

Tilstandsrapport



Enebolig



Røsslyngveien 4, 8402 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 1134

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 12981-1310

Eiendomsverdi ref nr: RU1662

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

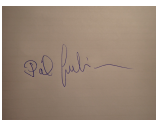
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Enebolig over 2 plan i etablert boligfelt. Det meste av kjelleren ble i 2024 pusset opp.
Boligen har siden Sortland kommune overtok blitt brukt som bolig for kommunens ansatte. Ifølge kontaktperson har den blant annet blitt brukt som preste-bolig. Kjeller har blitt brukt (siden 2024) som bolig for enkelte av kommunens vikarer. Siden ingen fra kommunen har bodd der fast, er det ingen som har inngående kjennskap til boligen. Årstall, både før og etter kommunen overtok, vil derfor kunne være omtrentlige, eller mangle.
Alle mindre avvik og "skjønnhetsfeil" er ikke nødvendigvis nevnt i hvert enkelt tilfelle, men er tatt hensyn til i fastsettelse av pris. På de eldste delene er det en del slitasje. Det må påregnes en del arbeid og kostnader til oppussing.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre. Det er taktekke av steinbelagte stålplater (Decra, tilsv). Taket ble besiktiget fra takstigen (på taket). Alder er ikke kjent, men trolig er taktekket fra 1996, da det ble satt opp et tilbygg mot sør.
Taktekket er trolig lagt oppå eldre taktekke av pappshingel. Shingel er synlig fra kvist-rom over tilbygg. Alder på denne er heller ikke kjent.
Takrenner og nedløp i metall. Alder er ikke kjent, men de kan være fra 1996.
W-takstoler på tilbygg mot sør, A-takstoler i original del. Undertak av rupanel.
Kvist/kaldloft over tilbygg mot sør. Original del er isolert med ca 20 cm Glava, tilbygg mot sør med ca 15 cm.
På kontrollerte plasser var det montert diffusjonssperre (plast).
Pulttak over kjellerinngang. Taktekke som resten av boligen.

Yttervegg

I 1.etg er det yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeårene. Utvendig kledd med stående kledning, liggende i røst.

Dører og vinduer

På loft mot vest er det trevinduer, utvendig kledd med aluminium (2016). Mot øst trevindu fra 2007.

I 1.etg er det trevinduer av forskjellig årgang. Ene vinduet på kjøkken mot vest, har utvendig kledning i aluminium.
Vindu i entré er fra 1976, ene vinduet på kjøkken mot vest er fra 2016, vinduer på soverom er fra 1975 og 2016. Vinduer i karnapp kan være fra 2008, men det er ikke 100 % sikkert. (Årstall er produksjonsår).
Resterende vinduer er uten merking.
Inngangsdør i tre med små glassfelt (uten synlig merking).
Heve-/skyvedør i tre med store glassfelt (2016) fra stue til veranda mot vest. Utvendig kledning i aluminium.
Dør med glassfelt (2016) fra soverom til luftebalkong mot nord.

I kjeller er det malte trevinduer av forskjellig årgang. Vindu mot sør (soverom) har utvendig kledning i aluminium. Koblede vindu på bad og vaskerom.
Lite vindu i stue er fra 1986, de to store er uten synlig merking (trolig fra samme år). I entré er vinduet uten synlig merking. Vindu mot

vest er fra 1996, soverom mot nord fra 2021, soverom mot sør fra 2023. (Årstall er produksjonsår).
Koblede vindu er trolig fra byggeår.
Inngangsdør i tre med glassfelt til kjeller.

Diverse utvendig

Veranda mot vest, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå.
Bæring i forkant av drager på søyler.
Veranda i tre ved delvis overbygd inngangsparti.
Utkraget luftebalkong mot nord, adkomst fra soverom mot nordøst.
Platting i tre ved kjellerinngang, lagt rett på bakken.
Trapp i tre til hovedinngang.
Trapp i tre til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loft

Gulv: Laminat
Vegger: Panel i loftstua, fabrikkmalte veggplater på soverom.
Himling: Panel i begge rom, malt panel i loftstua.
Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er isolert bjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Overflater 1.etg

Gulv: Flis i entré, gang, bod, bad og bad/vaskerom. Belegg på ene soverommet, parkett i stue og kjøkken, laminat på et soverom og i kott.
Vegger: Malte plater i bod, mulig plater med veggfornyer på begge soverom. Malte plater også i øvre del av nedgang til kjeller.
Våtromsplater på våtrom. Panel i gang og kott. Tapet i resterende rom.
Himling: Hovedsakelig malte himlingsplater; plankett på våtrom.
Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning.

Overflater kjeller

Gulv: Belegg på bad og ene soverommet, flis i entré, 2-komponent overflate på vaskerom, laminat i resterende rom.
Vegger: Tapet i stua, våtromsplater på bad. Malte plater i resterende rom, hovedsakelig nye, fabrikkmalte plater.
Himling: Malte himlingsplater i alle rom.
I kjeller er det mest sannsynlig støpt dekke i betong.

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i lettklinker, trolig fra byggeår.
Slemmet/malt på loft, i 1.etg er 2 sider kledd med flis, 2 sider er kledd inn. I kjeller der de 3 synlige sidene slemmet og malt.
Contura vedovn i stua, flis under.
Sotluke i stue i kjeller.

Innvendige trapper

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. Lakkerte trinn og vanger. Det er montert håndlist i øvre del av trappa.
Tett trapp i tre mellom 1.etg og kjeller. Lakkerte trinn, malte vanger.

Innvendige dører

MDF fyllingsdør mellom rom på loft.
I 1.etg er det fyllingsdører i tre og MDF. Glassfelt i dør mellom

Beskrivelse av eiendommen

entré/gang og mellom gang/stue.
I kjeller er det fyllingsdører i tre/spon.

Varmer generelt
Daikin varmepumpe i stue, 1.etg.
Daikin varmepumpe i stue, kjeller.
Gulvvarme på alle bad.

Skap og reoler
I 1.etg er det en del systemoppheng/hyller i bod og kott. Løse hyller i bod.
Ca 2,4 m benk med vask i bod.
Ca 1,75 m skyvedørsgarderobe i gangen. Speil i begge dørene.
Innredning med 1 høyde trådkurver, 2 hyller samt heng. Garderoben er egentlig 2,25 m, men pipa "tar bort" 50 cm.
Ca 1,45 cm garderobeskap på det minste soverommet.
Ca 1,95 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordøst. Innredning med 2 høyder trådkurver, hylle og heng.
I kjeller er det ca 1,95 cm garderobeskap i entré.
Ca 2,7 m eldre klesskap, samt 2 m garderobeskap på soverom.

Annet innvendig
Ifølge hjemmelshaver er det observert skjeeggkre i boligen. Det er ikke nevnt hvor.
Uttak for sentralstøvsuger i hver etasje. Selve enheten er plassert i garasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad
Rommet har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk.
Det er sluk i plast. Sluken var på befaringen ikke rengjort. På grunn av innredning lar det seg heller ikke gjøre å dra frem dusjkabinettet.
Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 86 cm benk med integrert vask, innredning under. Ca 20 cm speilskap, hylle og lyslist over benk. (Lyset virket ikke på befaringen). Toalett, dusjkabinett.
El-vifte på yttervegg (på bryter).
Det er også montert ventil i himling, men det er ikke kjent om denne er tilkoblet noe.
Det ble ikke foretatt hulltaking. Alle våtsoner ligger i vegg mot bad/vaskerom eller yttervegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom
Rommet har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.
Sluk i plast, membran er synlig i sluk. Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk, i tillegg er terskel hevet ca 5 cm. Det forutsettes av membran er før opp ved terskel.
Det er også sluk på platå for plassering av vaskemaskin. Det er ca 0,5 -1 cm generelt fall til denne sluken på platået.
Innredning med slette fronter (Ballingslöv). Ca 1,2 m benk med 2

toppmonterte servanter. 1,2 m skap (ca 12 cm dypt) med speil og lys. Videre ca 90 cm benk med skuffer (Ballingslöv) og 2 små overskap.
Toalett. Buet hjørnebadekar. Opplegg for vaskemaskin. Det er laget et hevet platå (ca 10 cm) der vaskemaskin skal stå. Ca 1,3 m benk og ca 1,2 m overskap over plass for vaskemaskin.
Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.
Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak nisje/platå for vaskemaskin. Ingen unormale forhold ble påvist.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom

Selv om det er montert nye plater på vegg og i himling, er grunnoppbyggingen av rommet fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble etablert før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.
Det er fabrikkmalte plater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.
Det er gulv i betong med overflate behandlet med 2-komponent system.
Det er ca 2,8 cm lokalt fall ved sluk. Gulvet er generelt relativt flatt, med enkelte ujevnheter.
2-komponentsystem på gulv ser ut til å være tenkt som vannavvisende sjikt. Eldre sluk i metall.
Det er ikke membran på vegg.
Innredning med profilerte fronter i tre. Ca 60 cm vask med skap under. Ca 60 skap (8,5 cm dypt) med speil, samt 2 stk 15 cm "hjørnehyller" over vask.
Opplegg for vaskemaskin.
Elfa opphengssystem med 5 hyller á ca 2,28 m.
Det er ventil i himling. Det er ikke kjent om denne er tilkoblet noe videre.
Det ble foretatt hulltaking. Siden rommets vegger ikke kan regnes som membran/vanntett sjikt, ble det valgt å bore i vegg ved siden av innredningen (mot bad). Det viste seg imidlertid at det ikke er svill nederst på veggen, så det var ingenting å måle i.
Det ble i stedet foretatt fuktsøk på gulvet.

Våtrom > Kjeller > Bad

Rommets har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.
Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater på innvendig tak.
Det er vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Innredning med slette fronter. Ca 55 cm vask med skap under, lyslist over vask. Ca 30 cm veggmontert høyskap. Toalett, dusjkabinett.
Det er el-vifte på yttervegg.
Det ble foretatt hulltaking. Siden vaskerommets vegger ikke kan regnes som membran/vanntett sjikt, ble det valgt å bore i vegg ved siden av innredningen (mot bad). Det viste seg imidlertid at det ikke er svill nederst på veggen, så det var ingenting å måle i.
Det ble i stedet foretatt fuktsøk på gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken
Innredning med profilert innredning i eik. Benk i spon med høytrykkslaminat, detaljer i tre i front. Ca 9,1 m benk inkl ca 1 m benkebeslag i hjørne med 1,5 kum og avrenning, samt ca 57 cm

Beskrivelse av eiendommen

koketopp i hjørne. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Integrert 1/2-høyt kjøleskap. Ca 3,65 m overskap samt avtrekkshette i hjørne. Videre 2 stk ca 40 cm 1/2-høye overskap plassert separat. Flis over deler av benk. Det er lagt en form for folie over deler av flis over benk (og på avtrekkshette), årsak er ikke kjent. Det er kjøkkenventilator i hjørne med avtrekk ut.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken
Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 1,2 m "heldekkende" benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Ca 2,6 m benk. Oppvaskmaskin under benkebeslag, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 60 cm høy-/matskap. Ingen fronter på hjørneskap. Ca 4,85 m overskap inkl skap for avtrekksvifte, samt 30 cm åpent skap i ene enden. Ingen fronter på hjørneskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er i kobber med og uten plasthylse. Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.

Det foreligger ingen opplysninger om alder. Deler er nok fra da tilbygg ble satt opp (1996), noe kan være fra byggeår og noe (i kjeller) kan være fra da kjelleren ble pusset opp til utleiedel. Det ble ikke påvist innvendig stakepunkt, men det stikker opp 2 rør mot nordøst på tomten. Det ene (med lokk) kan være utvendig stakepunkt.

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad, samt Bad/vaskerom i 1.etg. Avtrekksvifte på begge kjøkken.

Resterende lufting via ventiler i yttervegg, vinduer og vindusventiler. Boligen har 2 VV-beredere, begge plassert i skap i vaskerom i kjeller. 198 l VV-bereder fra 2010 og 287 l VV-bereder fra 2007.

Det er utekran i garasje (tidligere yttervegg).

Det foreligger få opplysninger om det elektriske anlegget. Deler er nok fra byggeår, men noe er nok fra da det ble satt opp tilbygg mot sør (1996) og etter oppussing av kjeller i 2024.

Sikringsskap for 1.etg og lot i gang, 1.etg. I hovedsak automatsikringer, mens hoved sikring er i krus. Det er ikke montert kapsling (deksler rundt sikringer) i skapet.

Sikringsskap for kjeller er øverst i nedgang til kjelleren.

Automatsikringer. Sikring for elbil-lader i garasjen er også i dette skapet.

Kontaktperson har ikke bodd i boligen. Siden boligen bare har vært brukt som midlertidig bolig for kommunens ansatte, vil det være umulig for kontaktperson å gi konkrete opplysninger. Det er kun lagt frem samsvarserklæring for mindre arbeider (bytting av termostat i kjeller i 2024 og montering av et stikk i stue i kjeller i 2026).

Det er flere røykvarslere i begge etasjer. De fleste har ennå lang "levetid", med unntak av en i ene soverommet i kjeller, som trolig er fra 90-tallet. Denne bør byttes. Ene festet til røykvarsler i gang i kjeller er knekt, festet bør byttes.

Det er slokkeapparat i 1.etg fra 2017 og i kjeller fra 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Type, alder og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Det er sannsynlig at det ble lagt ny drenering rundt tilbygg mot sør (1996), men det er ikke kjent om noe annet ble gjort.

Det er montert grunnmursplast.

Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell, uten noen

form for inngrep.

Grunnmur er mest sannsynlig i lettklinker, men betongstein kan ikke utelukkes.

Forstøtningsmur i lettklinker ved kjellerinngang. Det er montert et lavt rekkverk i tre på muren.

Det er fall inn mot muren fra sørvest og sørøst. Mot sørøst er det i tillegg et hjørne som gjør at overflatevann kan samles i hjørnet.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for dette punktet er for eventuelle fremtidige arbeider. Systemet krever at det settes en kostnad på punkter med TG3, for å få ferdigstilt rapporten. Alder, type og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Det er ikke usannsynlig at i hvert fall deler er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	265 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er i fremlagte papirer ikke funnet ferdigattest på tilbygg mot sør (1996).

Garasje

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

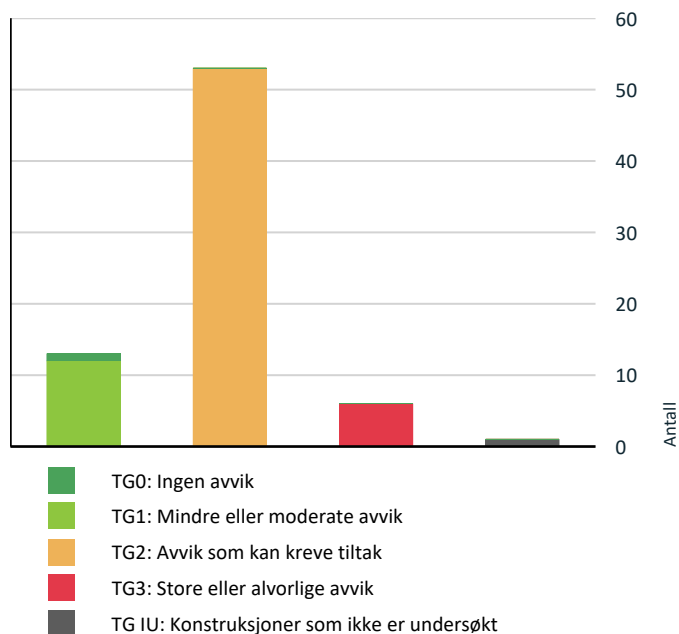
På originale tegninger fra 1982 var det kjellernedgang mellom hus og garasje. Nå er kjellerinngangen flyttet og areal for tidligere trapp er inne i garasjen.

Dokkestue

- Det foreligger ikke tegninger

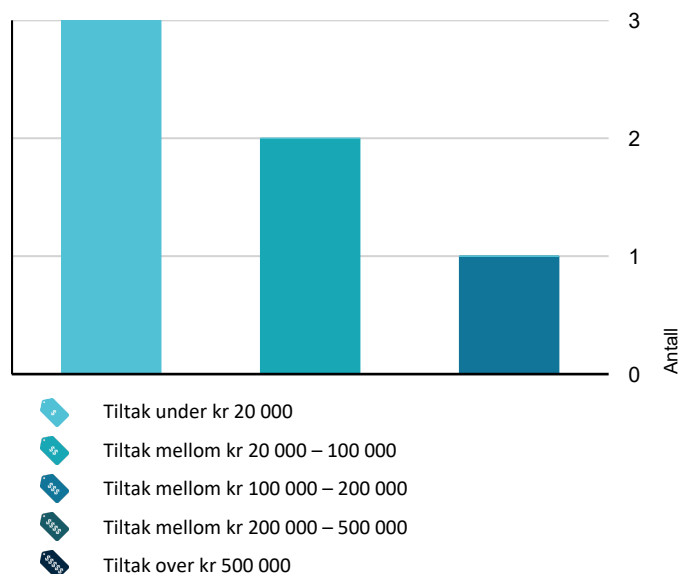
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Luftebalkong mot nord [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Tak over kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapp til veranda [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller loft - 1.etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Skap og reoler [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- ⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ifølge originale tegninger

Anvendelse
Hoveddelen står tom, kjeller er leid ut frem til september 2026

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe etterslep

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg mot sør, soverom i kjeller, entré, bod og kjøkken i 1.etg, samt kvist-rom (årstall hentet fra tegninger)
2024	Ombygging	Etablering av utleiedel i kjeller, det meste av etasjen pusset opp

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekke av steinbelagte stålplater (Decra, tilsv). Taket ble besikttet fra takstigen (på taket). Alder er ikke kjent, men trolig er taktekket fra 1996, da det ble satt opp et tilbygg mot sør. Taktekket er trolig lagt oppå eldre taktekke av pappshingel. Shingel er synlig fra kvist-rom over tilbygg. Alder på denne er heller ikke kjent.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Alder er ikke kjent, men de kan være fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

- Takrenne på hovedtak mot sør er så full av mose at effekten av renna trolig er minimal. Dette gjelder trolig for andre renner også.
- Takrenne på takoverbygg over kjellerinngang har motfall (renner ikke til nedløp). Det er ikke kjent om dette skyldes sig i bæring mot nordøst, eller feil montering av renna. Sig virker som den mest sannsynlige forklaringen.
- Det mangler nedløp på takoverbygg ved kjellerinngang, samt fra hovedtak mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Manglende taknedløp gjelder kun ved overbygg over kjellerinngang.
- Det anbefales å montere snøfangere på tak med ru taktekke hvis takvinkel er over 27 grader (Decra oppgir 30). Siden takvinkel er 27 grader ligger man akkurat i grenseland. Montering av snøfangere bør vurderes. Snøfangere bidrar også til å forlenge levetiden på takrenner.
- Takrenner bør generelt kontrolleres jevnlig og holdes rene for at de skal fungere optimalt.
- Det må sørges for fall til nedløp på takoverbygg.
- Manglende taknedløp må monteres.



Taknedløp mangler



Takrenne på hovedtak mot sør er full av mose

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

A-tak, takstoler i tre. W-takstoler på tilbygg mot sør, A-takstoler i original del. Undertak av rupanel.

Kvist/kaldloft over tilbygg mot sør. Adkomst via luke med stige i entré.

Åpning for luka er litt trang, låsing er litt treg.

Original del er isolert med ca 20 cm Glava, tilbygg mot sør med ca 15 cm.

På kontrollerte plasser var det montert diffusjonssperre (plast).

Det ble utført fuktmåling som viste fra 8 til 10 % RF. Normalen for uttørket materiale er 8 % eller lavere. Målingen ligger uansett godt innenfor det som regnes som tørt. Den litt forhøyede fuktverdien kan skyldes litt for lite lufting.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset lufting på kvist over tilbygg. Det er grei lufting mot øst, ingenting mot vest eller i røst.
- Det er vindu i røst mot sør (produsert 1978). Vinduet har noe forhøyet fuktverdi og større kondensmerker/-skader, trege vridere, samt irr på en vrider. Pga utvendig beslag over vinduet, kan det kun åpnes 3-4 cm før det tar i beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det kan vurderes å montere en ventil i røst.
- Det bør vurderes om det er nødvendig med vindu. Hvis vinduet beholdes, bør deler av utvendig beslag fjernes (klippes) så vinduet kan åpnes. Da bør utvendig omramming også sjekkes. Vinduet trenger vedlikehold.

TG 2 Tak over kjellerinngang

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak over kjellerinngang. Taktekke som resten av boligen.

Vurdering av avvik:

- Ut fra motfall på takrenne (lavest mot øst) er det grunn til å tro at det har vært sig under søyle mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Undersøkelser av bæring under søyle anbefales. Eventuelle utbedringer av fundamentering utføres og tak rettes opp.



Tak over kjellerinngang

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I 1.etg er det yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeårene. Utvendig kledd med stående kledning, liggende i røst.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Stedvis en del forringelse i kledning og noe begynnende råte i kledning mot nord (nedkant). Mindre skader i omramming rundt verandadør mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Kledning på hele bygget bør gås over og råteskadet kledning bør byttes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I 1.etg er det trevinduer av forskjellig årgang. Ene vinduet på kjøkken mot vest, har utvendig kledning i aluminium. Vindu i entré er fra 1976, ene vinduet på kjøkken mot vest er fra 2016, vinduer på soverom er fra 1975 og 2016. Vinduer i karnapp kan være fra 2008, men det er ikke 100 % sikkert. (Årstall er produksjonsår). Resterende vinduer er uten merking.

Vurdering av avvik:

- En del overmalte pakninger på de eldste vinduene. Trege vridere på de to eldste vinduene på kjøkken.
- Nyeste vindu på kjøkken er sideforskjøvet i ramme.
- Stedvis enkelte mindre merker og enkelte mindre avvik i innvendig omramming. Noe flassing på vindu på soverom mot nordøst.
- Utvendig omramming går stedvis helt ned til beslag under vindu. Det bør være 4-5 mm åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det kan vurderes å bytte overmalte pakninger. Trege vinduer bør smøres, generelt bør alle bevegelige deler smøres jevnlig. Sideforskjøvet vindu bør justeres, hvis mulig. Mindre avvik tas med lokale utbedringer.
- Det bør etableres åpning mellom omramming og beslag der dette mangler.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

På loft mot vest er det trevinduer, utvendig kledd med aluminium (2016). Mot øst trevindu fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Mot vest er det noe (innvendig) slitasje i omramming, samt noe mindre oppsprekking i utforing nede (trolig pga fukt). Omramming rundt glassfelt ser ut til å ha blitt presset litt sideveis.
- Mot øst er det relativt store kondensmerker i utforing, samt mindre slitasje i omramming, Nedre del av ramme rundt glassfelt løsner fra ramme på sidene. Nedre del har også seget litt.
- Utvendig omramming går stedvis helt ned til beslag under vindu. Det bør være 4-5 mm åpning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre, lokale tiltak mot vest.
 - Utforing mot øst kan males.
- Det er mulig at nedre del av ramme rundt glass kan festes. Området uansett bør følges med på. Fortsatt sig vil medføre at vindu må byttes om noen år.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres åpning mellom omramming og beslag der dette mangler.



Nedre del løsner fra resten (vindu mot øst)

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det malte trevinduer av forskjellig årgang. Vindu mot sør (soverom) har utvendig kledning i aluminium. Koblede vindu på bad og vaskerom.

Lite vindu i stue er fra 1986, de to store er uten synlig merking (trolig fra samme år). I entré er vinduet uten synlig merking. Vindu mot vest er fra 1996, soverom mot nord fra 2021, soverom mot sør fra 2023. (Årstall er produksjonsår).

Koblede vindu er trolig fra byggeår.

Vinduer på soverom mot sør slår innover. Pga monterte persienner kan vindu bare åpnes litt. Dette er som sådan ikke et avvik på selve vinduene, men mtp rømning bør det vurderes å f.eks montere plisségardiner inne i selve vindusfeltet slik at vinduene kan åpnes helt.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Nedre del av store vinduer i stua har løsnet og seget en god del (opp til 5 mm). På befaring var det et vindu som ikke kunne åpnes. På de samme vinduene var det også en del veistøv på innvendig utforing. Dette kan tyde på dårlige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det bør vurderes å bytte de 2 store vinduene i stua.



Nedre del av vinduet siger

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med små glassfelt (uten synlig merking).

Heve-/skyvedør i tre med store glassfelt (2016) fra stue til veranda mot vest. Utvendig kledning i aluminium.

Dør med glassfelt (2016) fra soverom til luftebalkong mot nord.

Årstall: 1976

TG 2 Ytterdører kjeller

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med glassfelt til kjeller.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Dørblad har seget en del. Dørblad er også skjev ut/inn (buet, tar på midten), klemmer ikke mot pakning oppe. Noe mindre utvendig slitasje rundt glassfelt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Døren må justeres/vedlikeholdes. Bytting kan ikke utelukkes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot vest, utført i tre. Adkomst fra stue og bakkenivå.

Bæring i forkant av drager på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er lagt tykk papp og kiler mellom søyler og drager i forkant. Dette kan enten være pga setninger i fundament, eller unøyaktigheter ved støping.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Omfattende råteskader i rekkverk og levegg. Dette må byttes ut. Da bør også rekkverket heves til dagens krav (1 m).
- Ytterligere kontroll av fundament til søyler anbefales.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veranda mot vest

Tilstandsrapport



Eksempel på råde

TG 2 Veranda ved inngang

Beskrivelse

Veranda i tre ved delvis overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Noe forringelse i treverket og spredt, begynnende råde.
- Flere søyler under veranda har ingen kontakt med bakken (ingen fundamentering). Det kan være at enkelte av søylene ikke var ment å ha bærende effekt, men kun er satt opp for å holde "kledning".
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte deler i rekkverk bør byttes.
- Ytterligere kontroll av søylenes bærende effekt anbefales. Der det er nødvendig bør fundament etableres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Spredt, begynnende råde i enkelte deler



Eksempel på søyle som ikke har bærende effekt

TG 3 Luftebalkong mot nord

Beskrivelse

Utkraget luftebalkong mot nord, adkomst fra soverom mot nordøst. Selve balkongen er trolig fra byggeår, rekkverk er nyere.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Utkragede konstruksjoner er i seg selv en risikokonstruksjon. Økt fare for lekkasje der bjelke kommer ut av vegg.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Den utkragede konstruksjonen bør følges med på.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råde i rekkverk

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting i tre ved kjellerinngang, lagt rett på bakken.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Platting heller merkbart mot hjørne mot nordøst. Det er ikke kjent om dette skyldes sig i grunnen, eller dårlig utført opprinnelig arbeid. Sig er ikke usannsynlig. Bæring for takoverbygg er fundamentert i dette hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheten skyldes ikke plattingen, men sannsynligvis bæring for takoverbygg. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Platting ved kjellerinngang

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Noe overfladisk slitasje i trinn.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen trenger noe vedlikehold.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Trapp ved hovedinngang

TG 2 Utvendige trapp til veranda

Beskrivelse

Trapp i tre til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Trapp til veranda

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 1.etg er det flis i entré, gang, bod, bad og bad/vaskerom. Belegg på ene soverommet, parkett i stue og kjøkken, laminat på et soverom og i kott. Nøyaktig alder på overflater er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
 - Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
 - I entré er det en del hull i flis. En flis er sprukket, skade/hakk i en flis. I bod er det boret flere hull i flis foran benk; det har trolig stått en vegg her. Noe hull i også her.
- En god del oppsprekking i fuger i gang, en del "trapping" mellom fliser. Sprekk i en flis inne i skyvedørgarderobe; dette er trolig gjort med hensikt ifm legging/tilpassing av flisen.
- Til dels mye slitasje og flere hakk/merker i parkett i stue og kjøkken. Merker foran skyvedør i stua er forenlig med fuktpåvirkning. Sprekk mellom parkettbord, fra skyvedør til ovn.
- Manglende finish mot dørterskel, soverom mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktp problemer.
 - Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
 - Skadde flis i entré bør byttes. Det er imidlertid ikke sikkert at man får tak i tilsvarende flis.
- Hull i flis i bod bør fuges med elastisk fugemasse.
- Parkett i stue og kjøkken må utbedres, som et minimum slipes og lakkes.

TG 1 Overflater - gulv loft

Beskrivelse

På loftet er det laminat på gulvet. Alder er ikke kjent.

Stedvis noe mindre knirk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I 1.etg er det malte plater i bod, mulig plater med veggfornyer på begge soverom. Malte plater også i øvre del av nedgang til kjeller. Våtromsplater på våtrom. Panel i gang og kott. Tapet i resterende rom. I himling er det hovedsakelig malte himlingsplater; plankett på våtrom. Nederst i trapp til loft står tidligere åpning for vindu igjen og benyttes som hylle. Nøyaktig alder på overflater er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- En del generell slitasje. Alle mindre avvik (små merker i tapet, mindre merker etter skruer osv) blir ikke nødvendigvis nevnt her, men er tatt hensyn til.
- Skade i tapet i entré, mot gang. Skade i tapet på kjøkken mot vest, ved overskap.
- Merker i himling i bod, trolig etter vegg.
- I øvre del av nedgang til kjeller er det relativt mye merker/skader, trolig ifm montering av eget sikringskap for kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres en del lokale tiltak. En del avvik er av en slik art at det vil være fornuftig å ta det ifm med en fremtidig oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger loft

Beskrivelse

På loft er det panel i loftstua, fabrikkmalte veggplater på soverom. Panel i himling i begge rom, malt i loftstua. Alder på overflater er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Veggplater på soverom er lagt rundt inntak og sikringsboks. Mindre misfarging i plate rett under boksen, som er forenlig med fuktpåvirkning.
- Merker over dør, etter tidligere dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Takstingeniør er ikke sikker på om en privatperson kan løsne inntaksboks ved en fremtidig oppussing. Elektriker bør kontaktes. Misfarging under boksen bør følges med på.
- Område rett over dørlist kan males.



Veggplater lagt rund sikringsboks

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller er isolert trebjelkelag etter byggeårenes normale oppbygning.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Større og mindre skjevheter i flere rom. Størst skjevhet i kjøkken, med 2,3 cm. Høyest i del nærmest stua (ved innredning, mot vest), lavest i del mot sør, ca midt utpå gulvet. Ca 2,1 cm skjevhet i stua. Høyest ved heve-/skyvedør, generelt lavest mot nord samt "midt utpå" gulvet. Det er ikke kjent om skjevheter skyldes normalt sig i konstruksjonen, eller andre faktorer.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Ved en eventuell fremtidig oppussing kan det vurderes om de største avvikene kan reduseres. Siden skjevhetene er over større arealer og ikke "merkable" ved normal bruk, vil det sjelden være mye å hente på å rette opp gulvene.

TG 1 Gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjeller er det mest sannsynlig støpt dekke i betong.

Årstall: 1976

TG 2 Etasjeskiller loft - 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom loft og 1.etg er isolert bjelkelag etter byggeårets normale oppbygning.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Skjevheter i begge rom. Størst skjevhet i loftstua, med ca 2,4 cm. Høyest ved hjørne mot sørvest, lavest ca midt på vegg mot nord. Ca 2 cm skjevhet på soverom. Det er ikke kjent om skjevheter skyldes normalt sig i konstruksjonen, eller andre faktorer.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Ved en eventuell fremtidig oppussing kan det vurderes om de største avvikene kan reduseres. Siden skjevhetene er over større arealer og ikke "merkable" ved normal bruk, vil det sjelden være mye å hente på å rette opp gulvene.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe i lettklinker, trolig fra byggeår.
Slemmet/malt på loft, i 1.etg er 2 sider kledd med flis, 2 sider er kledd inn. I kjeller der de 3 synlige sidene slemmet og malt.
Contura vedovn i stua, flis under.
Sotluke i stue i kjeller.

Vurdering av avvik:

- En del hullyd i flis på pipa i stua, nærmest døra. Noe manglende finish i avslutning mellom flis og dørlist.
- Hullyd kan være en indikasjon på at flis har for lite lim, eller er i ferd med å løsne.
- En del hullyd/bom i flis på gulv foran ovn. Sprekk i en flis.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Områder med hullyd bør følges med på. Finish mot dørlist bør utføres.
- Skadet flis på gulv bør byttes. Det er sannsynlig at flere flis vil løsne eller sprekke.
- Brennbart materiale kan i dette tilfelle ikke flyttes, så det anbefales å kle området (list/foring på dør) med ubrennbart materiale.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Contura vedovn i stua



Pipe kledd inn i skyvedørgarderoben



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater kjeller

Gulv: Belegg på bad og ene soverommet, flis i entré, 2-komponent overflate på vaskerom, laminat i resterende rom.

Vegger: Tapet i stua, våtromsplater på bad. Malte plater i resterende rom, hovedsakelig nye, fabrikkmalte plater.

Himling: Malte himlingsplater i alle rom.

De fleste overflater på gulv/vegg er ny i 2023-24.

Det ble foretatt hulltaking i soverom mot sørvest, i vegg mot vest. Det ble målt ca 16,5 % RF. Dette er en del over normalen for uttørket materiale (8 % eller lavere), men fremdeles (så vidt) innenfor det som regnes som tørt.

Vurdering av avvik:

- Selv om fuktnivået ligger innenfor det som regnes som tørt, bør forholdet følges med på. Det er lagt plast på utforet vegg, noe som hindrer eventuell fukt i å "vandre" gjennom konstruksjonen.
- Stedvis noe svikt i laminat, f.eks i gang ved åpning til kjøkken og i kjøkken ved dør til soverom. Dette skyldes trolig ujevnheter i underlaget. Over tid kan dette medføre skader i laminat. Oppsprekking i fuging samt noe manglende fuging ved ytterdør i entré. Her er det også del slitasje i gulvlist mot nord, merker er forenlig med fuktpåvirkning. Videre indikerer fuktsøk forhøyet fuktverdi i gulv i entré. Stedvis noe knirk.
- Stedvis en del merker i veggplater. Enkelte merker etter oppheng må forventes, men her er det relativt nye plater med flere merker enn normalt. Vertikal sprekk i plateskjøt i stua.
- Laminat når ikke gulvlist i gang, ved vegg mot vaskerom.
- Himling i soverom mot sørvest "buler ned" i skjøt (evt opp på midten). Måling med laser viser at dette er opp til 6 mm differanse, men nedbøyning er også godt synlig. Årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Fuktforholdet bør følges med på.
- Svikten i laminat er det lite å gjøre noe med. Ved en fremtidig oppussing bør underlaget sjekkes og eventuelt utbedres. Lokale tiltak i entré. Forhøyet fuktverdi kan skyldes avdampning fra grunnen.
- Lokale utbedringer, oppmaling av enkelte arealer kan ikke utelukkes.
- Det kan legges f.eks vaskelist ved vegg mot vaskerom.
- Buling i takplater bør følges med på.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp i tre fra 1.etg til loft. Lakkerte trinn og vanger. Det er montert håndlist i øvre del av trappa.

Stedvis enkelte mindre merker i trinn, men avvik er for små til å gi en generell TG2 for trappa.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dette gjelder kun i nedre del av trappa, men montering av håndløper der kan allikevel vurderes.



Trapp mellom 1.etg og loft.

TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Tett trapp i tre mellom 1.etg og kjeller. Lakkerte trinn, malte vanger.

Vurdering av avvik:

- En del hakk og merker i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer.



Trapp mellom 1.etg og kjeller



Eksempel på hakk i trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1.etg er det fyllingsdører i tre og MDF. Glassfelt i dør mellom entré/gang og mellom gang/stue.
Ingen terskel mellom entré og bod.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i terskel (f.eks dør til bad/vaskerom og soverom mot nordøst.
Enkelte dører er buet/skjev ut-inn, f.eks dør til bad/vaskerom.
Mindre slitasje/merker på enkelte dørblad/karmer, f.eks dør til bod.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres mindre tiltak på enkelte dører.



Eksempel på slitasje/merker

TG 2 Innvendige dører loft

Beskrivelse

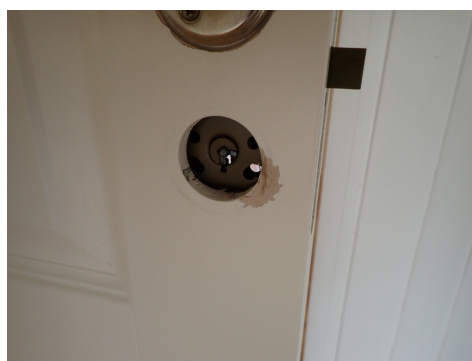
MDF fyllingsdør mellom rom på loft.

Vurdering av avvik:

- Enkelte merker i dørblad.
Det mangler "beslag" over lås.

Konsekvens/tiltak

- Mindre, lokale tiltak.



Merke i dørblad. Beslag mangler.

TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det fyllingsdører i tre/spon.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i terskel (f.eks dør til bad og ene soverommet mot sør). Enkelte dører er buet/skjev ut-inn (f.eks dør til entré). Mindre slitasje/merker på enkelte dørblad/karmer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokale tiltak/justeringer. Dørblad som er skjev ut-inn kan være utfordrende å justere.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge hjemmelshaver er det observert skjeggkre i boligen. Det er ikke nevnt hvor.
Det ble ikke observert skjeggkre på befaringen. Det ble funnet enkelte døde insekter som minner mye om Storsteinkryper. De har trolig kommet inn gjennom vindu i luftestilling (nært bakken mot sør).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Uttak for sentralstøvsuger i hver etasje. Selve enheten er plassert i garasjen.

Varme generelt

Beskrivelse

Daikin varmepumpe i stue, 1.etg.
Daikin varmepumpe i stue, kjeller.
Gulvvarme på alle bad.

Varmepumpe i stue i kjeller kan være fra 2026 (stikk for varmepumpe ble montert da).
Det foreligger ellers ingen opplysninger om alder; alle andre varmekilder er fra før 2014.

TG 2 Skap og reoler

Beskrivelse

I 1.etg er det en del systemoppheg/hyller i bod og kott. Løse hyller i bod.
Ca 2,4 m benk med vask i bod.
Ca 1,75 m skyvedørsgarderobe i gangen. Speil i begge dørene.
Innredning med 1 høyde trådkurver, 2 hyller samt heng. Garderoben er egentlig 2,25 m, men pipa "tar bort" 50 cm.
Ca 1,45 cm garderobeskap på det minste soverommet.
Ca 1,95 m skyvedørsgarderobe på soverom mot nordøst. Innredning med 2 høyder trådkurver, hylle og heng.
I kjeller er det ca 1,95 cm garderobeskap i entré.
Ca 2,7 m eldre klesskap, samt 2 m garderobeskap på soverom.

Vurdering av avvik:

- Garderobeskap på minste soverom i 1.etg er litt skjeve. Ytterste skyvedør på skyvedørsgarderobe på soverom mot nordøst "hopper av" "føring" på gulv.
- 2 skap i kjeller er uten rygg.
- Skade i en front på soverom mot nord.
- Et skap i kjeller er trolig "plassbygd", dvs at laminat er lagt til skapet, ikke under.

Konsekvens/tiltak

- I hovedsak mindre justeringer og vedlikehold. Skade i front på skap i kjeller kan bli mer utfordrende å utbedre.



Skade på front på skap i kjeller

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert bunnlist i nedkant av veggplater. Stedvis mindre avvik i fuger mellom plate og sokkelflis.
- Hull i veggplater under benk, trolig etter tidligere innfesting. Hull er fylt med fugemasse.
- Det er ikke fuget rundt vann og avløpsrør fra vask. Hull for avløpsrør virker trangt.

Konsekvens/tiltak

- Så lenge det benyttes "tett" dusjkabinett, er det ingen overhengende fare for skader. Fuging bør gås over og eventuelt utbedres.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Sluken var på befaringen ikke rengjort. På grunn av innredning lar det seg heller ikke gjøre å dra frem dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Avvik i fugging ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Dusjkabinett må demonteres for å komme til for en grundig kontroll.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktnntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i fugging ved dørterskel bør utbedres.



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte MDF fronter. Ca 86 cm benk med integrert vask, innredning under. Ca 20 cm speilskap, hylle og lyslist over benk. (Lyset virket ikke på befaringen). Toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Hull i rør som går fra dusjkabinettets sluk til sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjen bør utbedres; røret må trolig byttes.



Bad 1.etg

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte på yttervegg (på bryter).

Det er også montert ventil i himling, men det er ikke kjent om denne er tilkoblet noe.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking. Alle våtsoner ligger i vegg mot bad/vaskerom eller yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Rommet har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegg og Plankett i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert bunnlist i nedkant av veggplater.
- Merker/hull i vegg, trolig etter tidligere avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Siden det benyttes badekar, vil det være mulighet for noe fuktbelastning på plater over tid (vannsprut). Situasjonen bør følges med på.
- Merker/hull i vegg bør tettes med egnet, elastisk fugemasse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vantett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast, membran er synlig i sluk. Det er ca 1 cm fall fra dør til sluk, i tillegg er terskel hevet ca 5 cm. Det forutsettes av membran er før opp ved terskel.

Det er også sluk på platå for plassering av vaskemaskin. Det er ca 0,5-1 cm generelt fall til denne sluken på platået.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Sluk under badekar



Sluk på platå for vaskemaskin

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter (Ballingslöv). Ca 1,2 m benk med 2 toppmonterte servanter. 1,2 m skap (ca 12 cm dypt) med speil og lys. Videre ca 90 cm benk med skuffer (Ballingslöv) og 2 små overskap. Toalett. Buet hjørnebadekar. Opplegg for vaskemaskin. Det er laget et hevet platå (ca 10 cm) der vaskemaskin skal stå. Ca 1,3 m benk og ca 1,2 m overskap over plass for vaskemaskin.

To av tre lys over innredning mangler deksel.

Noe mindre overfladisk slitasje på fronter.

Badekar er delvis "opplagret" på improviserte opplagringspunkt av fliser og treverk.

Avvik er for lite til å gi en generell TG2 for innredningen.

Tilstandsrapport



Nisje/platå for vaskemaskin



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har fuktstyrt vifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom, bak nisje/platå for vaskemaskin. Ingen unormale forhold ble påvist.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Selv om det er montert nye plater på vegg og i himling, er grunnoppbyggingen av rommet fra byggeår.

Det er satt en egen kostnad under "Vanntett sjikt...". Dette er gjort for at systemet ikke er helt gjennomtenkt og krever at det settes en sum, selv om det totale kostnadsestimatet er tatt i dette punktet.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Ved en eventuell skade grunnet fukt, vil forsikringsselskapet kunne gjøre en avkortning på utbetaling hvis ikke rommet er bygd opp etter forskriften.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet ble etablert før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte plater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Generelt er slike trefiberplater lite egnet til våtrom, da de ikke er fuktbestandige. Kledning på vegg er ikke ferdig, det mangler deler av plater samt listing. En del skader inne i skap. Veggplater er ført nesten ned til gulv, noe som gjør at det er større sjanser for at de trekker opp eventuell fukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Som et minimum bør vegger gjøres ferdig, men platene er som nevnt lite egnet for våtrom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er gulv i betong med overflate behandlet med 2-komponent system. Det er ca 2,8 cm lokalt fall ved sluk. Gulvet er generelt relativt flatt, med enkelte ujevnheter.

Årstall: 1976

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2-komponentsystem på gulv ser ut til å være tenkt som vannavvisende sjikt. Det var ikke tilsvarende regler som nå, da boligen ble oppført. Det er ikke membran på vegg. Eldre sluk i metall.

Det er satt et eget kostnadsestimat på dette punktet, siden systemet krever det. Total kostnad står under "Generell".

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluken bør byttes.
- Det er ikke membran (tilsvarende) på vegg.
- Mye rust i sluken, det ser heller ikke ut til å være fungerende vannlås. En del oppsprekking i 2-komponentsystem rundt sluken.
- Rommet står foran en fullstendig oppussing.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk vaskerom

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter i tre. Ca 60 cm vask med skap under. Ca 60 skap (8,5 cm dypt) med speil, samt 2 stk 15 cm "hjørnehyller" over vask.

Opplegg for vaskemaskin.

Elfa opphengssystem med 5 hyller á ca 2,28 m.



Innredning vaskerom



Elfa opphengssystem med hyller

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i himling. Det er ikke kjent om denne er tilkoblet noe videre.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking. Siden rommets vegger ikke kan regnes som membran/vannnett sjikt, ble det valgt å bore i vegg ved siden av innredningen (mot bad). Det viste seg imidlertid at det ikke er svill nederst på veggen, så det var ingenting å måle i. Det ble i stedet foretatt fuktsøk på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktsøk viser noe forhøyet fuktverdi. Høyeste fuktverdi ble målt ved vegg mot øst. Fuktverdien kan imidlertid skyldes avdamping fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Ingen spesifikke tiltak her, hele rommet bør pusset opp.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet har ikke blitt pusset opp så lenge kommunen har eid boligen, så arbeidet er derfor utført før 2014. Nøyaktig år er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble pusset opp før det var normalt å fremlegge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanttett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegg og malte himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert bunnlist i nedkant av veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Så lenge det benyttes "tett" dusjkabinett, er det ingen overhengende fare for fuktskader.

KJELLER > BAD



Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Oppbrettet belegg ved terskel løsner.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Belegg ved terskel bør festes, en limes eller ved å bruke en større vinkel-list.



Oppbrettet belegg løsner ved terskel

KJELLER > BAD



Vanttett sjikt, membran og sluk

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Mindre skade (skåret med kniv) ved hjørne mot nordvest. Har trolig skjedd ifm legging av belegget.
- Oppbrett ved kasse i ene hjørnet er stiftet fast.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Skader bør utbedres, f.eks ved fugging. Det presiseres at dette ikke er en fullgod reparasjon, kun en midlertidig utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuging mellom belegg og vannrør løsner



Glipp i belegg, trolig skåret med kniv under legging

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Ca 55 cm vask med skap under, lyslist over vask. Ca 30 cm veggmontert høyskap. Toalett, dusjkabinett.



Bad i kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er el-vifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking. Siden vaskerommets vegger ikke kan regnes som membran/vanntett sjikt, ble det valgt å bore i vegg ved siden av innredningen (mot bad). Det viste seg imidlertid at det ikke er svill nederst på veggen, så det var ingenting å måle i. Det ble i stedet foretatt fuktsøk på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktsøk på badet viser forhøyet fuktverdi.

Konsekvens/tiltak

- Situasjonen bør følges med på. Fuktverdien kan skyldes avdamping fra grunnen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med profilert innredning i eik. Benk i spon med høytrykkslaminat, detaljer i tre i front. Ca 9,1 m benk inkl ca 1 m benkebeslag i hjørne med 1,5 kum og avrenning, samt ca 57 cm koketopp i hjørne. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Integrert 1/2-høyt kjøleskap.

Ca 3,65 m overskap samt avtrekkslette i hjørne.

Videre 2 stk ca 40 cm 1/2-høye overskap plassert separat.

Flis over deler av benk. Det er lagt en form for folie over deler av flis over benk (og på avtrekkslette), årsak er ikke kjent.

Nøyaktig alder er ikke kjent, men siden tilbygget (ut fra tegninger) ble satt opp i 1996, er trolig innredningen fra samme år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.
- Stedvis noe overfladisk slitasje i fronter, mest under vask. Hakk i benk, samt stedvis noe misfarging i overflaten. Misfarging på skrog på to 1/2-høye overskap.

Deler av folie på fliser er løs/revet bort.

Noe oppsprekking i fuging mellom benk/fliser.

Del av avløp under vask ser ut til å løsne/gli ut av kobling. Avløpet under vasken ser ikke nødvendigvis ut til å være utført av fagperson.

Merker i skap under vask kan tyde på at det har vært mindre drypplekkasjer fra avløp, men det kan også være andre årsaker.

Konsekvens/tiltak

- Skader på kjøkkengulv er beskrevet under "Overflater - gulv", både mtp omfang og konsekvens.
- Lokale utbedringer. Koblinger i avløp bør kontrolleres ved jevne mellomrom.



Kjøkkenet



Hakk i benk

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator i hjørne med avtrekk ut. Avtrekket er trolig fra 1996.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter i tre. Benk i spon med høytrykkslaminat. Ca 1,2 m "heldekkende" benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Ca 2,6 m benk. Oppvaskmaskin under benkebeslag, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 60 cm høy-/matskap. Ingen fronter på hjørneskap.

Ca 4,85 m overskap inkl skap for avtrekksvifte, samt 30 cm åpent skap i ene enden. Ingen fronter på hjørneskap.

Alder er ikke kjent.

Noe mindre, overfladisk slitasje i enkelte fronter, samt i skap under vask. Avvik er ikke nok til å gi en generell TG2 for innredningen.



Kjøkkenet i kjeller

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder er ikke kjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er i kobber med og uten plasthylse.

Det foreligger ingen opplysninger om alder. Deler er nok fra da tilbygg ble satt opp (1996), noe kan være fra byggeår og noe (i kjeller) kan være fra da kjelleren ble pusset opp til utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige, synlige avløpsrør er i plast.

Det foreligger ingen opplysninger om alder. Deler er nok fra da tilbygg ble satt opp (1996), noe kan være fra byggeår og noe (i kjeller) kan være fra da kjelleren ble pusset opp til utleiedel.

Det ble ikke påvist innvendig stakepunkt, men det stikker opp 2 rør mot nordøst på tomten. Det ene (med lokk) kan være utvendig stakepunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad, samt Bad/vaskerom i 1.etg. Avtrekksvifte på begge kjøkken.

Resterende lufting via ventiler i yttervegg, vinduer og vindusventiler.

På soverom mot nordøst i 1.etg er det en ventil (uten deksel) ved gulvet. Ventilen er fylt med isolasjon.

En ventil i stua (mot nord) er malt fast.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har 2 VV-beredere, begge plassert i skap i vaskerom i kjeller. 198 l VV-bereder fra 2010 og 287 l VV-bereder fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er utekran i garasje (tidligere yttervegg).

Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner



Elektrisk anlegg

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

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

Det foreligger få opplysninger om det elektriske anlegget. Deler er nok fra byggeår, men noe er nok fra da det ble satt opp tilbygg mot sør (1996) og etter oppussing av kjeller i 2024.

Sikringsskap for 1.etg og lot i gang, 1.etg. I hovedsak automatsikringer, mens hoved sikring er i krus. Det er ikke montert kapsling (deksler rundt sikringer) i skapet.

Sikringsskap for kjeller er øverst i nedgang til kjelleren.

Automatsikringer. Sikring for elbil-lader i garasjen er også i dette skapet. Kontaktperson har ikke bodd i boligen. Siden boligen bare har vært brukt som midlertidig bolig for kommunens ansatte, vil det være umulig for kontaktperson å gi konkrete opplysninger. Det er kun lagt frem samsvarserklæring for mindre arbeider (bytting av termostatt i kjeller i 2024 og montering av et stikk i stue i kjeller i 2026).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er flere røykvarslere i begge etasjer. De fleste har ennå lang "levetid", med unntak av en i ene soverommet i kjeller, som trolig er fra 90-tallet. Denne bør byttes. Ene festet til røykvarslere i gang i kjeller er knekt, festet bør byttes.

Det er slokkeapparat i 1.etg fra 2017 og i kjeller fra 2016.

Generelt bør røykvarslere sjekkes jevnlig og bør ikke være eldre enn 10 år. Det samme gjelder slokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Type, alder og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Det er sannsynlig at det ble lagt ny drenering rundt tilbygg mot sør (1996), men det er ikke kjent om noe annet ble gjort.

Det er montert grunnmursplast.

Det presiseres at kontroll av drenering kun er visuell, uten noen form for inngrep.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er stedvis relativt store glipper mellom grunnmursplast og mur. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning mot muren i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Grunnmursplast bør utbedres.



Eksempel på glipper mellom grunnmursplast og mur

⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er mest sannsynlig i lettklinker, men betongstein kan ikke utelukkes.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Riss/mindre sprekker i grunnmur, i hovedsak mot nord. Riss er både horisontale og vertikale. Større riss kan medføre at utvendig puss mister noe av de fuktavvisende egenskapene.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Lokale tiltak/utbedring bør vurderes.

⚠ TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i lettklinker ved kjellerinngang. Det er montert et lavt rekkverk i tre på muren.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er relativt lavt.

- Søylen som bærer overbygg over inngang til kjeller, er plassert oppå forstøtningsmuren. Det virker som fundamentering under muren ikke er dimensjonert for denne belastningen. Dette er som sådan ikke et direkte avvik på muren, men det er trolig at belastningen fra takoverbygget over tid vil medføre skader i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å montere et høyere rekkverk.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser. Mest sannsynlig må det lages nytt fundament for takoverbygget.



Forstøtningsmur ved kjellerinngang

⚠ TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall inn mot muren fra sørvest og sørøst. Mot sørøst er det i tillegg et hjørne som gjør at overflatevann kan samles i hjørnet.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for dette punktet er for eventuelle fremtidige arbeider. Systemet krever at det settes en kostnad på punkter med TG3, for å få ferdigstilt rapporten.

Vurdering av avvik:

- Terrengen er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det kan vurderes terrengjusteringer mot sørvest. Mot sørøst er dette vanskelig, da dette er innkjørselen. Endret klima og våtere vintre gjør at tiltak her ikke kan utelukkes, f.eks en dreneringsgrøft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall inn fra sørvest

Tilstandsrapport



Noe fall også fra sørøst, inn mot hjørne

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Alder, type og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Det er ikke usannsynlig at i hvert fall deler er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Brennbart materiale kan i dette tilfelle ikke flyttes, så det anbefales å kle området (list/foring på dør) med ubrennbart materiale.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Dette gjelder kun i nedre del av trappa, men montering av håndløper der kan allikevel vurderes.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

1983

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Ut fra søknad/tegninger

Beskrivelse

Garasje bygd i forlengelsen av boligen. Satt som eget bygg av beregningsmessige årsaker.

Samme utvendige utforming som resten av boligen.

Betongdekke. Yttervegger i tre, innvendig kledd med panel. Det ser ut som det er lagt gipsplater bak panelet.

Koblede vinduer, tett, panelt inngangsdør. Leddport i tre med portåpner.

Luke i himling med adkomst til kvist over garasjen. Det er lagt sponplater på "gulvet". Arealet er ikke målbart, men kan brukes til lagring av lettere ting.

En del utvendig slitasje i port. Relativt mye slitasje i dør, som har fuktskader og har seget en del. Den er også skjev ut-inn. Døra bør byttes.

Skade på taknedløp, døra går inn i nedløpet. Sannsynligvis har døra ved et eller flere tilfeller blåst opp og skadet nedløpet. Ved bytte av dør bør det vurderes å endre slagretning på døra.

En del kondensmerker i vindu. Vinduet nærmest porten lar seg verken åpne eller lukke (står halvåpent), det andre er tregt.

En del oppsprekking i dekke. Dette kan skyldes sig i grunnen.

Garasjen trenger en del vedlikehold.

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

Tilbygg / modernisering

1996 Modernisering Nytt taktekke, trolig ifm tilbygg på huset i 1996

Dokkestue



Anvendelse

Dokkestue

Byggeår

1996

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel

Vedlikehold

Stort etterslep

Beskrivelse

Frittstående dokkestue.

Sannsynligvis på grunn av manglende mønebeslag og utett undertak, er det store fuktskader på dokkestua. Det er etter all sannsynlighet så mye fukt i konstruksjonen, at reparasjon ikke er hensiktsmessig. Det gis derfor ingen beskrivelse. Dokkestua bør rives.

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



Fukt- og råteskader innvendig

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

265 m²/265 m²

Enebolig: Loftstue, 6 Soverom, 2 Entré, Bod, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Gang, 2 Bad, Bad/vaskerom, Kott, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Dokkestue

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 6 500 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Fungerende marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nedre Lyngvei 3 ,8402 SORTLAND 163 m² 1968 2 sov	09-04-2026	4 200 000	4 100 000		4 100 000	25 153
2 Nedre Selnes vei 7 ,8402 SORTLAND 170 m² 1971 3 sov	10-06-2026	3 390 000	3 635 000		3 635 000	21 382
3 Solhøgda 2B ,8402 SORTLAND 263 m² 1968 5 sov	09-01-2023	5 800 000	5 550 000		5 550 000	21 103
4 Røsslyngveien 24 ,8402 SORTLAND 201 m² 1974 3 sov	17-12-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	19 091
5 Øvre Selnesveien 26 ,8402 SORTLAND 187 m² 1980 2 sov	01-07-2026	3 500 000	3 400 000		3 400 000	18 182
6 Brekkaveien 17A ,8402 SORTLAND 179 m² 1980 3 sov	31-01-2024	3 400 000	3 200 000		3 200 000	17 877
7 Røsslyngveien 16 ,8402 SORTLAND 176 m² 1980 3 sov	18-02-2025	3 350 000	3 150 000		3 150 000	16 071

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	15 000
Eiendomsskatt	Kr.	7 000
Vann og avløp	Kr.	9 000
Feiing	Kr.	1 000
Renovasjon (240 l)	Kr.	6 800
Normalt vedlikehold	Kr.	2 000

Siden forsikring ler del av en "samlepott" og det ikke foreligger opplysninger om resterende kostnader, er alle kostnader stipulert av takstingeniør

	Kr.	1
--	-----	---

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Dokkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Dokkestue	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 310 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

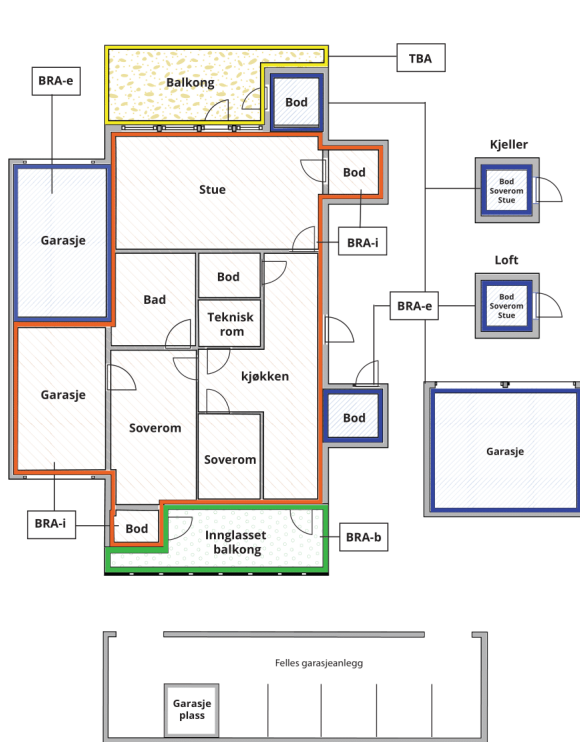
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	30			30		18	48
1. Etasje	130			130	41		130
Kjeller	105			105			105
SUM	265				41	18	283
SUM BRA	265						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Entré, bod, kjøkken, stue, gang, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kott		
Kjeller	Entré, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er i fremlagte papirer ikke funnet ferdigattest på tilbygg mot sør (1996).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etablering av utleiedel i kjeller

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På originale tegninger fra 1982 var det kjellernedgang mellom hus og garasje. Nå er kjellerinngangen flyttet og areal for tidligere trapp er inne i garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Dokkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Dokkestue	

Kommentar

Arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1134		0	1285.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngveien 4

Hjemmelshaver

Sortland Kommune / Suorttá Souhkan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligfelt et stykke nord for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset innkjørsel og parkering. Mindre del sør for boligen er belagt med belegningsstein. Grøntareal/plen mot nord og vest, en del trær og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kontaktperson har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Kontaktperson har ikke bodd i boligen og har veldig liten kjennskap til eiendommen.

Bebyggelsen

Enebolig med utleiedel i kjeller. Garasje bygd i forlengelse av boligen. Dokkestue.

Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak eneboliger. Nord for Markveien er det næringseiendommer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				15 000

Kommentar

Stipulert av takstingeniør. Boligen har vert forsikret som en del av kommunens portefølje og har derfor ingen "egen" premie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått	12	Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Gårdskart/NIBIO	01.07.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger bolig, original	30.03.1976		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg, garasje	01.12.1982		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger tilbygg mot sør	11.07.1996		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

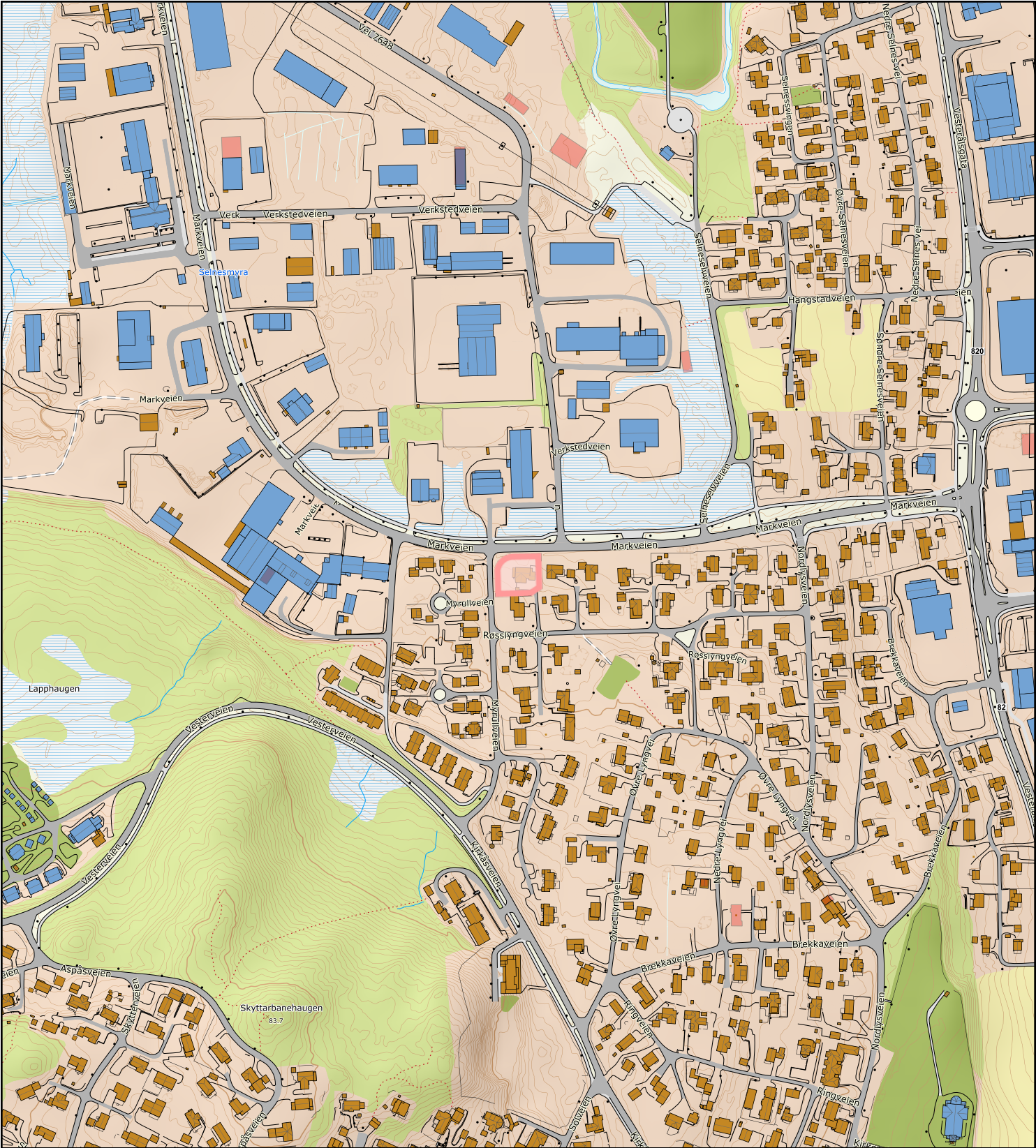
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



0

50

100

150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.07.2026 18:26

Eiendomsdata verifisert: 01.07.2026 18:26

GÅRDSKART 1870-15/1134/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1134/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

1.3

0.0

1.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

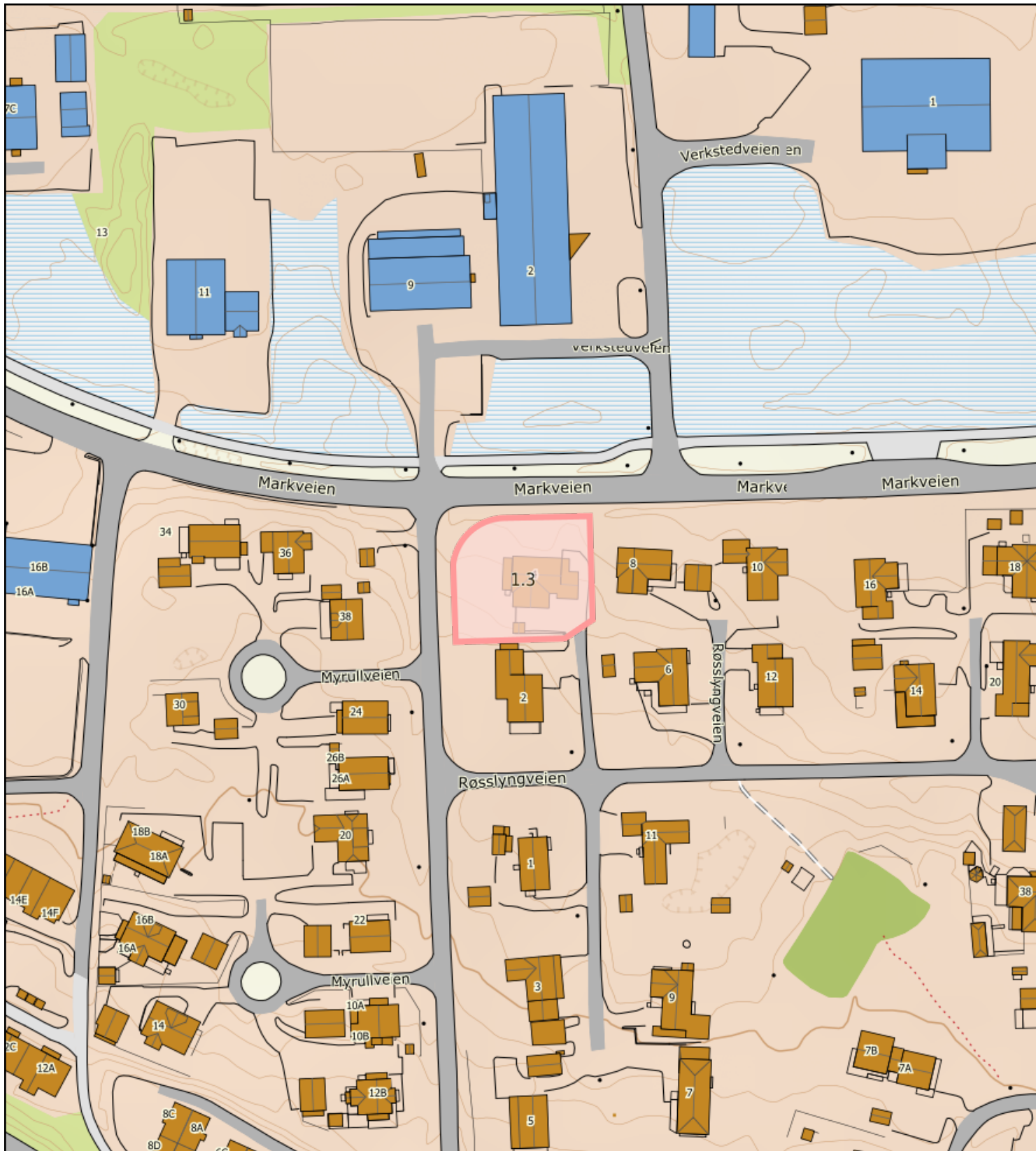
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.07.2026 18:27

Eiendomsdata verifisert: 01.07.2026 18:26

GÅRDSKART 1870-15/1134/0

Tilknyttede grunneiendommer:

15/1134/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
1.3	1.3
0.0	0.0
1.3	1.3

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

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



051015m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.07.2026 18:28

Eiendomsdata verifisert: 01.07.2026 18:26

GÅRDSKART 1870-15/1134/0

Tilknyttede grunneiendommer:
15/1134/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

0.0

0.0

0.00.0

0.00.0

0.0

1.31.3

0.00.0

1.31.3

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

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.00.0

0.00.0

0.0

1.31.3

0.00.0

1.31.3

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
☐ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

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? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, spesifiser hvilken type:****11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen:****12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har uaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i leiligheten som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: Remy Buschmann

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Adresse

Røsslyngveien 4, 8402 SORTLAND

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313498

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

190173224

Gårdsnummer

15

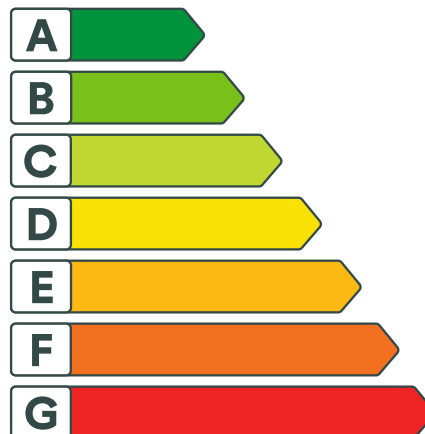
Bruksnummer

1134

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

1976

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

195,66 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

246,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 433 kWh



Røsslyngveien 4, 8402 SORTLAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Røsslyngveien 4, 8402 SORTLAND



Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



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>

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	SELNESFELTET XXI	Beregnet areal	1285.3
Etablert dato	19.08.1975	Historisk oppgitt areal	1279
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.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.08.1975			15/879 (-1279), 15/1134 (1279)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7621509.98	516298.55	0	Ja	1285.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÅ SOUHKAN S847737492	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vesterålgata 57 8400 SORTLAND	

Adresse

Vegadresse: Røsslyngveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190173224		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190173224	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	19.11.1996
3	190173224	2	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	04.11.2024

1: Bygning 190173224: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	233
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	233
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røsslyngveien 4	H0101	15/1134	233	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0
U01	0	105	0	105	0	0	0

2: Bygningsendring 190173224-1: Tilbygg, Tatt i bruk 19.11.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	78
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.06.1996	05.07.1996	
Igangsettingstillatelse	26.06.1996	22.08.1996	
Tatt i bruk	19.11.1996	30.09.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1134	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	0	29	0	29	0	0	0
K01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygningsendring 190173224-2: Ombygging, Igangsettingstillatelse 04.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	53
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

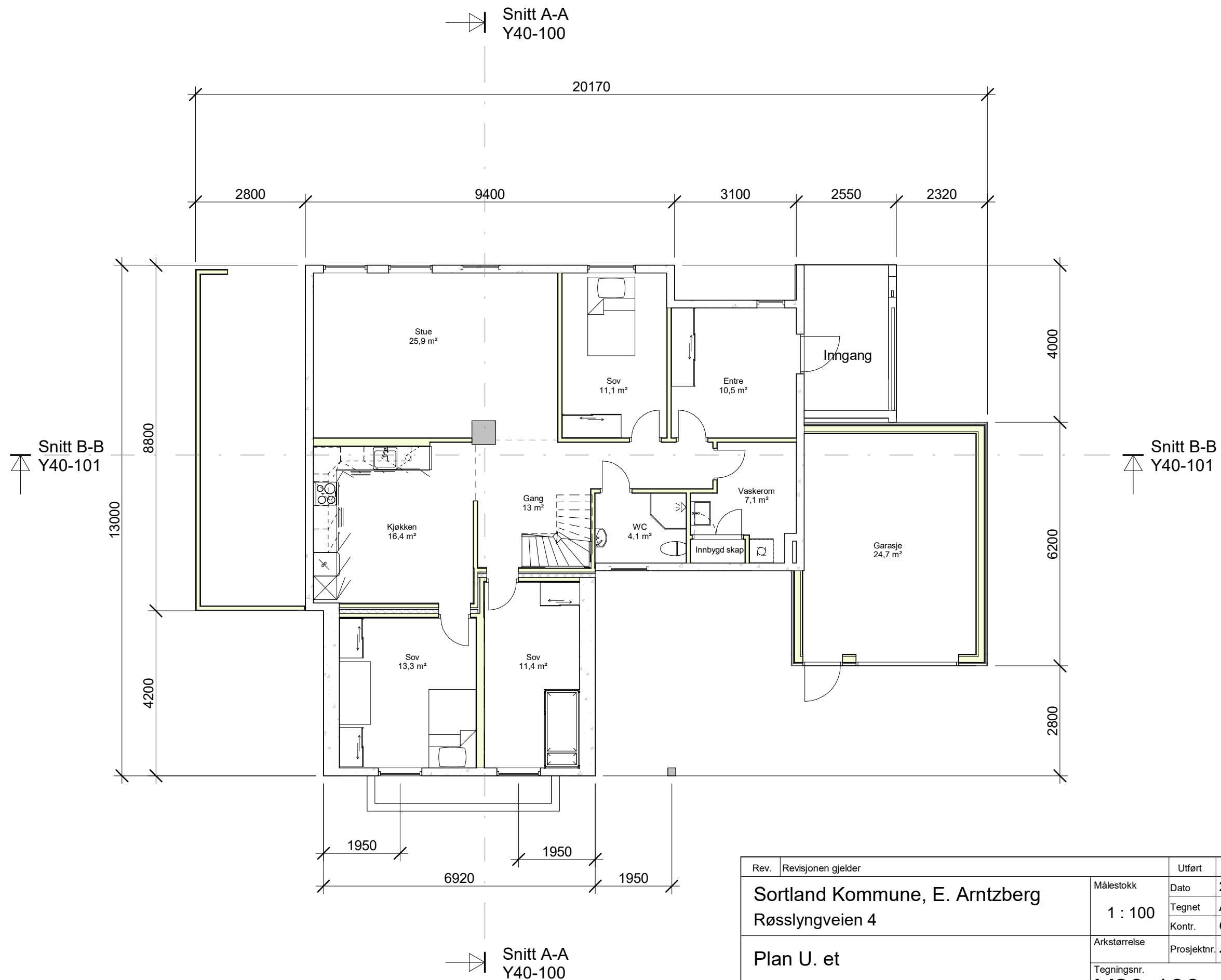
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.11.2024	25.11.2024	23/11434

Bruksenheter

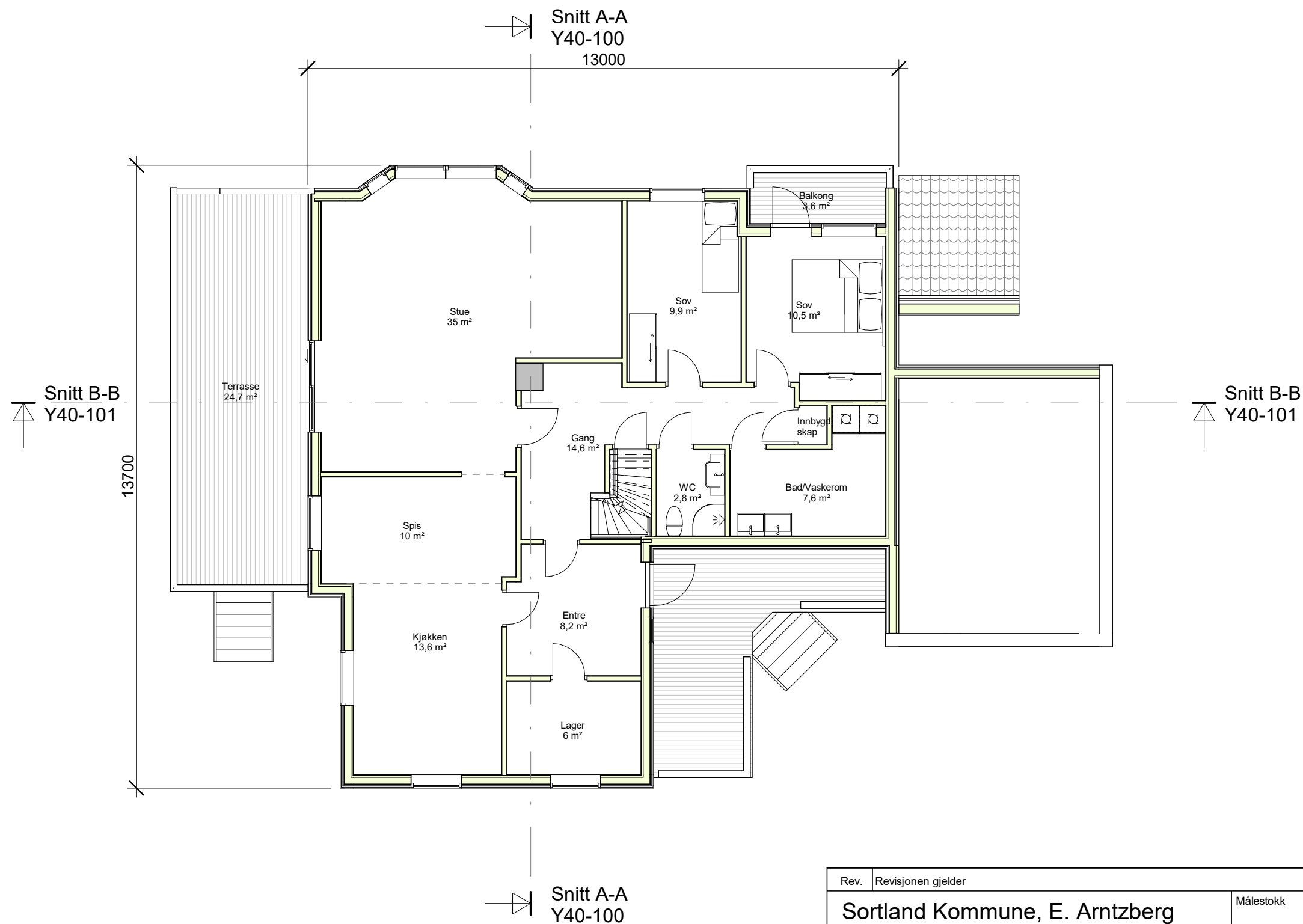
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/1134	-	-	-	-	-

Etasjer

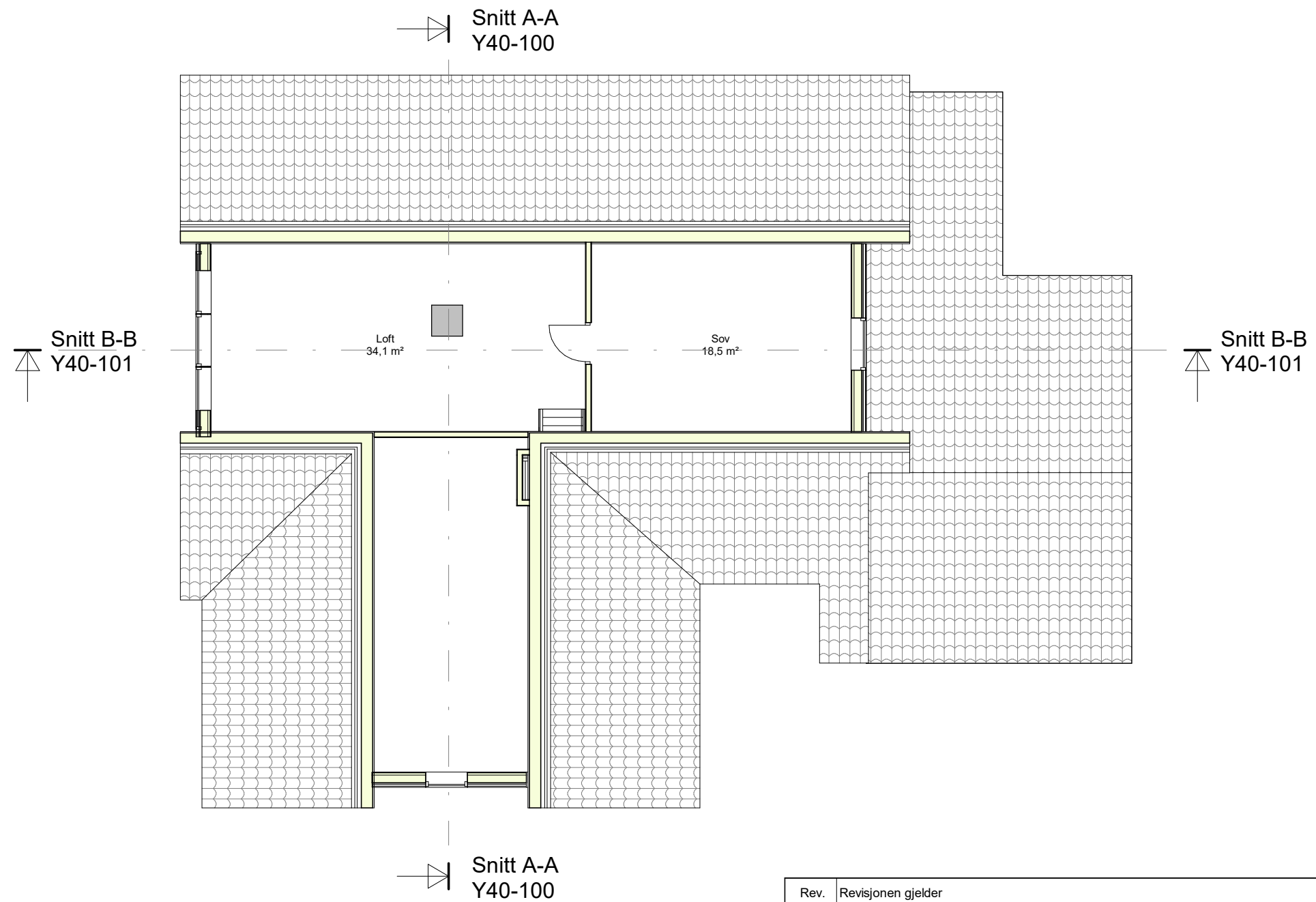
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	45	0	45	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	8	0	8	0	0	0



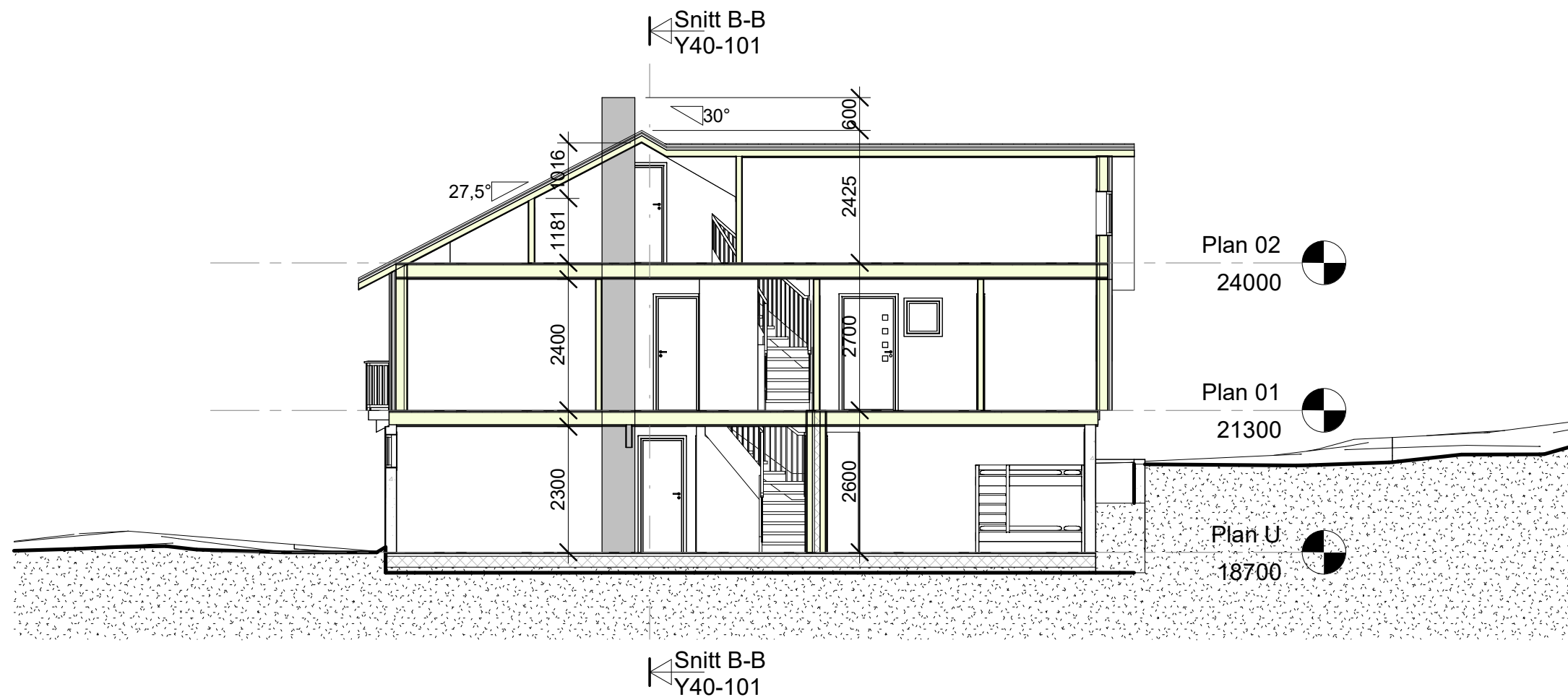
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4		Dato	20.10.2023	
		Tegnet	AKY	
		Kontr.	OJO	
Plan U. et		Arkstørrelse	Prosjektnr. -	
		Tegningsnr.	Y20-100	
		Rev.		



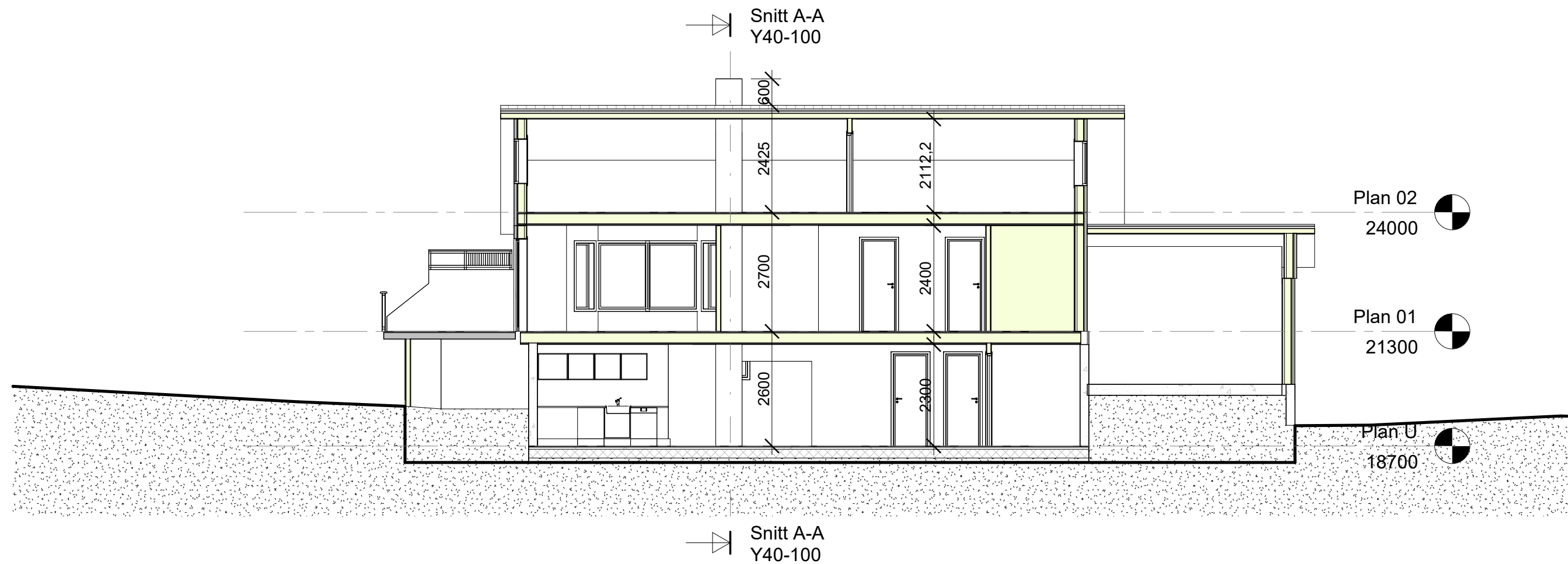
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato 20.10.2023	
	Plan 01	Tegnet Kontr.	AKY OJO	
		Arkstørrelse Tegningsnr.	Prosjektnr. Y20-101	Rev.



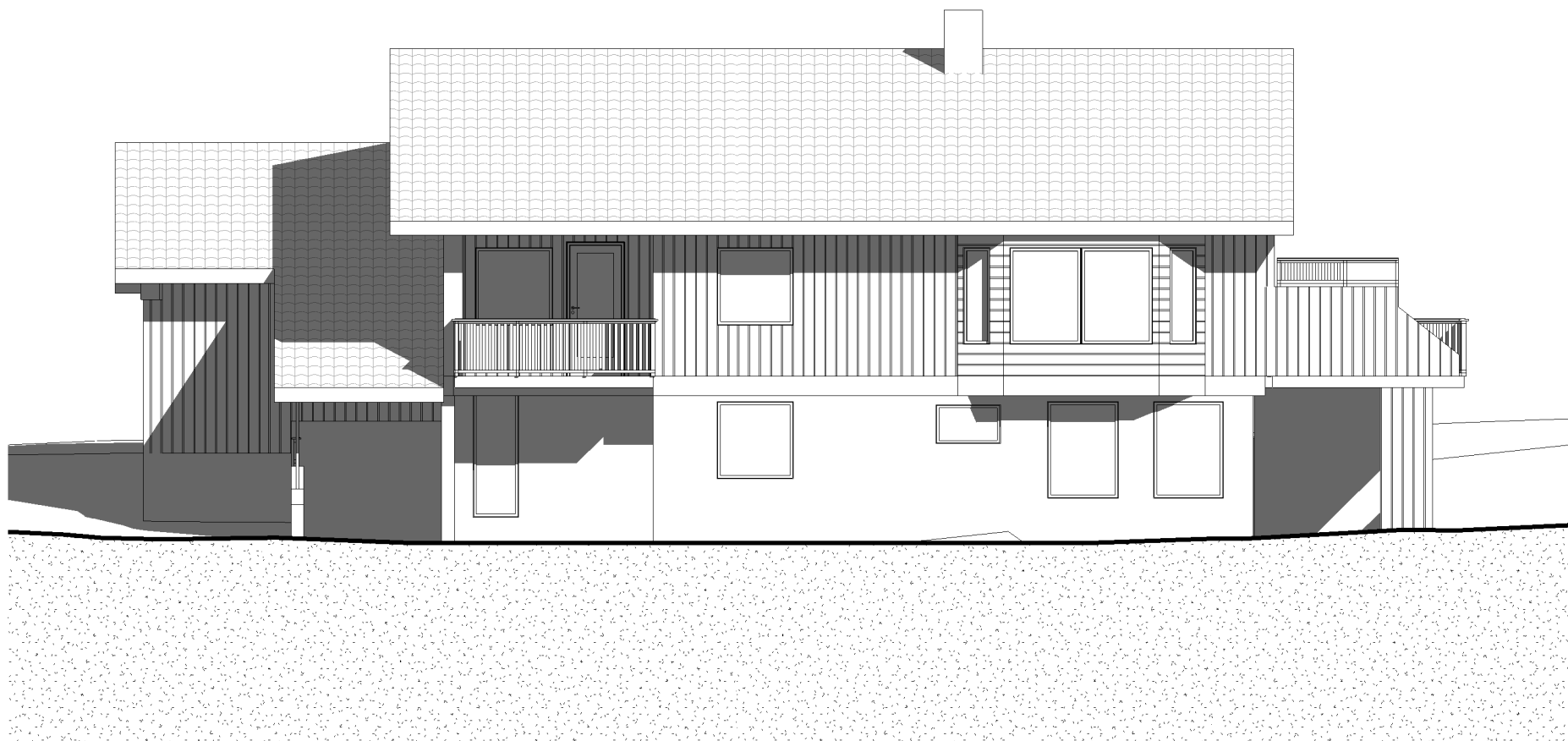
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato 20.10.2023	
		Tegnet Kontr.	AKY OJO	
	Plan 02	Arkstørrelse Tegningsnr.	Prosjektnr. Y20-102	Rev.



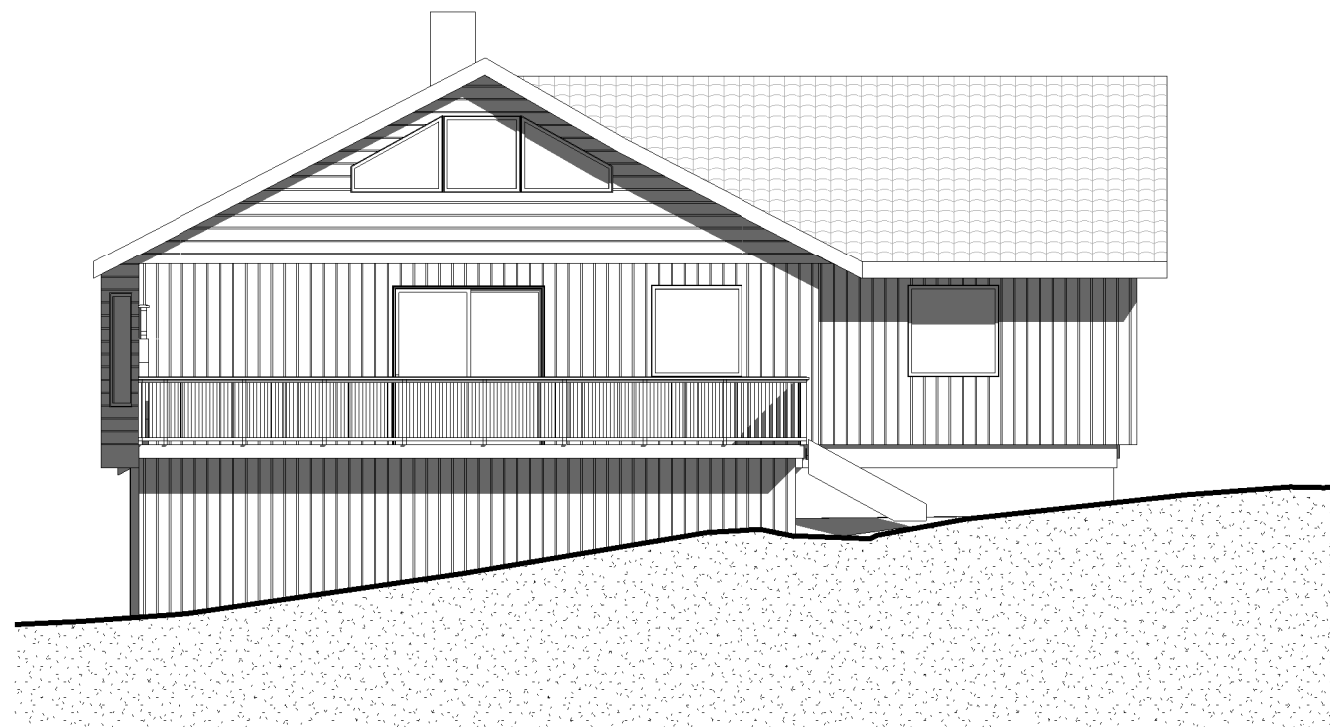
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk	Dato	20.10.2023
		1 : 100	Tegnet	AKY
			Kontr.	OJO
	Snitt A-A	Arkstørrelse	Prosjektnr.	-
		Tegningsnr.	Y40-100	
			Rev.	



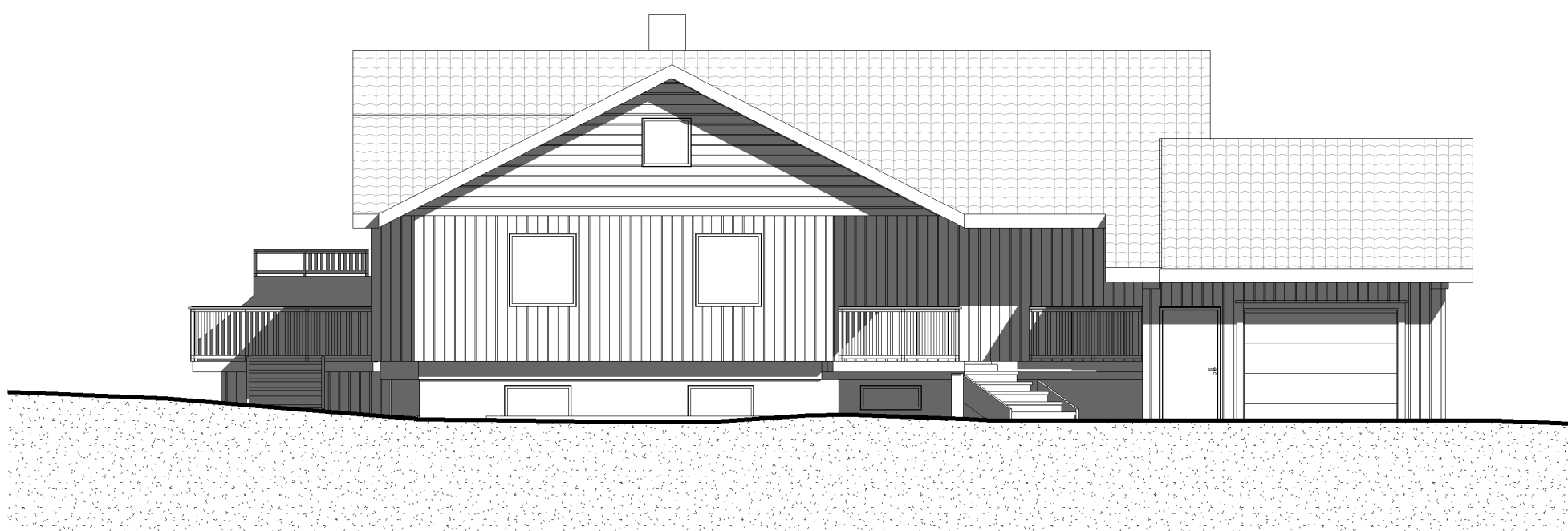
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato	20.10.2023	
		Tegnet	AKY	
		Kontr.	OJO	
Snitt B-B	Arkstørrelse	Prosjektnr.	-	
	Tegningsnr. Y40-101	Rev.		



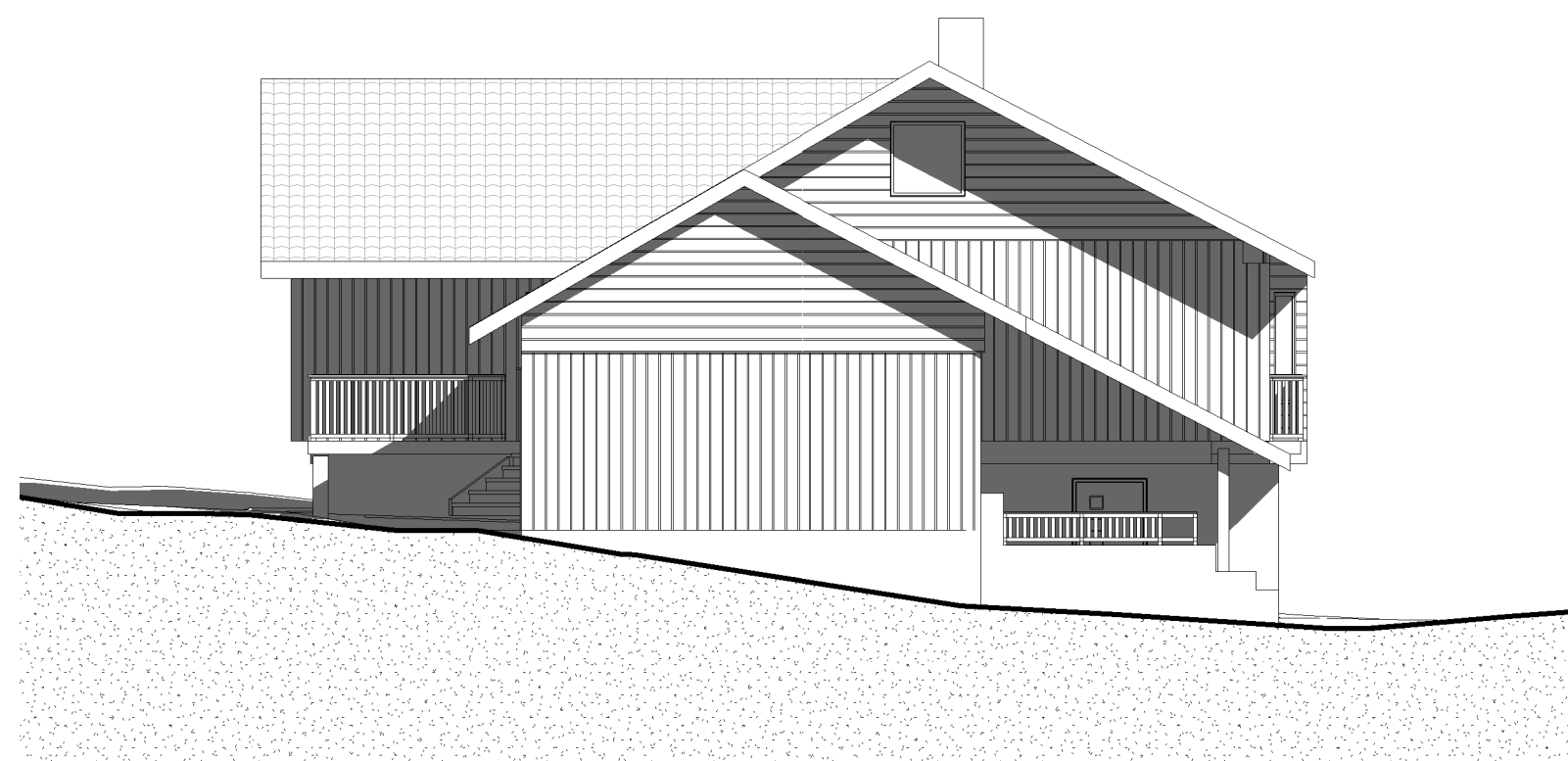
Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



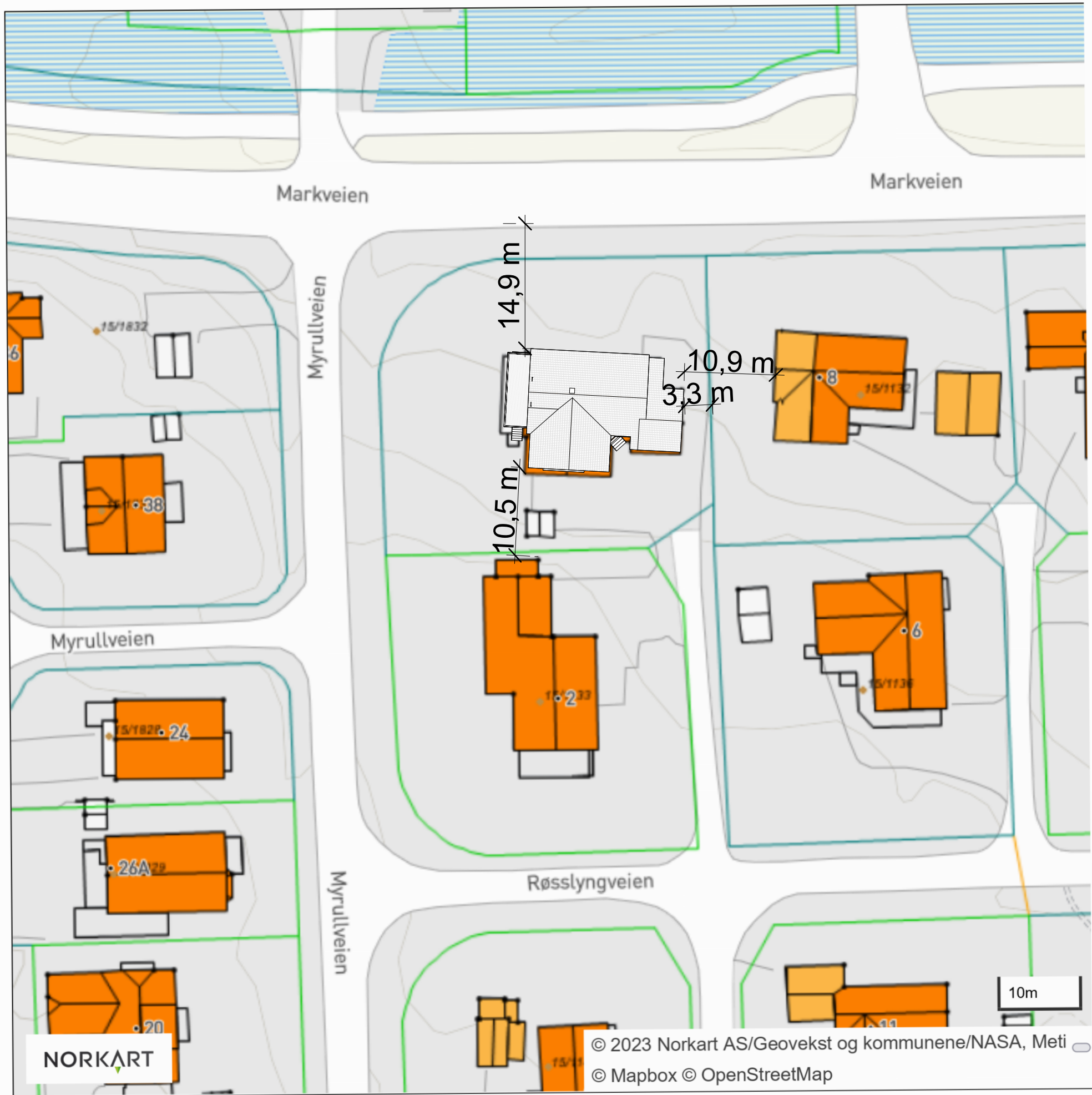
Sør
1 : 100



Øst
1 : 100

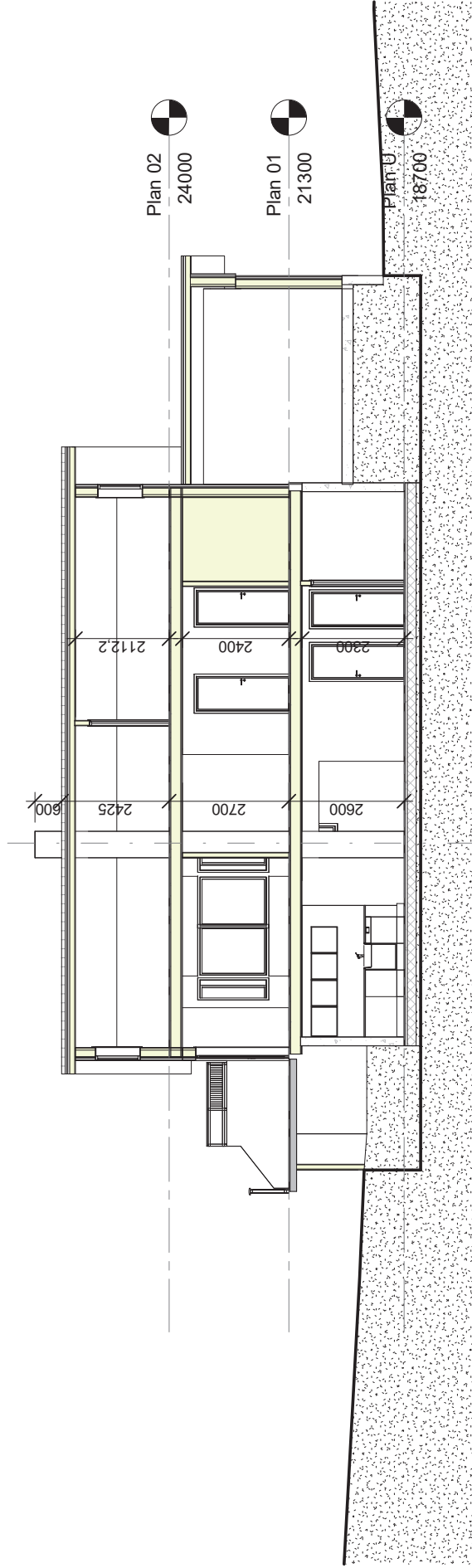
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato 20.10.2023	
		Tegnet Kontr.	AKY OJO	
	Fasader	Arkstørrelse Tegningsnr. Y40-102	Prosjektnr. -	Rev.
 KRONSTEIN GRUPPEN  BYGGSERVICE				

Røsslyngveien 4



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg	Målestokk	Dato	20.10.2023
	Røsslyngveien 4	1 : 500	Tegnet	AKY
			Kontr.	OJO
	Situasjonsplan	Arkstørrelse	Prosjektnr.	
		Tegningsnr.		Rev.
		Y10-100		
 KRONSTEIN GRUPPEN  BYGGSERVICE				

Snitt A-A
Y40-100



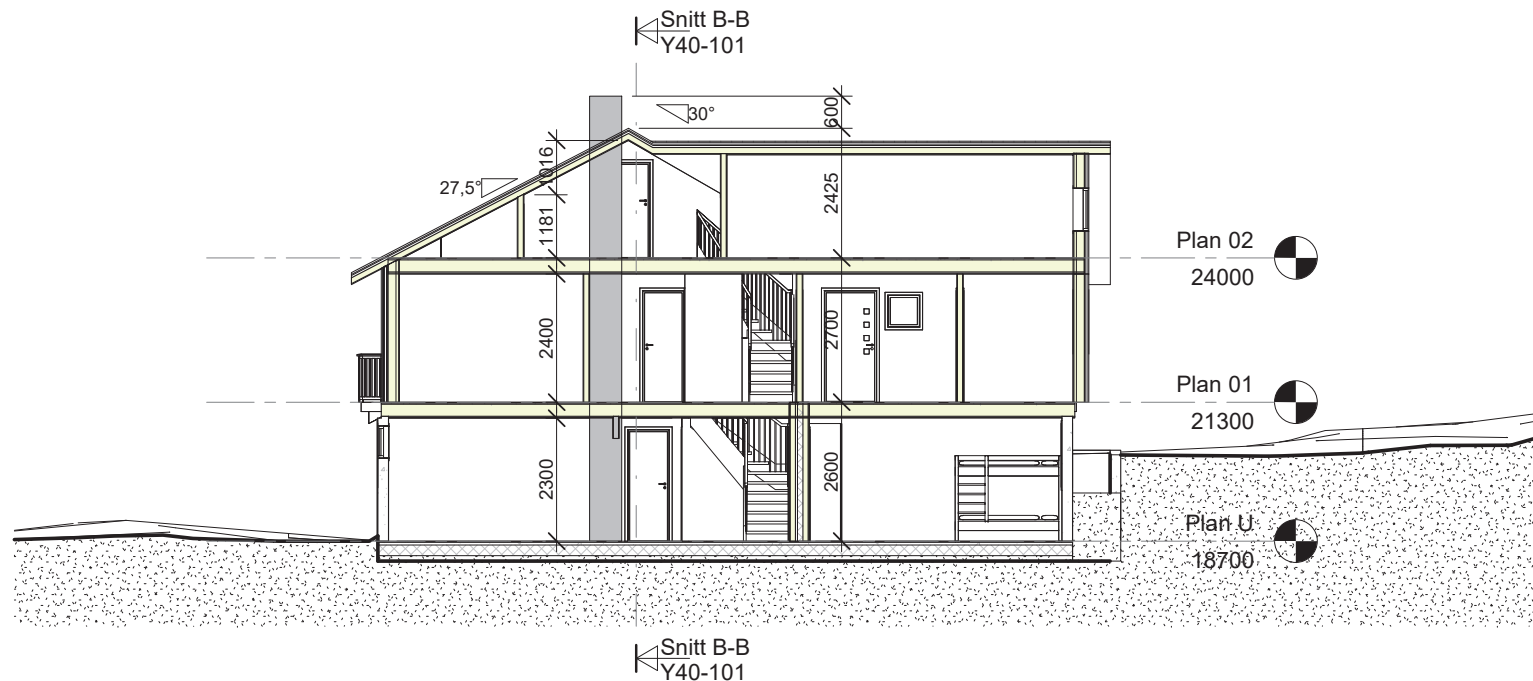
Plan 02
24000

Plan 01
21300

Plan 0
18700

Snitt A-A
Y40-100

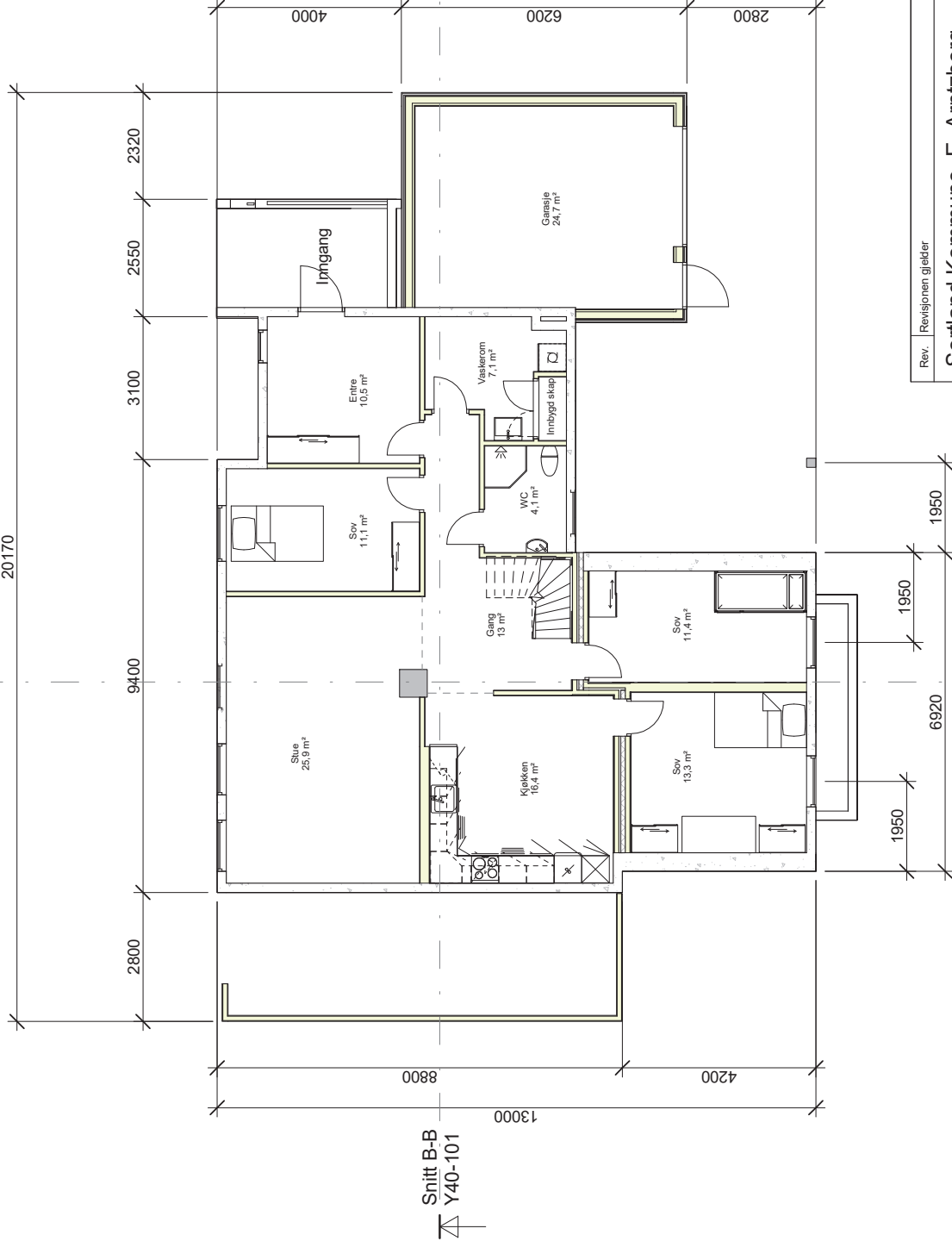
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttørt	Kontrollert	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg	Dato	20.10.2023	
	Røsslyngveien 4	Tegnet	AKY	
		Kontrollert	OJO	
		Prosjektør	-	
	Snitt B-B	Tegningsnr.	Y40-101	Rev.



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato 20.10.2023	
	Snitt A-A	Tegnet Kontr.	AKY OJO	
		Arkstørrelse Prosjektnr.	-	
		Tegningsnr. Y40-100	Rev.	

Snitt A-A
Y40-100

20170



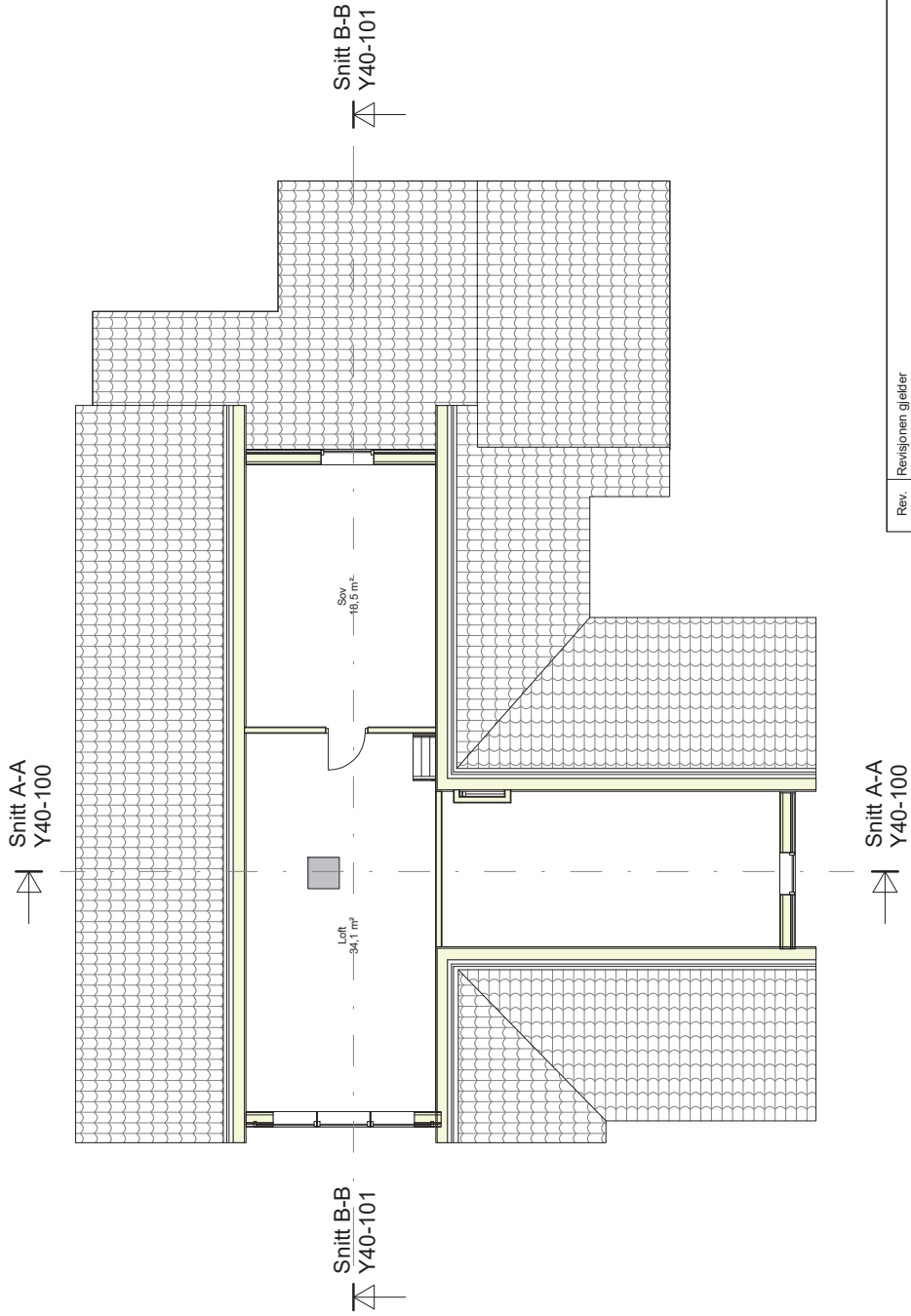
Snitt B-B
Y40-101

Snitt B-B
Y40-101

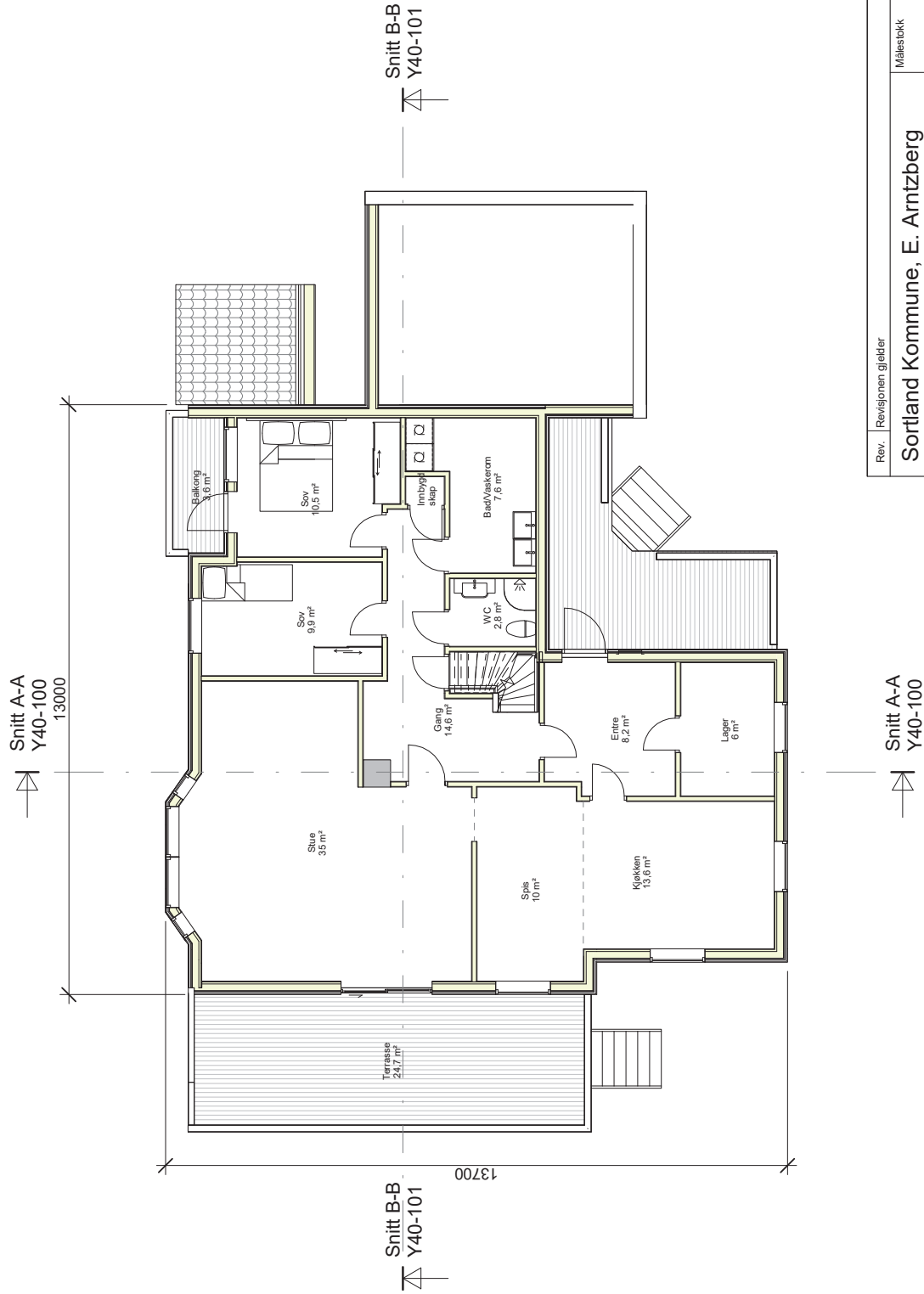
Rev.	Revisjonen gjelder	Uttent	Kont.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg	Dato	20.10.2023	
	Røsslyngveien 4	Tegnet	AKY	
		Kont.	OJO	
		Prosjektr.	-	
	Plan U. et	Tegningsnr.	Y20-100	Rev.

KRONSTEIN GRUPPEN

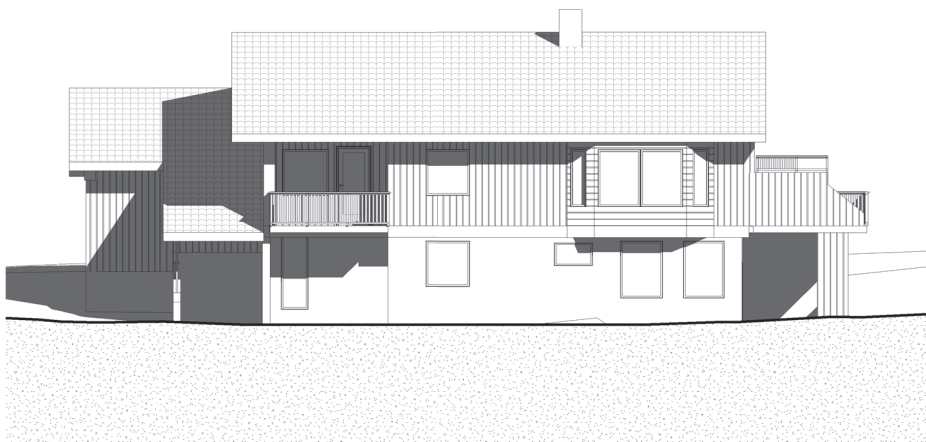
BYGGSERVICE



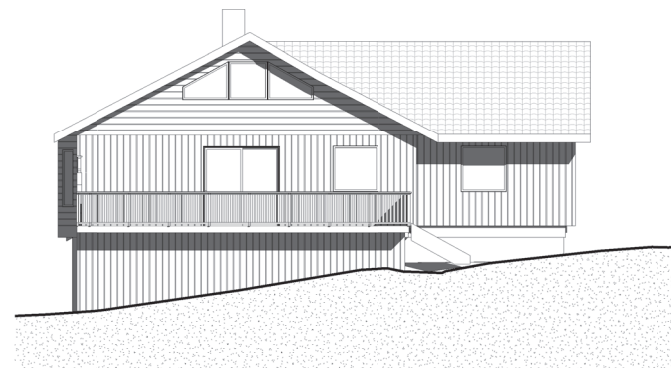
Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontrollert	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg	1 : 100	Dato	20.10.2023	
	Røsslyngveien 4		Tegnet	AKY	
			Kontrollert	OJO	
			Prosjektant	-	
	Plan 02		Tegningsnr.		Rev.
			Y20-102		



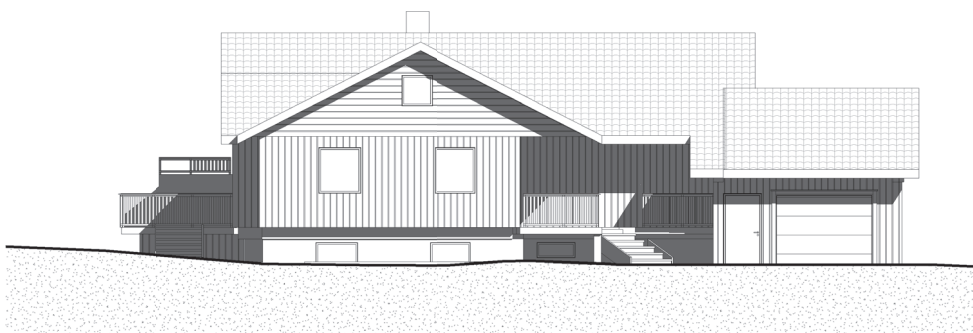
Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Uttent	Kont.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg	1 : 100	Dato	20.10.2023	
	Røsslyngveien 4		Tegnet	AKY	
			Kont.	OJO	
			Prosjektr.	-	
	Plan 01		Tegningsnr.	Y20-101	Rev.



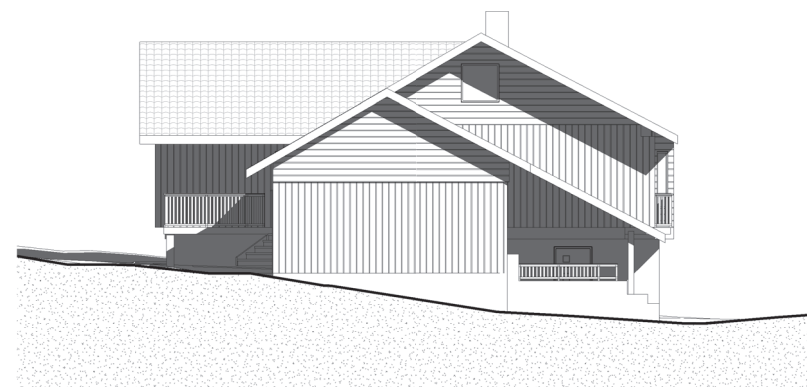
Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

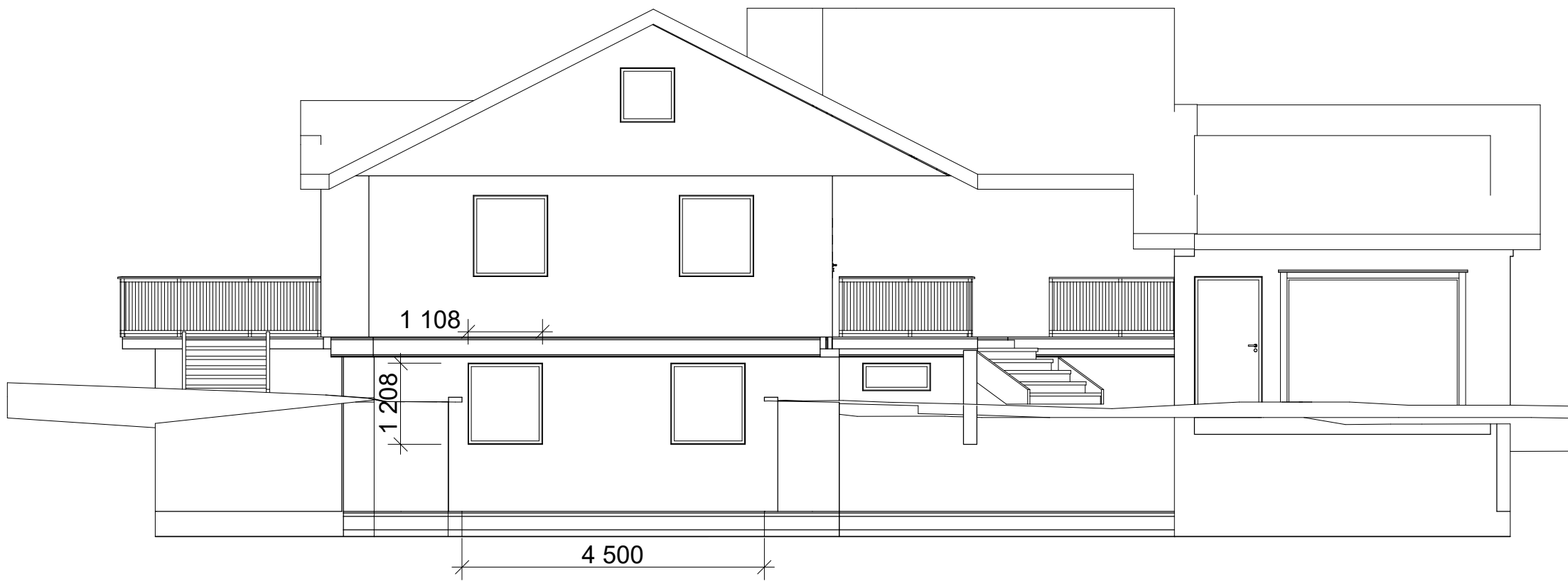


Sør
1 : 100

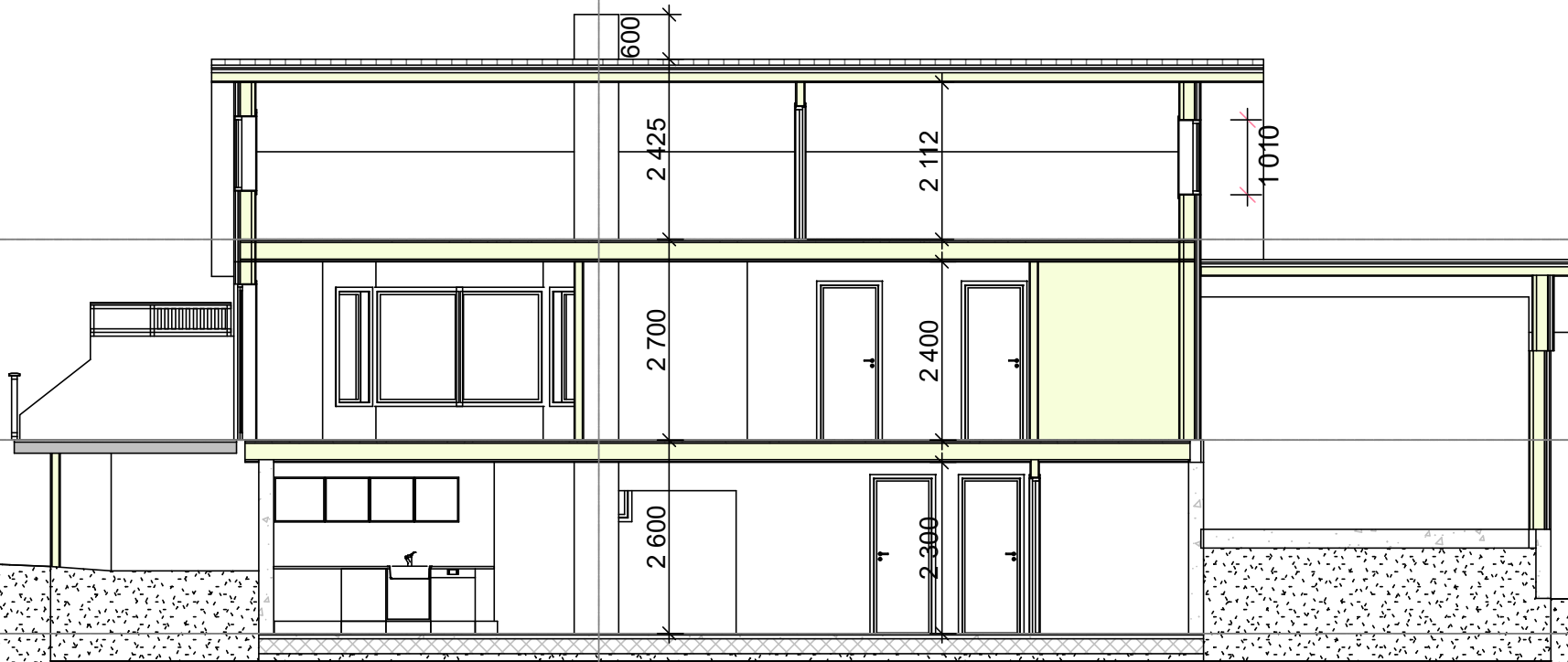


Øst
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	Dato
	Sortland Kommune, E. Arntzberg Røsslyngveien 4	Målestokk 1 : 100	Dato 20.10.2023	
		Tegnet Kontr.	AKY OJO	
		Arksterrelse Prosjektr.	-	
	Fasader	Tegningsnr. Y40-102	Rev.	



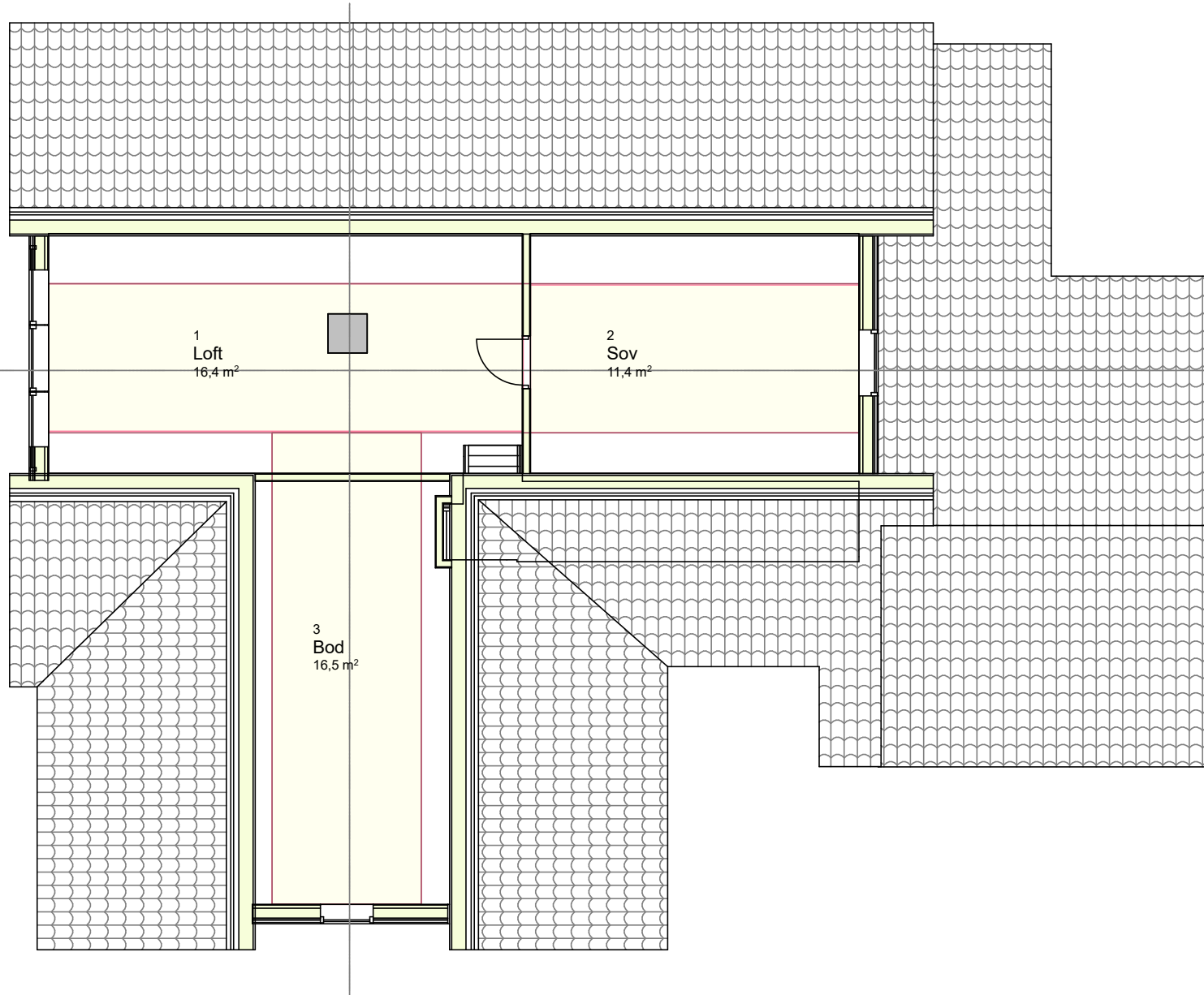
Snitt A-A
Y40-100



Snitt A-A
Y40-100

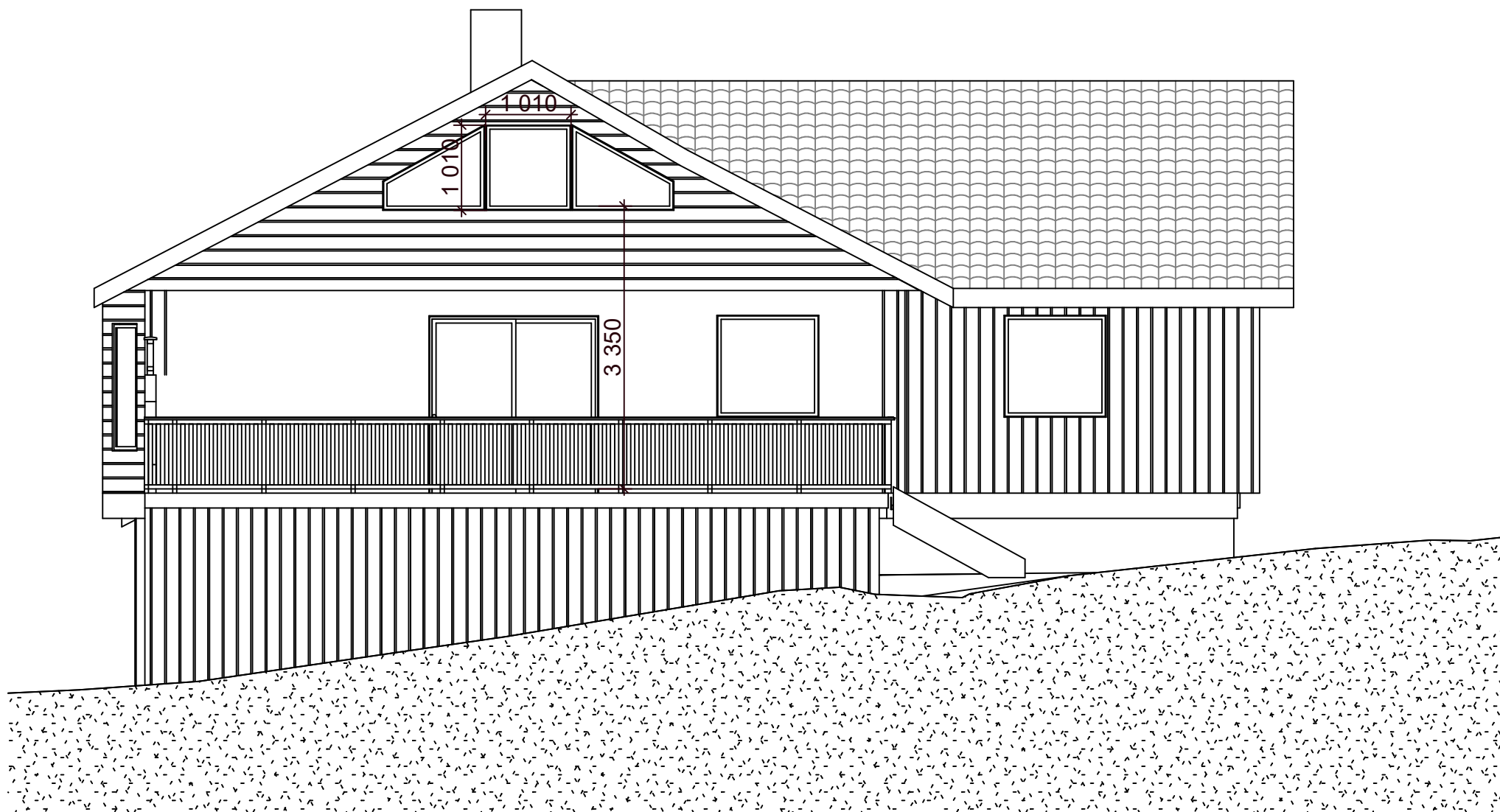
→ Snitt A-A
Y40-100

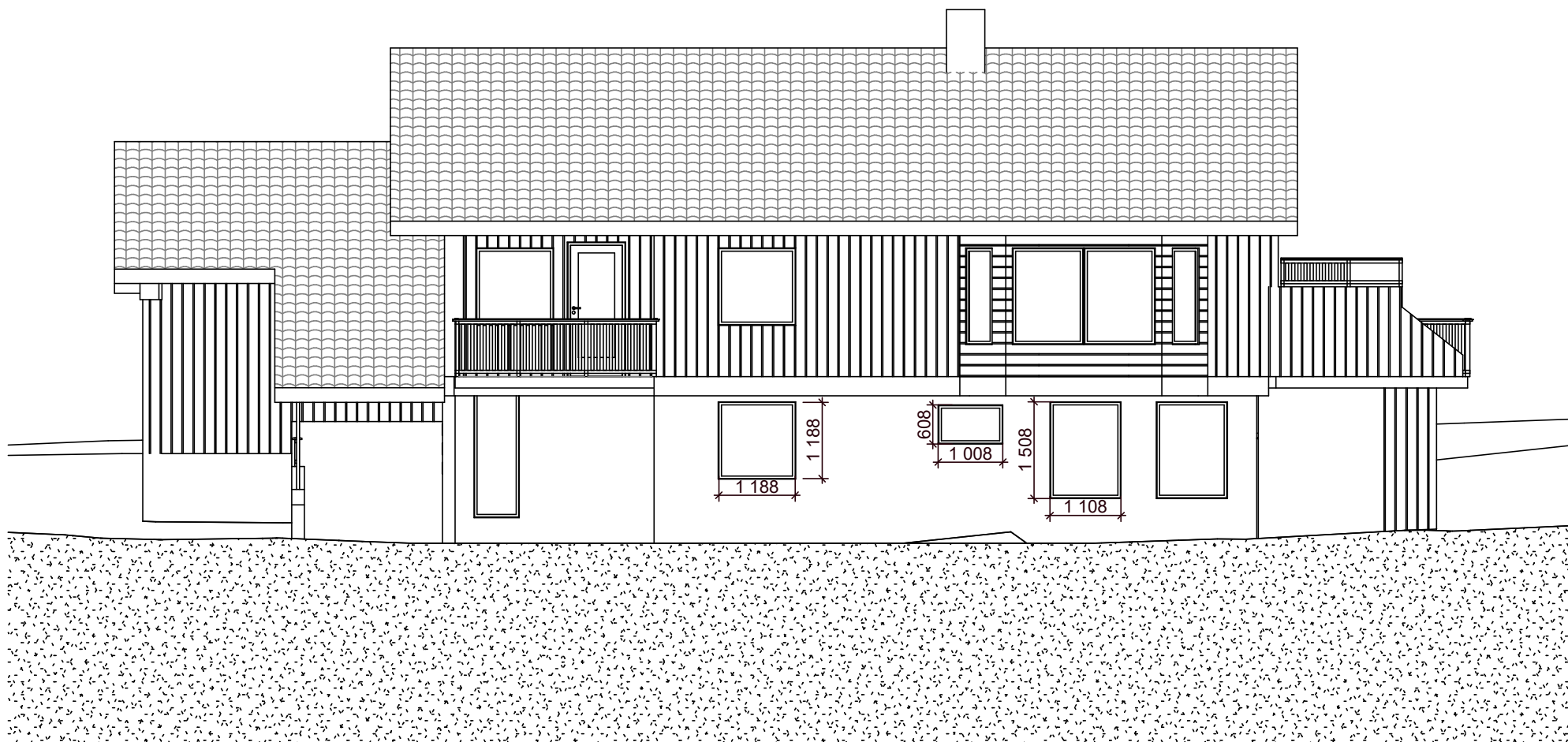
Snitt B-B
Y40-101
↑



Snitt B-B
Y40-101
↑

→ Snitt A-A
Y40-100





Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7619886

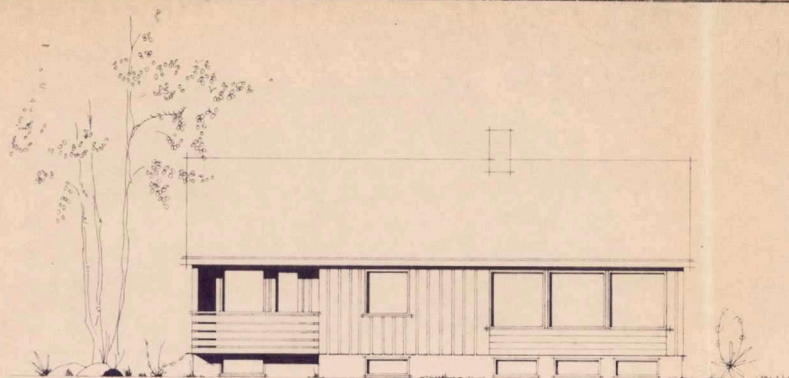
Øst: 516909

Grensepunkt / Grenselinje

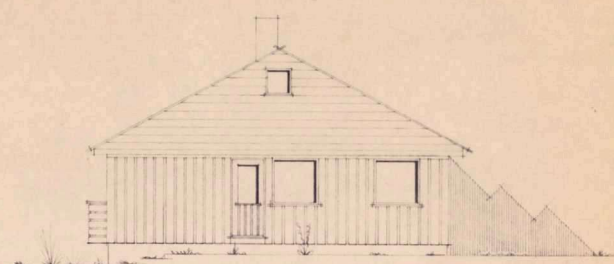
Ytre avgrensing

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

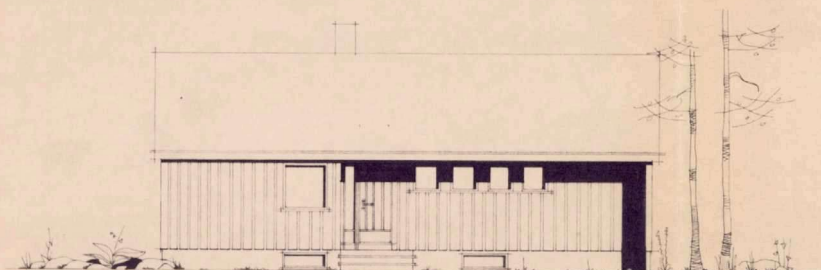
TYPE 48÷



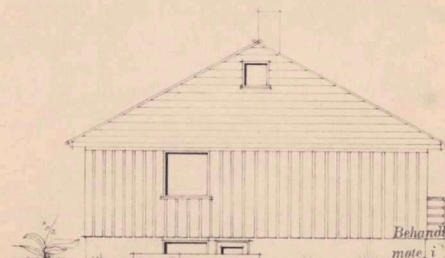
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 25. mars 1976
Se forrige utskrift
sak 41/76
Sortland bygningsråd
Sortland, 30/3-76

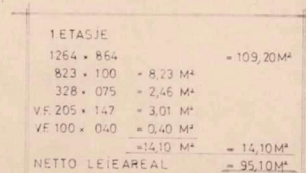
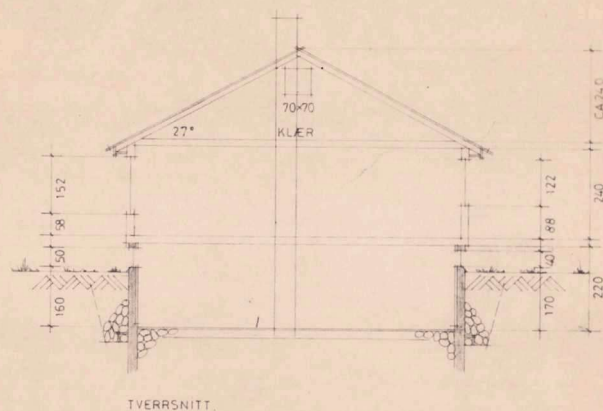
Elin Haddan

29.11.74
REV 4.10.76, L. and
REV 21.6.71

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse jf. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.1.1960

BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES		M. 1:100	BYGGHERRE
		11.2.71	Henrik Solberg Kasperen
			TEGN. NR. B-10-592.2+

TYPE 48÷



Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 25. mars 1976
Se forøvrig utskrift
sak 71/76
Sortland bygningsråd
Sortland, 30/3-76
Elin Madsen

29.11.74
REV 4 10.74 d. u. d.
REV. 3.5.74.
REV 21.6.71

BØ	BRØDRENE FJOGSTAD SANDNES	M:	BYGGHERRE:
		1:100	Henrik Solberg Kasperen
		11.2.71	TEGN. NR. B-10-592.1+

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbidssted (adr.)		Røsslyngvæn. 4		Registernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parsellnr	
Arbetsdets art		Bygningens art		15/1134	
Nybygg		Børstasje		Dato for søknad (bygn.råd/sjef)	
Byggherre		Henrik S. Kaspersen		12/11-82 29/11-82	
Anmelder		Arne Jensen		Søk nr	
Ansvarshavende		"		260/82	
		Adresse		Tlf.	
		8400 Sortland			
		Adresse		Tlf.	
		8423 MAURNES			
		Adresse		Tlf.	
		"		"	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
8401 Sortland 19 01-83		Sortland kommune	
Underskrift		Joh. Kasper Kaspersen	
Sendes til		Byggherre	
		Anmelder	
		Ansvarshavende	
		Byggelevmyndighet	



SORTLAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato: 19.06.96
Deres dato: 03.06.96
Vår ref: 0619A-HJ-L42
Deres ref: -

Henrik Kaspersen
Røsslengvegen 4
8400 SORTLAND

INSTR.SAK: 149/96

VEDTAK OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG

PÅ EIENDOMMEN GNR. 15 BNR. 1134 STED: SORTLAND.

Under henvisning til Deres søknad av 03.06.96 innvilges herved med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 byggetillatelse på følgende vilkår:

For Deres byggesak:

- Gudmund Haugstvedt godkjennes som ansvarshavende for hele byggeprosjektet.

Generelle vilkår:

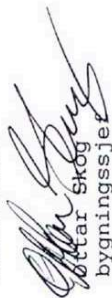
- Søknad, godkjente tegninger og denne tillatelse skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en 2 år, se plan og bygningslovens (pbl.) § 96.
- Bygningen, eller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



- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos Vesterålskraft AS.

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

Med hilsen


Hilde Johansen
bygningssjef


Eskild R. Brønlund
avd.ing.

Hilde Johansen
saksbehandler

VEDLEGG:

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

Underretning til:

POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	POSTGIRO:	BANKGIRO:
Postboks 117	76 12 12 11	76 12 30 15	For skatt: 1 21 67 00	4570 06 00827
8401 SORTLAND			Postgiro : 5 96 12 06	8981 07 01499

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		"Selnesfelt XXI"		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art		Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak			
Bygningsarbeidet Boligbygg		9/3- 1976	dato 25/3- 1976	sak 71/76			
Byggherrens navn		Adresse		Telefon			
Hendrik Solberg Kaspersen		Rysslungvegen 4, 8400 Sortland					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon			
Asbjörn Holm		8400 Sortland					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon			
Asbjörn Holm		8400 Sortland					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.

Sortland den 21/1 - 1980

Oswald Johnsen
Oswald Johnsen

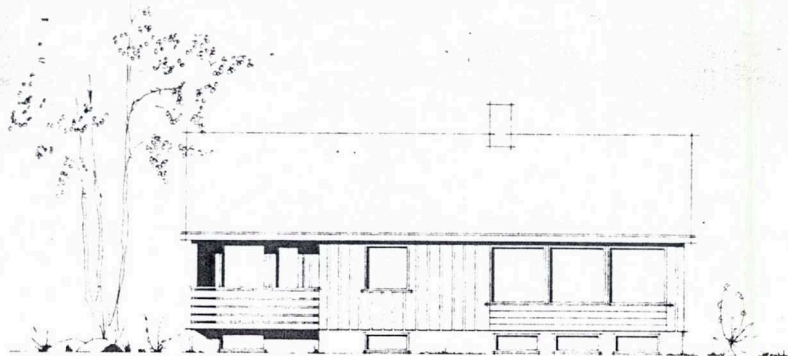
bygningssjefen

Sendes:

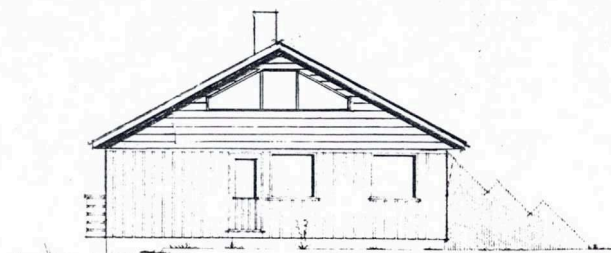
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

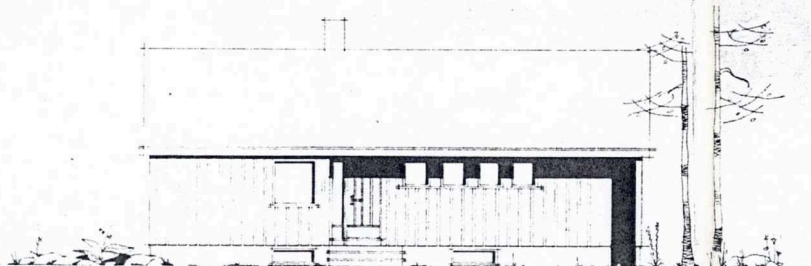
TYPE 48÷



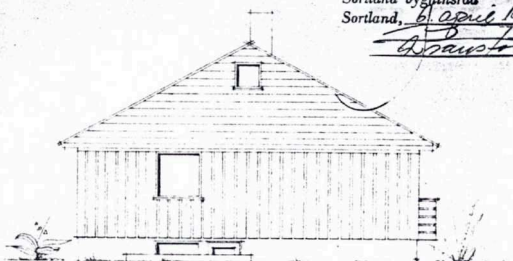
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



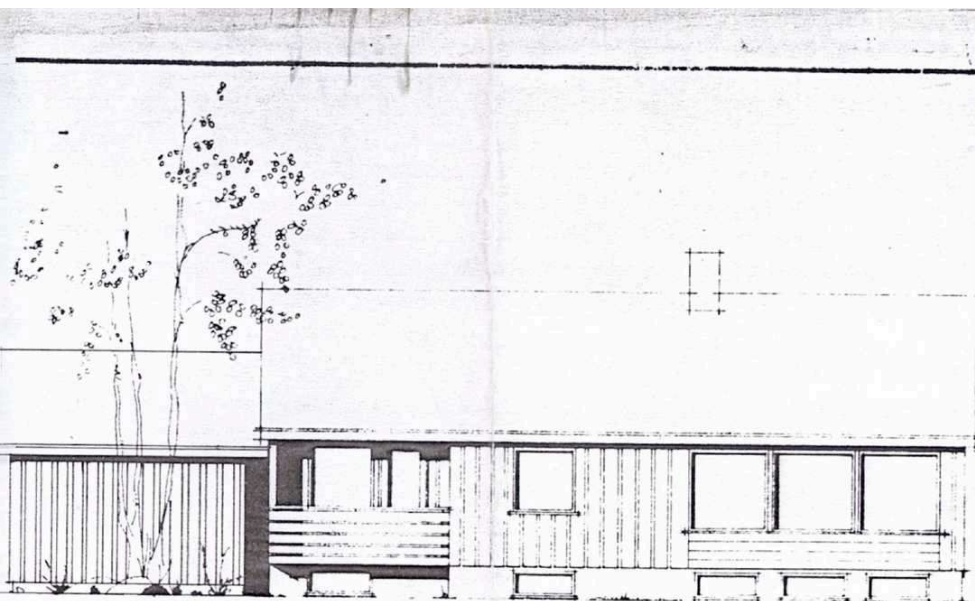
FASADE (B) MOT

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 25. mars 1976.
Se forøvrig utskrift
sak 1/76
Sortland bygningsråd
Sortland, 6. april 1976
A. Sandnes

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

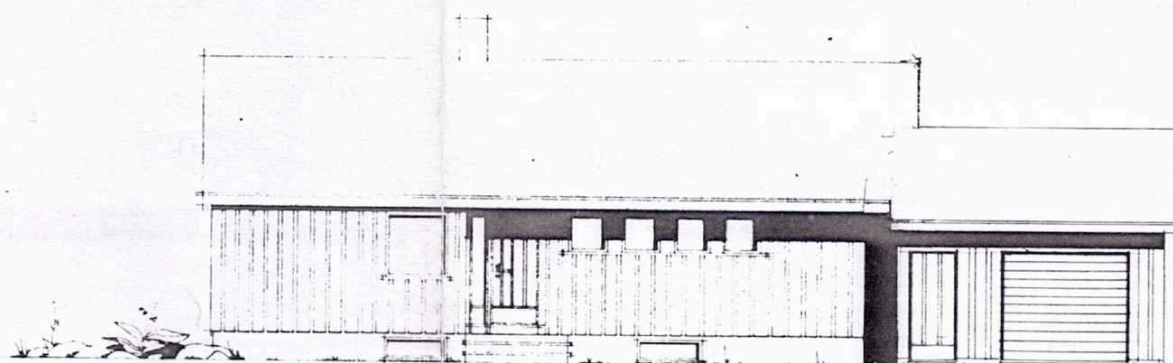
BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES		M:	BYGGERE:
		1:100	11. 2. 71
BØ		TEGN. NR.	B-10-592 2+
		11. 2. 71	

25.11.74
REV 4.10.76 *Lund*
REV 21.6.71



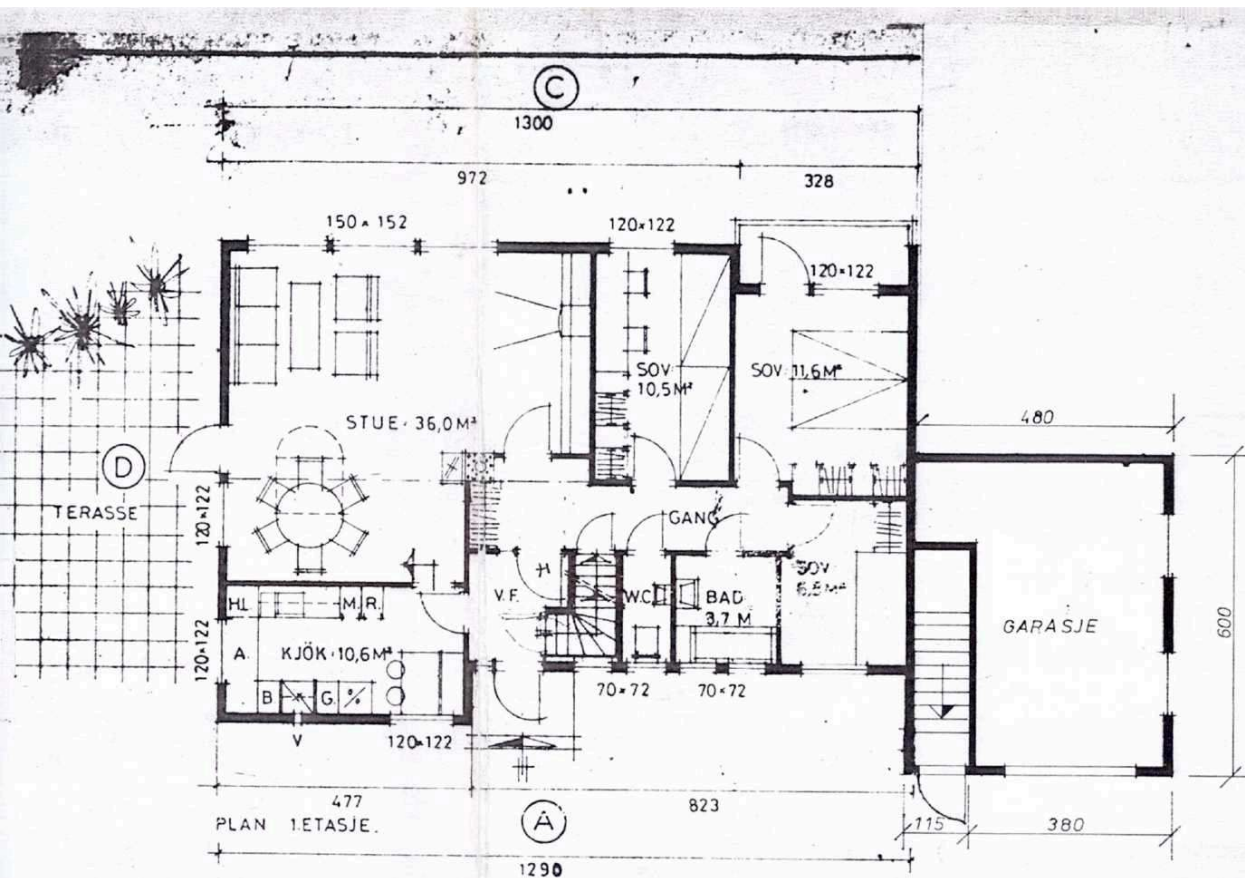
FASADE (C) MOT

BYGGH. Henrik S. Kaspersen
MÅL 1 : 100 GARASJE 09.10.82.

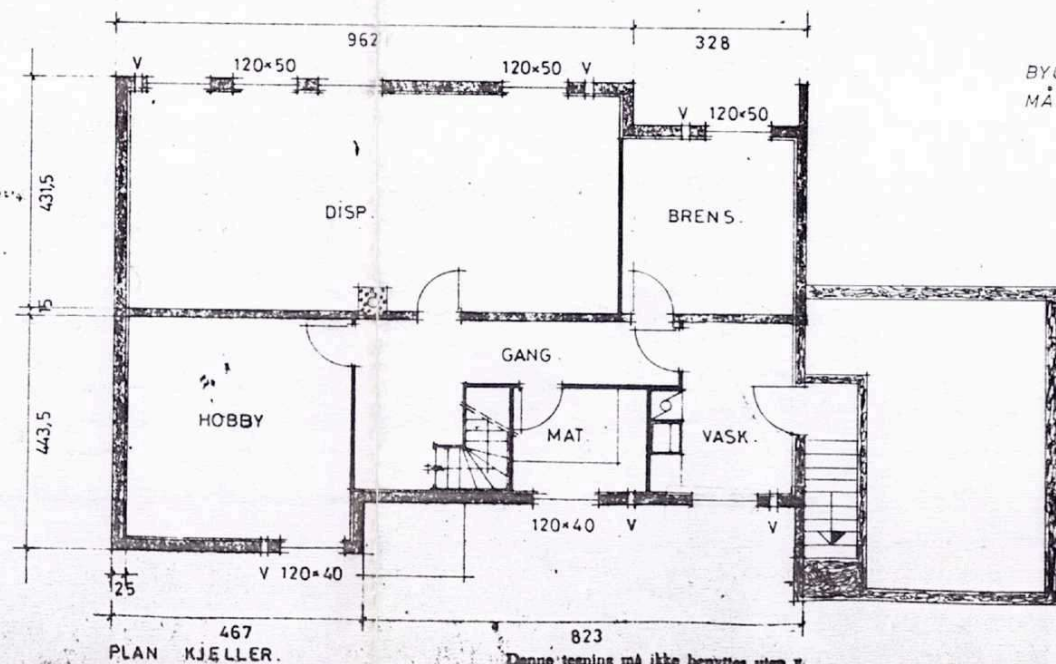


FASADE (A) MOT

Behandlet og godkjent i
møte av Sortland bygnings-
rådet 29.11.82
Sak 260/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 01.12.82
E. Madsen

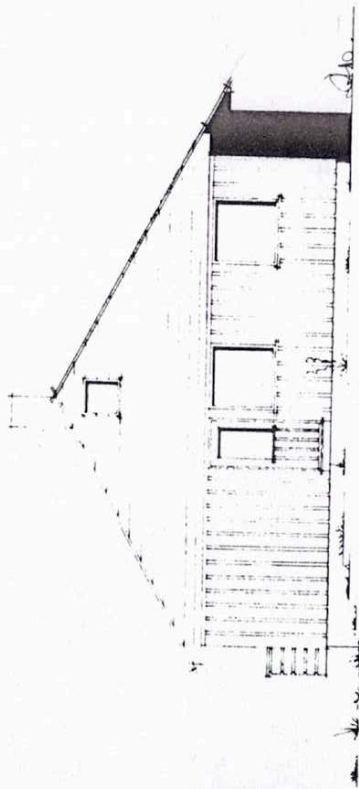


BYGGH: Hannik S. Kaspersen
MÅL 1:100 GARASJE 08.10.82.



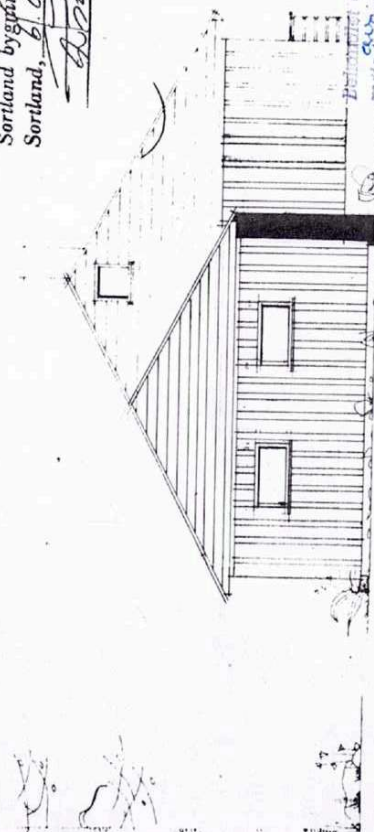
Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 29.11.82
So forvrig utskrift
sak 260/82
Sortland bygningsråd
Sortland, 01.12.82
F. Maden

TYPE 48÷



FASADE (D) MOT

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygningss-
råd 25. mars 1976
Se forørig utskrift
suk 11/76
Sortland bygningssråd
Sortland, 6. april 1976
Arne Stord



FASADE (B) MOT

Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygningss-
råd 29. 11. 82
GÅRÅSJE 08. 10. 82
suk 260/82
Sortland bygningssråd
Sortland, 01. 12. 82
E. M. Jacobsen 28. 11. 76
REV 4. 10. 76. 2. 2. 77

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES		M: 1. 100	BYGGHERRE: <i>Henrik Solb. Kongsbak</i>
BØ.	11. 2. 71	TEGNI. NR. B-10-592. 2+	REV 21. 6. 31

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
22.05.94	GH		1:100	TILSYSS AV BOLIG - PLAN, SMIT. FASADER.	
HENRIK KASPERSEN. ROSSLAND, 4 8400. SORFLAUD				Erstatter for:	Erstatter av:
Hensynsting:		Beregning:		H. Kasper	



Eiendomskart for eiendom 1870 - 15/1134//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 285,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7621509,98	Øst	516298,55
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7621523,69	516317,69	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00			
2	7621498,31	516318,42	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,39			
3	7621493,01	516310,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47			
4	7621492,14	516282,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,98			
5	7621492,04	516279,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00			
6	7621513,92	516278,87	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89			
7	7621527,17	516293,61	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,65	15,09		
8	7621527,69	516317,57	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,97			



SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Postboks 117

8401 SORTLAND

Gnr. 15, bnr. 1134 - Byggetillatelse for bruksendring, fasadeendring og terrengendring, Røsslyngveien 4

Delegasjonssak	Delegasjon
503/24	Delegert administrasjon

Adresse: Røsslyngveien 4	Gårdsnr.: 15	Bruksnr.: 1134	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ansvarlig søker: SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN Postboks 117 8401 SORTLAND	Tiltakshaver: SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN Postboks 117 8401 SORTLAND			
Tiltakets/ byggets art: Fasadeendring, Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Oppføring av bygningstekniske installasjoner – sanitær og ventilasjonsanlegg, Terrengendringer.				Tiltakets størrelse: BRA: 124,2 m ²
Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav c, d, f, k, og 20-3 gis det tillatelse til fasadeendring, bruksendring, oppføring av bygningstekniske installasjoner og terrengendringer.				

Vilkår:

1. Dersom bygningen skal tilknyttes kommunalt vann- og/eller avløpsnett, må det sjekkes at fall/høyde fra laveste punkt på gulvet (gulvsluk) til kommunal kum er minimum 90 cm, ref. uttale fra SK Kommunalteknikk VA.
2. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt [midlertidig brukstillatelse](#) eller [ferdigattest](#), jf. pbl. § 21-10.
3. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, må det sendes inn oppdatert [gjennomføringsplan](#), som viser når samsvarserklæringene foreligger i tiltaket.
4. Ansvarlig søker skal sende inn [søknad om endring](#) for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).
5. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, [endringer](#) og [opphør](#) av ansvarsretter, jf. SAK10 § 12-2 bokstav d).

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

Det er ansvarlig søker sin oppgave å påse at alle oppgaver er belagt med ansvar, jfr. pbl. § 23-4.

Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl.
Sortland kommune/ Siortà Souhkan	Ansvarlig søker (SØK)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig prosjekterende for sanitærinstallasjoner – vann og avløp i bad og kjøkken (PRO)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig prosjekterende for ventilasjon i leilighet	07.11.2023	TK. 1

	(PRO) Ansvarlig prosjekterende for etablering av leilighet i underetasje og soverom på loft (PRO)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av alle tømmerarbeider til tiltaket (UTF)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av ventilasjonsanlegg (UTF)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av sanitæranlegg (UTF)	07.11.2023	TK. 1
Tegningsdokumentasjon: Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger: • Situasjonsplan, datert 20.10.2023 • Plantegning, datert 20.10.2023 • Snittegning, datert 20.10.2023 • Fasadetegninger, datert 20.10.2023 • Terrengsnitt med påførte terrengendringer, mottatt 20.08.2024			
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2. Beskrivelse av tiltaket: Søknaden gjelder fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av bygningstekniske installasjoner og terrengendringer på eiendommen gnr. 15 bnr. 1134, Røsslyngveien 4. Det søkes om ettergodkjenning av allerede utført arbeid. Søker opplyser i søknaden at tiltaket er gjennomført for mange år tilbake og før nåværende eier kjøpte huset. Videre opplyser søker at hovedhensikten med søknaden er å få de tidligere endringene utført av de tidligere eierne, inn i lovlige former. Omsøkte tiltak omfatter bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel med medfølgende behov for bygningsmessige ombygginger og terrengmessige tilpasninger. I forbindelse med bruksendringen etableres en utvendig kjellertrapp, kjellervinduer mot nord byttes ut med nye og større vinduer, terrenget ved fasade mot nord senkes for bedre adkomst og dagslys til kjeller. Etablering av ventilasjon og sanitærinstallasjoner i kjelleren er også en del av tiltaket. Leiligheten i kjelleretasjen har egen, separat inngang, men det er fysisk forbindelse mellom etasjene via trapp. Leiligheten vil derfor ikke regnes som en egen boenhet. Tiltaket omfatter også etablering av ekstra soverom på loftet tilhørende hovedleilighet i 1. etasje. Leiligheten i underetasje har bruksareal på 112,8 m² og soverommet på loftet har bruksareal på 11,4 m². Eiendommen har et areal på 1,285 m². Tiltaket medfører ingen endring i %-BYA. <u>Vann og avløp:</u> Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende forhold til vann og avløp. <u>Atkomst:</u> Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende atkomst. Gjeldende plangrunnlag: Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Selnes-Vestmarkområdet, vedtatt 03.05.1974.			

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse-nåværende gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire.

Søker har innsendt følgende redegjørelse:

«Tiltaket for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel til går under K0 iht. NVE's veileder tabell 3.2 Tiltakskategori, da dette ikke tilfører boligen en egen boenhet. Omsøkte tiltak er i tillegg i en eksisterende bolig. Derimot når det gjelder terrenginngrep inngår ikke dette under K0 iht. veileder. Området hvor det søknadspliktige tiltaket av terrenginngrep er utført, ligger utenfor aktsomhetsområdet for marin leire. Her utsnitt fra NVE aktsomhetskart for kvikkleire.»

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart for kvikkleire.

Tiltaket for bruksendring plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges. Denne ligger vedlagt.

Vedrørende utredning for terrenginngrep: NVE har nylig lansert et nytt aktsomhetskart for kvikkleire <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>. I det aktsomhetskartet er terrengkriteriene som fremkommer av steg 3 i "Prosedyre for utredning av områdeskredfare" innlemmet i kartet, ref. NVEs Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred tabell 3.1

(https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf). Dette innebærer at områder som ikke er skravert blått i kartet er utenfor kvikkleireskredfare. Altså terrengkriteriene tilfredsstiller steg 3 i nevnte prosedyre, og følgende er utenfor skredfare.

Eiendom 15/1134 ligger delvis utenfor aktsomhetsområdet, iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleire. Omsøkte terrenginngrepet utføres utenfor blått skravert område. Dette innebærer at området er utenfor kvikkleireskredfare.

Kommunen legger ansvarlig søker sin redegjørelse til grunn i vurderingen og anser krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

SK Kommunalteknikk VA:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk VA. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

- *Dersom eksisterende vann- og avløp skal benyttes (ser slik ut), er det ok. Om dette ikke er tilfelle, må det sjekkes at fall/høyde fra laveste punkt på gulvet (gulvsluk) til kommunal kum er minimum 90cm.*

Brannmyndighet:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Brannmyndighet. Brannmyndigheten har ingen merknader til tiltaket.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot

tiltaket.

Visuell kvalitet:

Tiltaket innehar etter bygningsmyndigheten sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:

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

Graving i forurenset grunn:

Graving i forurenset grunn er regulert av kapittel 2 i forurensningsforskriften. Dersom det under gravearbeider oppdages forurensning i grunnen plikter tiltakshaver/entreprenør å stanse igangsatt terrenginngrep og gjennomføre undersøkelser iht. forurensningsforskriften § 2-4, samt sørge for videre oppfølging av saken iht. forskriften.

Kulturminner:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden og Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, uten funn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen og artsdatabanken uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Søknaden inneholder flere tiltak, hvor kun høyeste tiltakssats av de omsøkte tiltak skal betales, jf. gebyrforskriften punkt 1.11. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling 101 -200 m ² , pbl. § 20-1 bokstav d), jf. § 20-3	21 640,-	1	21 640,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav c), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav f), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav k), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN

Dersom bygningen er tilknyttet eller skal tilknyttes kommunalt vann- og/eller avløpsnett, vil det bli fakturert tilknytningsgebyr iht. Sortland kommunes forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer. Gebyrene beregnes etter bruksareal, og tilkommer derfor også ved tilbygg, påbygg eller bruksendring som medfører økt areal. Gjeldende satser og nevnte forskrift finnes på

kommunens hjemmeside: <https://www.sortland.kommune.no/tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/>

Tilsyn:

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

Myndighet:

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

Klagerett:

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

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

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

Vedlegg

04.11.2024 132800 NVE veilder

Med hilsen

Silje Rognlien Brekke
enhetsleder

Irina Haldorsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.



SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Postboks 117

8401 SORTLAND

Gnr. 15, bnr. 1134 - Byggetillatelse for bruksendring, fasadeendring og terrengendring, Røsslyngveien 4

Delegasjonssak	Delegasjon
503/24	Delegert administrasjon

Adresse: Røsslyngveien 4	Gårdsnr.: 15	Bruksnr.: 1134	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ansvarlig søker: SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN Postboks 117 8401 SORTLAND	Tiltakshaver: SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN Postboks 117 8401 SORTLAND			
Tiltakets/ byggets art: Fasadeendring, Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Oppføring av bygningstekniske installasjoner – sanitær og ventilasjonsanlegg, Terrengendringer.				Tiltakets størrelse: BRA: 124,2 m ²
Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav c, d, f, k, og 20-3 gis det tillatelse til fasadeendring, bruksendring, oppføring av bygningstekniske installasjoner og terrengendringer.				

Vilkår:

1. Dersom bygningen skal tilknyttes kommunalt vann- og/eller avløpsnett, må det sjekkes at fall/høyde fra laveste punkt på gulvet (gulvsluk) til kommunal kum er minimum 90 cm, ref. uttale fra SK Kommunalteknikk VA.
2. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt [midlertidig brukstillatelse](#) eller [ferdigattest](#), jf. pbl. § 21-10.
3. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, må det sendes inn oppdatert [gjennomføringsplan](#), som viser når samsvarserklæringene foreligger i tiltaket.
4. Ansvarlig søker skal sende inn [søknad om endring](#) for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).
5. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, [endringer](#) og [opphør](#) av ansvarsretter, jf. SAK10 § 12-2 bokstav d).

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

Det er ansvarlig søker sin oppgave å påse at alle oppgaver er belagt med ansvar, jfr. pbl. § 23-4.

Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl.
Sortland kommune/ Siortà Souhkan	Ansvarlig søker (SØK)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig prosjekterende for sanitærinstallasjoner – vann og avløp i bad og kjøkken (PRO)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig prosjekterende for ventilasjon i leilighet	07.11.2023	TK. 1

	(PRO) Ansvarlig prosjekterende for etablering av leilighet i underetasje og soverom på loft (PRO)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av alle tømmerarbeider til tiltaket (UTF)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av ventilasjonsanlegg (UTF)	07.11.2023	TK. 1
	Ansvarlig utførende av sanitæranlegg (UTF)	07.11.2023	TK. 1
Tegningsdokumentasjon: Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger: • Situasjonsplan, datert 20.10.2023 • Plantegning, datert 20.10.2023 • Snittegning, datert 20.10.2023 • Fasadetegninger, datert 20.10.2023 • Terrengsnitt med påførte terrengendringer, mottatt 20.08.2024 Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2. Beskrivelse av tiltaket: Søknaden gjelder fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av bygningstekniske installasjoner og terrengendringer på eiendommen gnr. 15 bnr. 1134, Røsslyngveien 4. Det søkes om ettergodkjenning av allerede utført arbeid. Søker opplyser i søknaden at tiltaket er gjennomført for mange år tilbake og før nåværende eier kjøpte huset. Videre opplyser søker at hovedhensikten med søknaden er å få de tidligere endringene utført av de tidligere eierne, inn i lovlige former. Omsøkte tiltak omfatter bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel med medfølgende behov for bygningsmessige ombygginger og terrengmessige tilpasninger. I forbindelse med bruksendringen etableres en utvendig kjellertrapp, kjellervinduer mot nord byttes ut med nye og større vinduer, terrenget ved fasade mot nord senkes for bedre adkomst og dagslys til kjeller. Etablering av ventilasjon og sanitærinstallasjoner i kjelleren er også en del av tiltaket. Leiligheten i kjelleretasjen har egen, separat inngang, men det er fysisk forbindelse mellom etasjene via trapp. Leiligheten vil derfor ikke regnes som en egen boenhet. Tiltaket omfatter også etablering av ekstra soverom på loftet tilhørende hovedleilighet i 1. etasje. Leiligheten i underetasje har bruksareal på 112,8 m² og soverommet på loftet har bruksareal på 11,4 m². Eiendommen har et areal på 1,285 m². Tiltaket medfører ingen endring i %-BYA. <u>Vann og avløp:</u> Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende forhold til vann og avløp. <u>Atkomst:</u> Tiltaket medfører ingen endringer av eksisterende atkomst. Gjeldende plangrunnlag: Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Selnes-Vestmarkområdet, vedtatt 03.05.1974.			

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse-nåværende gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs temakart kvikkleire.

Søker har innsendt følgende redegjørelse:

«Tiltaket for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel til går under K0 iht. NVE's veileder tabell 3.2 Tiltakskategori, da dette ikke tilfører boligen en egen boenhet. Omsøkte tiltak er i tillegg i en eksisterende bolig. Derimot når det gjelder terrenginngrep inngår ikke dette under K0 iht. veileder. Området hvor det søknadspliktige tiltaket av terrenginngrep er utført, ligger utenfor aktsomhetsområdet for marin leire. Her utsnitt fra NVE aktsomhetskart for kvikkleire.»

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart for kvikkleire.

Tiltaket for bruksendring plasseres i tiltaksklasse K0, iht. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges. Denne ligger vedlagt.

Vedrørende utredning for terrenginngrep: NVE har nylig lansert et nytt aktsomhetskart for kvikkleire <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>. I det aktsomhetskartet er terrengkriteriene som fremkommer av steg 3 i "Prosedyre for utredning av områdeskredfare" innlemmet i kartet, ref. NVEs Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred tabell 3.1

(https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf). Dette innebærer at områder som ikke er skravert blått i kartet er utenfor kvikkleireskredfare. Altså terrengkriteriene tilfredsstiller steg 3 i nevnte prosedyre, og følgende er utenfor skredfare.

Eiendom 15/1134 ligger delvis utenfor aktsomhetsområdet, iht. NVE aktsomhetskart for kvikkleire. Omsøkte terrenginngrepet utføres utenfor blått skravert område. Dette innebærer at området er utenfor kvikkleireskredfare.

Kommunen legger ansvarlig søker sin redegjørelse til grunn i vurderingen og anser krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 som oppfylt.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser.

Uttalelser fra andre kommunale etater:

SK Kommunalteknikk VA:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Kommunalteknikk VA. Alle vilkår er samlet og opplistet i vedtaket. Nedenfor er uttalelsen gjengitt i kortform:

- *Dersom eksisterende vann- og avløp skal benyttes (ser slik ut), er det ok. Om dette ikke er tilfelle, må det sjekkes at fall/høyde fra laveste punkt på gulvet (gulvsluk) til kommunal kum er minimum 90cm.*

Brannmyndighet:

Bygningsmyndigheten har innhentet uttalelse fra SK Brannmyndighet. Brannmyndigheten har ingen merknader til tiltaket.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot

tiltaket.

Visuell kvalitet:

Tiltaket innehar etter bygningsmyndigheten sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:

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

Graving i forurenset grunn:

Graving i forurenset grunn er regulert av kapittel 2 i forurensningsforskriften. Dersom det under gravearbeider oppdages forurensning i grunnen plikter tiltakshaver/entreprenør å stanse igangsatt terrenginngrep og gjennomføre undersøkelser iht. forurensningsforskriften § 2-4, samt sørge for videre oppfølging av saken iht. forskriften.

Kulturminner:

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden og Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, uten funn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen og artsdatabanken uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Gebyrorientering:

Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Søknaden inneholder flere tiltak, hvor kun høyeste tiltakssats av de omsøkte tiltak skal betales, jf. gebyrforskriften punkt 1.11. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling 101 -200 m², pbl. § 20-1 bokstav d), jf. § 20-3	21 640,-	1	21 640,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav c), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav f), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling pbl. § 20-1 bokstav k), jf. § 20-3	7 840,-	0	0,-	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN

Dersom bygningen er tilknyttet eller skal tilknyttes kommunalt vann- og/eller avløpsnett, vil det bli fakturert tilknytningsgebyr iht. Sortland kommunes forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer. Gebyrene beregnes etter bruksareal, og tilkommer derfor også ved tilbygg, påbygg eller bruksendring som medfører økt areal. Gjeldende satser og nevnte forskrift finnes på

kommunens hjemmeside: <https://www.sortland.kommune.no/tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/>

Tilsyn:

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

Myndighet:

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

Klagerett:

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

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

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

Vedlegg

04.11.2024 132800 NVE veilder

Med hilsen

Silje Rognlien Brekke
enhetsleder

Irina Haldorsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.



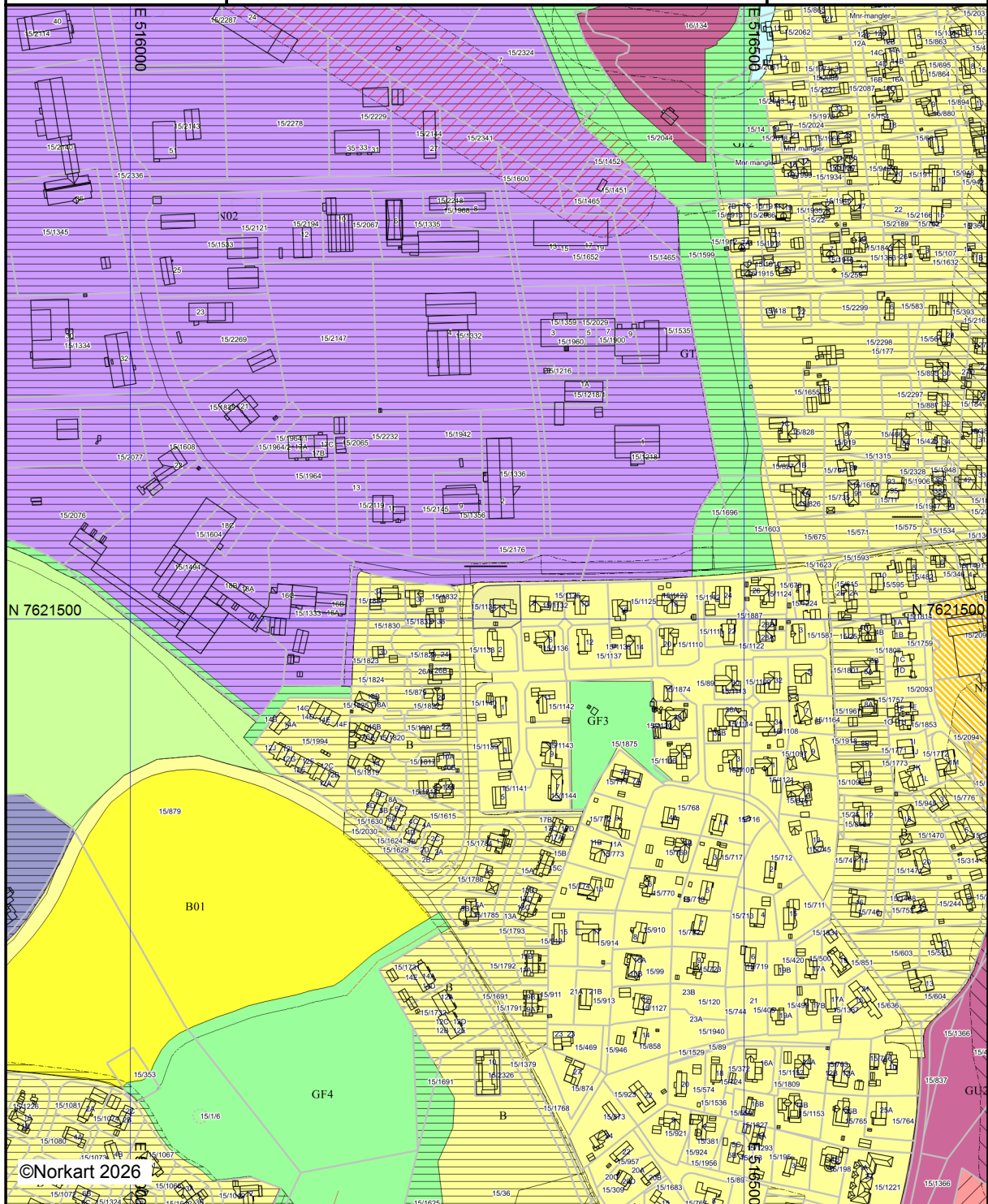
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1134
Adresse: Røsslyngveien 4
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2026

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

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

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



Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/1134
Adresse: Røsslyngveien 4
Dato: 17.06.2026
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 punktfast	



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.



Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

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

Vedlegg:

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

Innhold

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

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

4	Grønnstruktur.....	46
4.1	Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker.....	46
4.1.1	Grøntstrukturen	46
4.1.2	Generelle kriterier	47
4.1.3	Lekeareal	48
4.2	Turløyper, skileikanlegg mm	49
4.2.1	Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen	49
4.3	Sortlandsmarka	50
4.3.1	Tverrgående forbindelseslinjer	50
4.3.2	Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene	50
4.2.3.	Bestemmelser for enkeltområder	50
5	Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)	51
5.1	Generelt om LNF/LNFR.....	51
5.1.1	LNF og LNFR.....	51
5.1.2	Landbruk pluss.....	51
5.1.3	Næringstilknytt 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	Forurensset grunn.....	54
7.1.3	Bestemmelser for hensynssonene	54
7.1.4	Hensynsone landbruk H510	54
7.1.5	Hensynsone bevaring kulturmiljø H570	55
7.1.6	Rødskolen i Skolekvartalet	56
7.2	Sone for båndlegging.....	56
7.2.1	Båndlegging for fredning etter kulturminneloven.....	56

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

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

1.1 Plankrav

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

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

1.2 Planer som oppheves

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

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

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

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

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

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

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

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

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

2.2 Boligbebyggelse

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

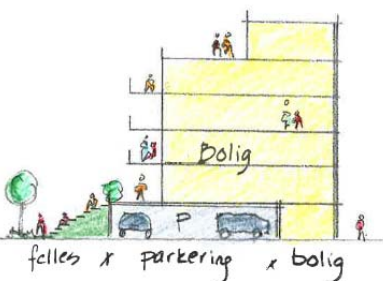
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivarettatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende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

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

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

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

2.3 Sentrumsformål

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Sjøfronten

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

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

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

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

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

2.6 Grav- og urnelunder

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

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

2.7 Fritids- og turistformål

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

2.8 Råstoffutvinning

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

2.9 Nærings- og forretningsområder

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

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

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

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

2.10 Kombinerte områder

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

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

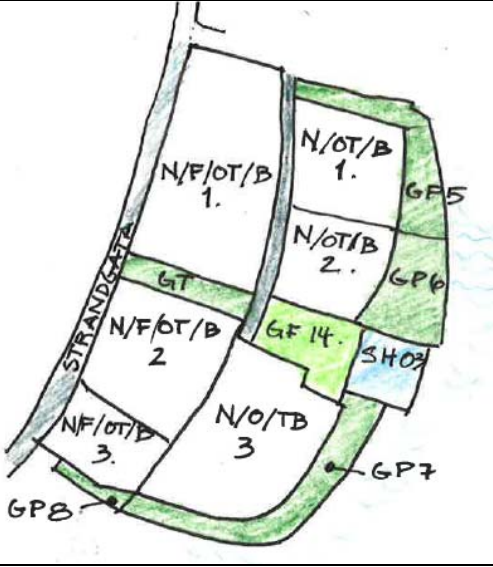
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg

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

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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

3.2 Veg, vann og avløp

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

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

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

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

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

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

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

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

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

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

4.3 Sortlandsmarka

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

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

5.1 Generelt om LNF/LNFR

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

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

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

6.2 Områder i og langs sjø

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

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

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

Sone med særlig hensyn

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

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

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

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

7.2 Sone for båndlegging

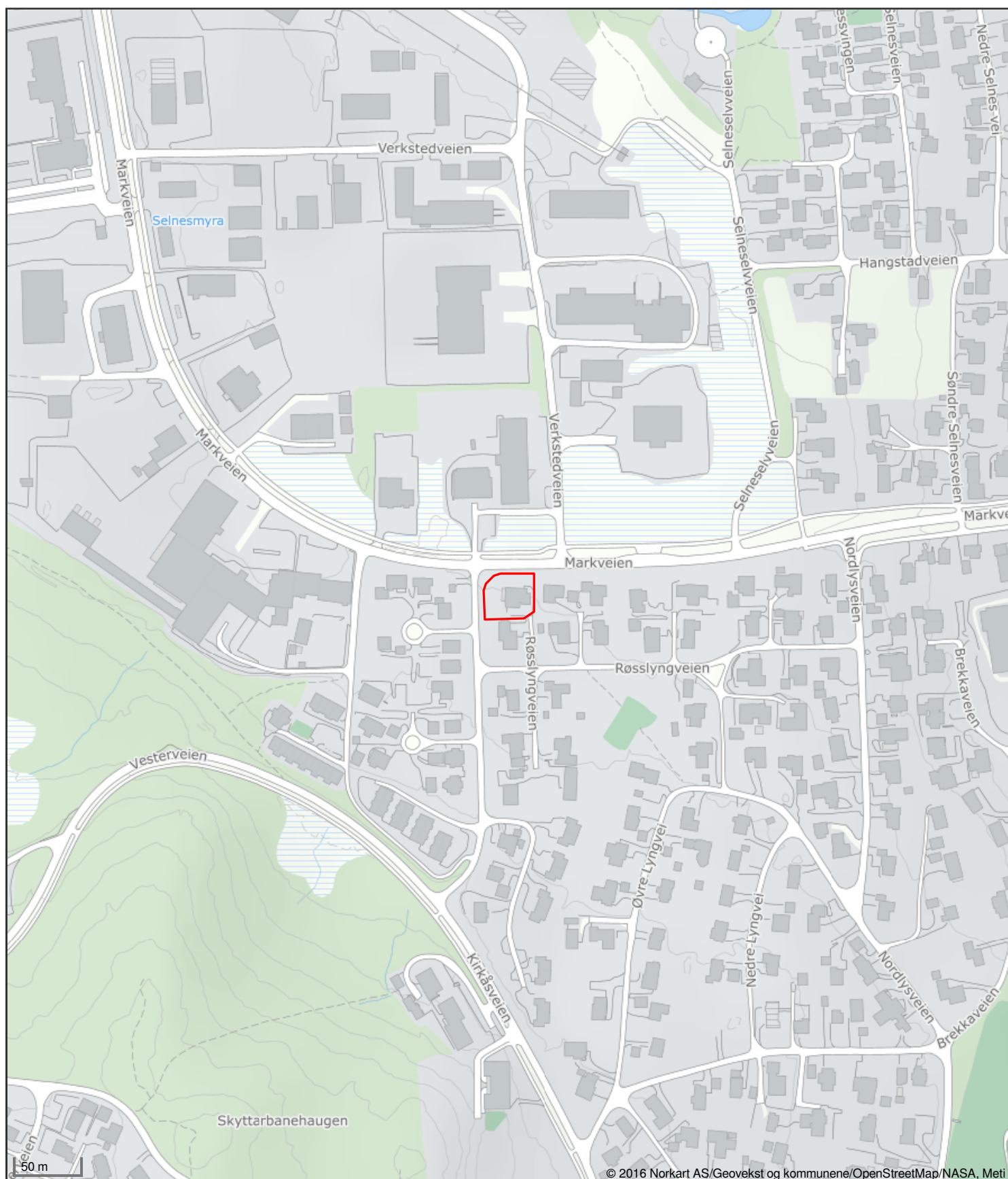
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden	

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

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



Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1134//





Sortland kommune

Adresse: Vesterålskata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røsslyngveien 4, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	1 285 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	12 m ²	
	KPHensynsonenavn	2002165	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1974013
Navn	Selnes - Vestmarkområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.05.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/600/Regplan%20Selnes-Vestmarka.pdf
Delarealer	Delareal 1 259 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 14 m ²
	Formål Felles avkjørsel
Id	2002165
Navn	Vestmarka næringsområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	24.10.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser%20Vestmarka%20n%c3%a6ringsomr%c3%a5de%20N02.pdf
Delarealer	Delareal 12 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn T1

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bredde på strepen i square er 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

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

LINJESYMBOL

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

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

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

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

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdselPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

SORTLAND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SELNES-VESTMARKA.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretningen som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

Området er disponert til følgende reguleringsformål:

- A. Boliger.
- B. Felles areal. Bygningslovens § 26 f.
- C. Felles avkjørsel. Bygningslovens § 26 f.
- D. Offentlig veg.
- E. Offentlig gangveg.
- F. Offentlig parkeringsplass.

§ 3

Bebyggelsen skal ikke overstige én etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvarende med bygningsloven.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Bygningsrådet kan kreve bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 4

Bebyggelsen skal holdes innenfor de på planen viste byggegrenser, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

§ 5

Reguleringsplanen bygger på det prinsipp at flest mulig boliger skal ha sin biladkomst fra private felles avkjørsler. Garasjene må derfor plasseres slik at dette prinsipp blir fulgt.

Ved byggemeldinger skal innsendes situasjonsplan-kart i målestokk 1:1000 eller større, som viser hus- og garasjeplassering, hvordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke tenkes oppført samtidig med bolighuset. I tillegg til garasje skal det nå egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 7

Bygningsrådet avgjør om gjerder skal settes opp. Gjerdets høyde og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

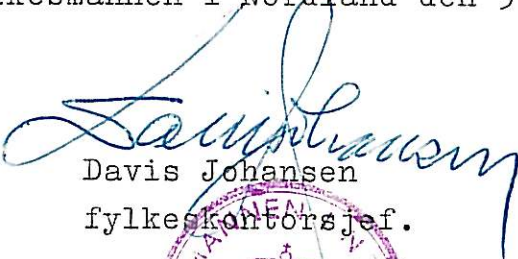
§ 8

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

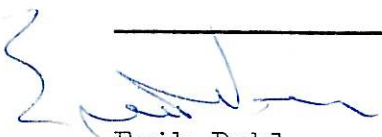
§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sortland kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 5. september 1974


Davis Johansen
fylkeskontorsjef.




Erik Dahl
utb.avd.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE, SORTLAND

§ 1.

HENSIKTEN

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og videre sikre opparbeidelse av friområdene langs Selneselva.

§ 2.

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

A. BYGGEOMRÅDER

- a. Industri/næringsformål - IN

B. TRAFIKKOMRÅDER

- a. Offentlige veier - Markveien (T1), Verkstedveien (T2).

C. FRIOMRÅDER

- a. Park/turveier - P/T

D. FAREOMRÅDER

- a. Sikringsområde for kraftlinje

E. SPESIALOMRÅDER

- a. Parkbelter - P1
- b. Vegetasjonsbelter - P2
- c. Randsone - P3
- d. Kommunaltekniske anlegg

F. FELLESOMRÅDER

- a. Felles avkjørsler - Fa1

§ 3.

BYGGEOMRÅDER

Industri/næringsformål

- a. Område IN er avsatt til industri/næringsformål. Næringsformål defineres som forretning (motorkjøretøy/byggevarer), verksted med tilhørende kontor.
- b. Utnyttelsesgrad BYA, areal A, byggehøyde BH er påført plankartet for hvert byggeområde. Planutvalget kan godkjenne trappe/heishus føres opp inn til en etasje over fastsatt høyde.
- c. Hvert område skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter planutvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl. § 69 og vegvesenets gatenormaler.
- d. Bebyggelsen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelsen med hensyn til takform, materialbruk og farge slik at bygninger får en enhetlig og harmonisk utforming.
- e. Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
- f. Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Planutvalget skal godkjenne innhegningsform og utførelse.
- g. Planutvalget kan i tilfeller hvor en finner det nødvendig pålegge at tomter skal inngjerdes. Gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av planutvalget.
- h. I områdene IN 1, 2, 3, 6, 7 og 8 ligger det avløpsledninger. Sortland kommune skal ha rett til drift og vedlikehold av disse. Ledningstraséene kan ikke bebygges jfr. avsatte byggelinjer på plankartet.
- i. Brann og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.
- j. I området tillates ikke oppført boligbygg, med unntak av vaktmesterbolig.
- k. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig, terreng, vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsareal.
- l. Ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming skal bevares.

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige veier, gang/sykkelveier.

T1, kjørevei (gjennomfartsvei, Markveien), opparbeides med adskilt gang/sykkelvei etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

T2 (intern kjørevei, Verkstedveien), opparbeides etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

Gang/sykkelveier opparbeides etter kommunal standard.

§ 5.

FRIOMRÅDER

Friområde/turvei langs Selneselva.

- a. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- b. Planlegges/opparbeides/driftes av Sortland kommune.

§ 6.

FAREOMRÅDER

Sikringsområde for Statkrafts 132 KV kraftlinje. Vist på plankart med byggegrenser.

§ 7.

SPESIALOMRÅDER

Parkbelte mot vei (P1), vegetasjonsbelte (P2), Randsone mot Lilleelva (P3) og kommunaltekniske anlegg.

- a. Det skal etableres parkbelte mellom industribebyggelsen og vei, som vist på plankartet (P1). Parkbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget for øvrig. Opparbeides og beplantes med trær min høyde 2-3 meter, avstand max 5 meter, Ø minst 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
- b. Vegetasjonsbelte mellom de ulike byggeområder slik det fremgår av plankartet (P2). Opparbeides og beplantes med trær minst høyde 2-3 meter, avstand maks 5 meter, Ø 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
- c. Randsone mot Lilleelva skal danne avslutning mot elva (P3). Ved utbygging må det vurderes å forsterke vegetasjonen i området (innplanting av nye trær).
- d. Område for kommunaltekniske anlegg er vist som spesialområde og omfatter ledning- og kabeltraseer.

§ 8.

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

- a. Adkomsten skal være felles for de områder den betjener. Opparbeiding og vedlikehold (sommer/vinter) deles etter andel tomteareal. Opparbeides etter minimum vegtype II, jfr. reguleringsplankartet.

§ 9.

BEBYGGELSESPLANER

Ved utbygging av de forskjellige byggeområdene i reguleringsplanen skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise:

- a. Bygningers plassering på området, høyde murkrone/gesims/møne og beregna BYA.
- b. Tilknytning til offentlig veinett. Internt veisystem, kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
- c. Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer samt telefonkabler.

- d. Terrengets landskapsmessige utforming (herunder eksisterende og nytt terreng) og beplanting (eksisterende og ny vegetasjon).
- e. Sjøppelhåndtering.
- f. Dokumentasjon av støy.
- g. Dokumentasjon av grunnforhold.

§ 10.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Før deling og bygging i IN7 og IN8 skal Industriveien ferdigstilles.
- b. Før deling og bygging i IN3, IN4, IN5 og IN6 skal Verkstedveien fra kryss industriveien til Markveien nord ferdigstilles.
- c. Før ytterligere fradelinger/bygging i industrifeltet gis, skal gang/sykkelveien langs Markveien være etablert.
- d. Opparbeiding, beplanting (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsene skal skje parallelt med tilliggende tomt deles/bebygges.

§ 11.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Etablering av datasenter, cryptomining mv. tillates ikke.
- b. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- c. Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det vedtas av planutvalget innenfor rammen av PBL og bygningsvedtektene for Sortland kommune.
- d. Innafor industri/næringsområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av planutvalget. Parsellene skal ha regelmessig form.



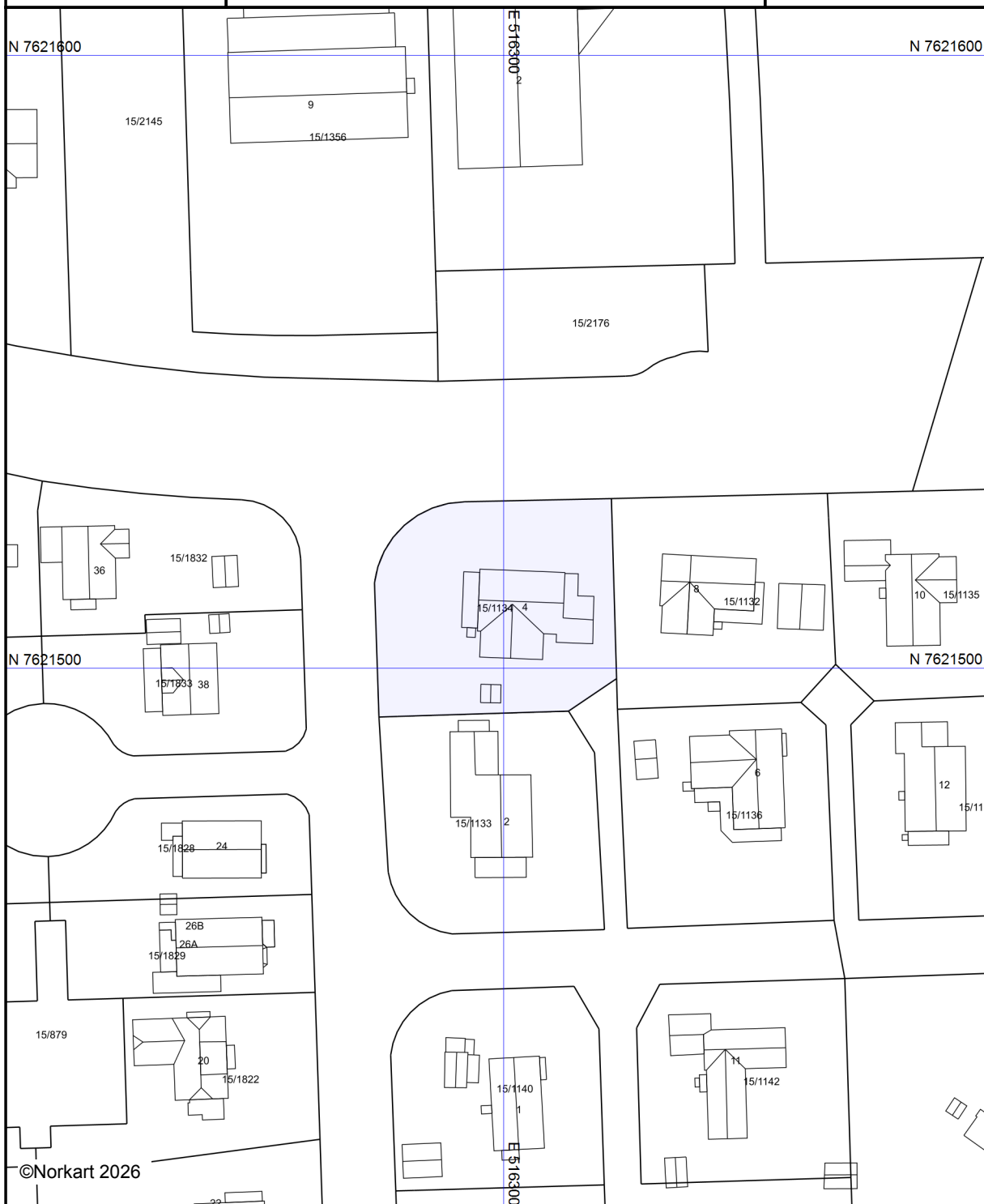
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1134
Adresse: Røsslyngveien 4
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



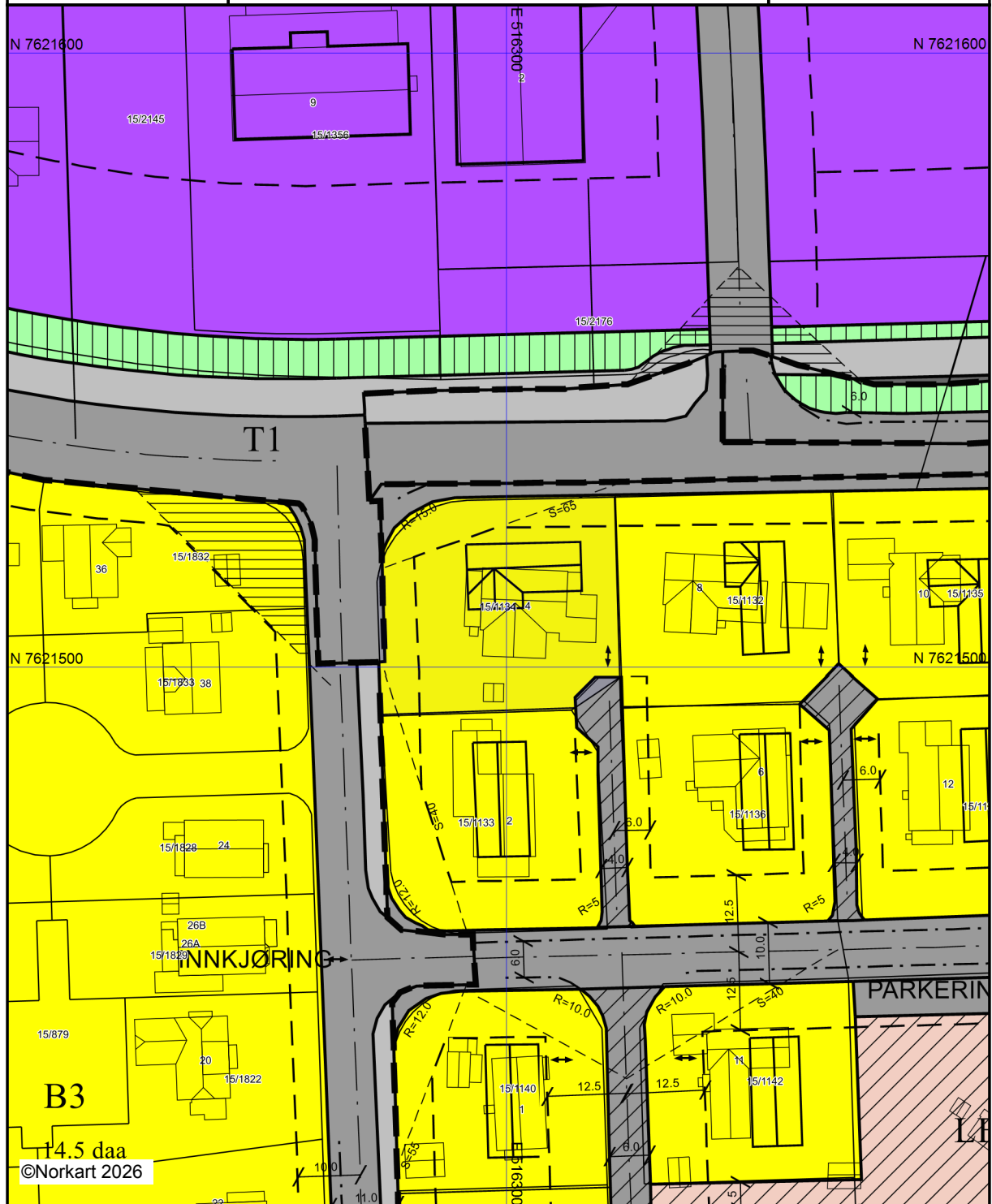
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1134
Adresse: Røsslyngveien 4
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Annettrafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Annetfellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Røsslyngveien 4

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bru kryss	7 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
Sortland bru kryss	0.6 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 26 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
299 elever, 20 klasser		
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
421 elever, 32 klasser		
Sortland videregående skole	15 min	🚶
650 elever, 32 klasser		
Sortland videregående skole - Filial K...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

IONITY GmbH IONITY Sortland	7 min	🚶
Rema 1000 Sortland	11 min	🚶

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

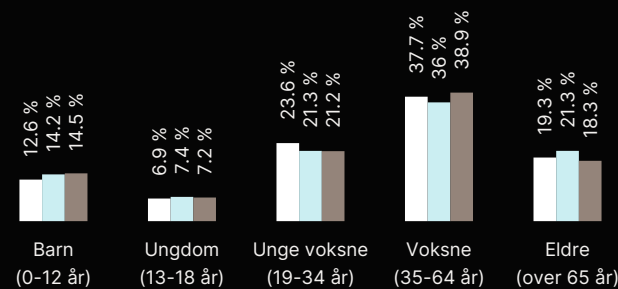


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
27 barn		
Vestmarka barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
81 barn		
Nordskogen barnehage (1-5 år)	3 min	🚗
33 barn		

Dagligvare

Kiwi Havnegata Sortland	10 min	🚶
PostNord		
Rema 1000 Sortland	11 min	🚶
PostNord		



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

Røsslyngveien 4

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sortland bru kryss	7 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km	
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min	🚗
Svolvær lufthavn Helle	1 t 26 min	🚗

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.)	14 min	🚶
299 elever, 20 klasser	1.2 km	
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
421 elever, 32 klasser	1.1 km	
Sortland videregående skole	15 min	🚶
650 elever, 32 klasser	1.3 km	
Sortland videregående skole - Filial K...	12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

IONITY GmbH IONITY Sortland	7 min	🚶
Rema 1000 Sortland	11 min	🚶

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

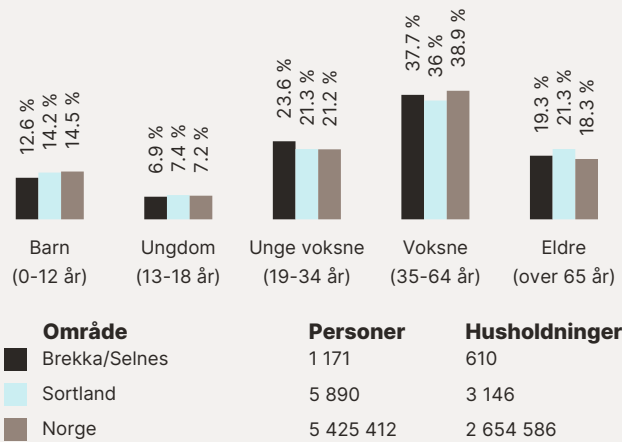


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
27 barn	1 km	
Vestmarka barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
81 barn	1.1 km	
Nordskogen barnehage (1-5 år)	3 min	🚗
33 barn	1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Havnegata Sortland	10 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Rema 1000 Sortland	11 min	🚶
PostNord	1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

- 

Vestmarka ballbinge

Ballspill

12 min

1 km
- 

Sortland idrettsplass

Ballspill, sandvolleyball

13 min

1.1 km
- 

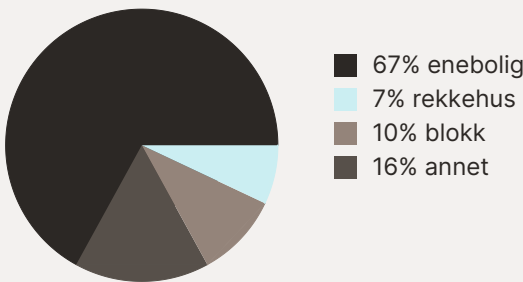
Expo Trening

13 min
- 

Family Sports Club Sortland

17 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

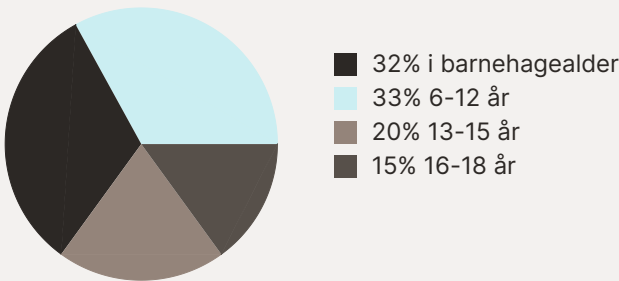
Skibsgården Senter

17 min
- 

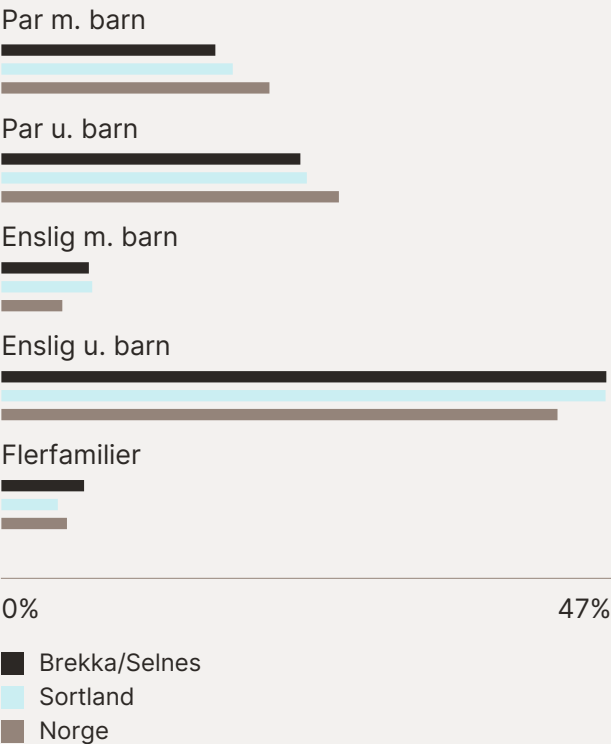
Apotek 1 Sortland

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

