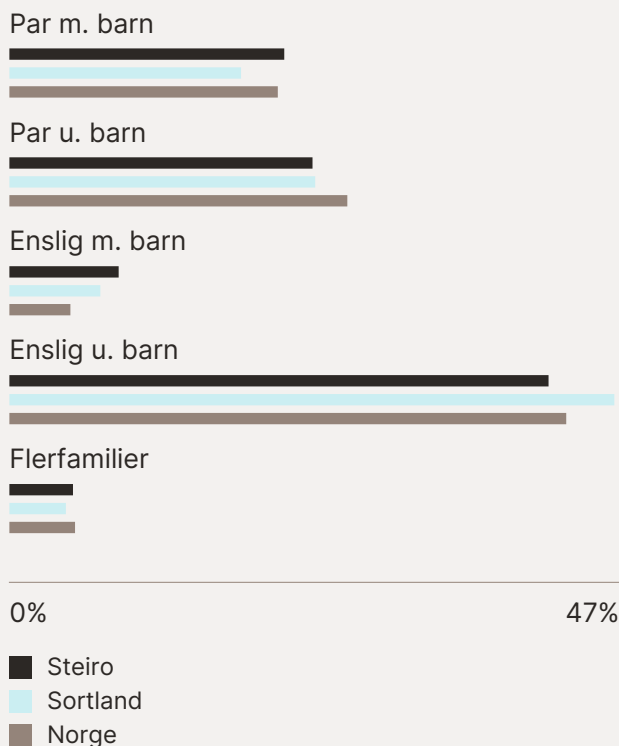
## Varer/Tjenester

-  Sortland Senter 6 min 
-  Apotek 1 Blåbyen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

