

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Eidbuktveien 16, 8407 SORTLAND
 SORTLAND kommune
 gnr. 30,30, bnr. 47,75, snr. 0,0

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 13.07.2026

Oppdragsnr.: 15149-2084

Eiendomsverdi ref nr: BI4316

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



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 lovliggheit (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

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

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bygningen fremstår generelt med betydelig vedlikehold- og påkostningsbehov.

Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad utdatert med slitasje og stedvis skader.

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

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

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

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt som anmerkes tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Våningshus - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med bølgeblikk med ukjent alder, vurdert å være fra 1970-tallet.

Takrenner og taknedløp av plast. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall.

Saltak med plassbygde takstoler i hoveddel, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pulttak med plassbygget takkonstruksjon i tilbygg, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Yttervegger i hoveddel er utført med pløyd tømmerplank, med utførelse iht. byggeår.

Yttervegger i tilbygg er utført i trekonstruksjon med ukjent utførelse.

Boligen har vesentlig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980.

Malt altandør med 2-lags glass, sannsynligvis fra 1980 -1990-tallet.

Malt hovedinngangsdør med enkle glass, fra byggeår.

Kjellerlemmer og kjellerdør.

Altan i 2. etasje med rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i kjøkken. Sotluke i kjeller.

Rom under terreng har gulv og vegger av betong.

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon i del av tilbygg mot sør.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Skadedyr i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1970-tallet.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Malte plater i tak og våtromstapet på vegger.

Vinylbelegg på gulv og sluk av plast.

Oppvarming med stråleovn.

Utstyrt med servant, badekar og toalett.

Ventilasjon med ventil i vegg.

Konstruksjonen er vurdert fra underliggende rom.

Det er registrert avvik i konstruksjonen fra underliggende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på kjøkken med belegg på gulv og malte plater på vegger.

Eldre enkel kjøkkenredning.

Ingen avtrekk fra kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør og kobberør med plastkappe, med ukjent og varierende alder.

Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Innvendige avløpsrør er utført med ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu eller veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Elektrisk installasjon med begrenset kapasitet, noe påkostet i senere år.

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 2. etasje.

Det er røykvarslere og brannsløkkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Grunnmur av betong med utførelse iht. de ulike byggeår.

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Avløpsrør er av ukjent materiale og alder, utløp sannsynligvis til terreng.

Vannledningen er av ukjent materiale og alder, tilknyttet privat brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

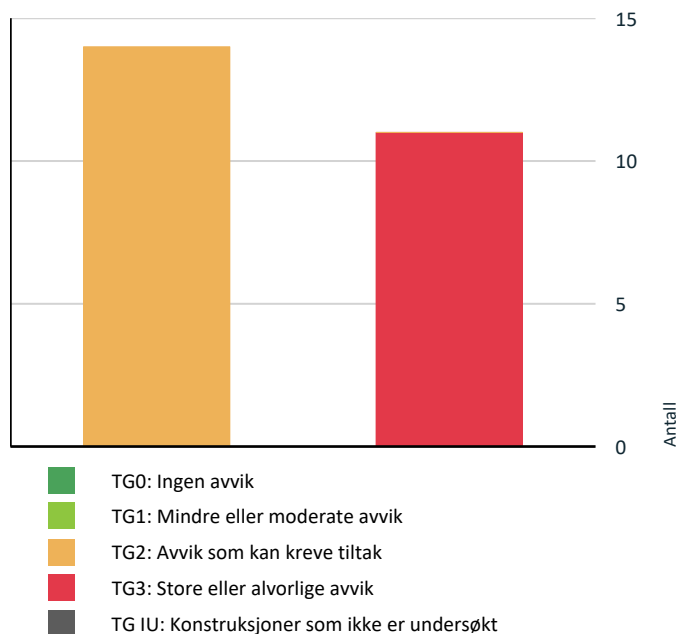
Eldre fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

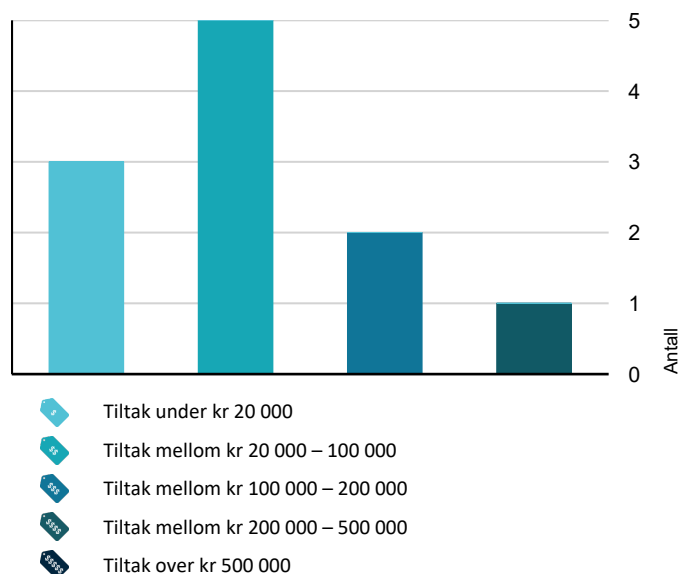
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

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

Levetidsbetraktninger er foretatt med bakgrunn i standardens bestemmelser, NS 3600:2025.

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

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Fjøs er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Altan [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

! Manglende synlighet av pipevanger i 1. og 2. etasje.

! Plater i brennkammeret på ildstedet har sprekkeformasjoner.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

! Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ingen informasjon om den elektriske installasjonen.

! Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert brannvarsler i kjeller.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1939

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygningen fremstår generelt med betydelig vedlikehold- og påkostningsbehov.

Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad utdatert med slitasje og stedvis skader.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg med bad Oppført på 1970-tallet iht. informasjon fra arving.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med bølgeblikk med ukjent alder, vurdert å være fra 1970-tallet.

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

Vurdering av avvik:

- Takteking og undertak har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.
- Utførelse av overgang mellom tilbygg å g hoveddel er ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på takets alder og begrenset observasjon fra bakkenivå.
- Usikker funksjon på takteking og undertak øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, samt at overgang mellom tilbygg og hoveddel kan ha svakheter som ikke er synlige uten nærmere inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av plast. Fastmontert takstige. Pipebeslag av metall. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn til skade på pipebeslag.
 - Det er ikke montert takrenne på fasade mot nord og det er skade på takrenner på øvrige takflater.
- Det er ikke montert takfotbeslag i overgang mot takrenner.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
- Skader på pipebeslag kan føre til lekkasjer og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør monteres takrenne på fasade mot nord, og skadede takrenner på øvrige takflater bør skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Takfotbeslag bør monteres i på alle takflatene.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og setningsskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler i hoveddel, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Pulttak med plassbygget takkonstruksjon i tilbygg, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hanebjelkeloft i hoveddel og kaldloft i tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert tegn til fuktskade i konstruksjonen fra underliggende rom. Tegn til skade er registrert i gang utenfor bad og soverom med pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader.
- Konsekvensen av utilgjengelighet for inspeksjon er økt risiko for skjulte feil og skader, som kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen. Eventuelle fuktskader bør utbedres for å unngå råte, sopp og svekkelse av bærekonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i hoveddel er utført med pløyd tømmerplank, med utførelse iht. byggeår.
Yttervegger i tilbygg er utført i trekonstruksjon med ukjent utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vesentlig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.
- Enkelte vindu har skade på vinduspakninger og utvendig er vinduskarmer værslitt.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er ingen luftspalte mellom treverk og beslag under vindu.
- Kjellervindu er ikke fagmessig plassert i murt konstruksjon.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Skadede vinduspakninger bør utbedres, og værslitte vinduskarmer bør vedlikeholdes eller males på nytt for å hindre ytterligere forringelse.
- Konsekvensen av manglende utbedring er redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fare for fuktskader og forringet levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass på fasade mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er tegn til at vinduene er skiftet uten demontering av utvendig kledning, noe som medfører usikkerhet vedrørende tettedetaljer. Utførelsen av beslag under vindu har ikke fagmessig god utførelse, og det mangler luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Innvendig gjenstår arbeid med foringer og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres luftespalte mellom treverk og beslag under vindu, og beslagene bør monteres fagmessig for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Innsettsdetaljer og tettedetaljer bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå utettheter og påfølgende fuktproblemer. Innvendig bør foringer og listverk ferdigstilles.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt altandør med 2-lags glass, sannsynligvis fra 1980 -1990-tallet.
Malt hovedinngangsdør med enkle glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Utvendig overflate på altandør er værslitt.
- Lås på hovedinngangsdør er ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Utvendig overflate på altandør bør vedlikeholdes eller males på nytt for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktskader i treverket. Lås på hovedinngangsdør må utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og opprettholde boligens sikkerhet. Det er påregnelig med utskifting av dørene i forbindelse med renovering av boligen.



TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Kjellerlemmer og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut for å hindre fuktinntrengning, varmetap og økt risiko for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Altan

Beskrivelse

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.

Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Det er i tillegg registrert skade på takfotbeslag og innfesting av takpapp har ikke faglig god utførelse.
 - Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør vurderes å skifte ut det vanntette sjiktet, da alder og usikker funksjon gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Kjellertrapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved bruk. Skadene medfører økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår og vedovn i kjøkken. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger i 1. og 2. etasje.
- Plater i brennkammeret på ildstedet har sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse. Generelt anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.
- Plater i brennkammeret bør skiftes ut eller repareres av kvalifisert fagperson for å sikre trygg bruk av ildstedet.
- Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for skade på ildstedet eller omkringliggende konstruksjoner.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv i kjeller.
- Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker).

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og skadeomfang. Tiltak som avlastning av jordtrykk, forbedret drenering og eventuelle konstruktive forsterkninger bør vurderes for å sikre en stabil og varig løsning.
- Kostnad for utbedring må ses i sammenheng med konstruksjonene "Grunnmur og fundamenter" og "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon i del av tilbygg mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Det er i øvrig del av kjeller påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser anbefales, det er usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene. Det bør etableres adkomst til de deler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene. Det bør etableres adkomst til krypkjeller og ventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For å bedre sikkerheten bør åpninger i rekkverk reduseres og rekkverkshøyder økes i henhold til gjeldende forskriftskrav. Håndløper bør monteres på vegg for å gi bedre støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Dårlig funksjonalitet, som smal og/eller bratt trapp, øker risikoen for fall og ulykker, og det anbefales vurdering av tiltak for å bedre tilgjengelighet og sikkerhet.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner. Det er avføring fra skadedyr i kjeller, løs og skade isolasjon samt åpninger i etasjeskille som muliggjør adkomst til overliggende garasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse for å avdekke skadeomfang.

Tilstandsrapport

- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne skadedyr og tette åpninger i etasjeskillet for å hindre videre inntrenging. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på konstruksjoner, luktproblemer og potensiell helserisiko.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1970-tallet.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Malte plater i tak og våtromstapet på vegger.

Vinylbelegg på gulv og sluk av plast.

Oppvarming med stråleovn.

Utstyrt med servant, badekar og toalett.

Ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke utført en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til standardens krav.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner, og tettesjikt på gulv har skader og oppfyller ikke tettefunksjon.

Ventil er teipet igjen og det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og røropplegg, for å oppfylle dagens krav til våtrom. Konsekvensen av manglende eller skadet tettesjikt er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene. Ventilasjonen må også utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert fra underliggende rom. Det er derfor ikke nødvendig med hulltaking.

Det er registrert avvik i konstruksjonen fra underliggende rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt røropplegg registrert utetthet og synlige tegn til vannlekkasjer i underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av utettheter rundt røropplegg for å hindre videre vannlekkasjer.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, redusert levetid på bygningsdeler og økte vedlikeholdskostnader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på kjøkken med belegg på gulv og malte plater på vegger.
Eldre enkel kjøkkenredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at kjøkkeninnredning har omfattende slitasje og stedvis skader.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tilstand medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Knirk i gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført med kobberør og kobberør med plastkappe, med ukjent og varierende alder. Vanninntak med hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannrør har ukjent alder har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at vannledningene gjennomgås og vurderes av rørlegger for å avdekke omfanget av ufagmessig utførelse og eventuelle nødvendige utbedringer.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og ukjent alder på vannrørene er økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og funksjonssvikt, samt mulige skjulte feil som kan føre til fremtidige skader på bygningskonstruksjonen. Begrenset avrenning kan indikere tette eller korroderte rør, noe som kan forverres over tid.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon.

ABS plastrør som er eldre enn 33 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, da dette øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.



Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu eller veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er observert reir i veggventilene. Dette kan redusere ventilasjonsevnen og bør fjernes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i oppholdsrommene.

Konsekvens/tiltak

- Reir i ventiler bør fjernes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i oppholdsrommene.

Dersom reir ikke fjernes, kan redusert ventilasjonsevne føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og helseplager.



Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader dersom lekkasje skulle oppstå.
- På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader.

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk installasjon med begrenset kapasitet, noe påkostet i senere år.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det foreligger ingen informasjon om den elektriske installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Manglende informasjon om installasjonen medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannsløkkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert brannvarslere i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres brannvarslere i kjelleren i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Manglende brannvarsling øker risikoen for forsinket varsling ved brann, noe som kan føre til personskade og større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. På grunn av bygningens alder vurderes det som sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre bygningens drenerende system og kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning. Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur vil føre til ytterligere fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med utførelse iht. de ulike byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setningsskader og sprekker i grunnmuren, stedvis er det forskyvninger i grunnmur hvor spekk har oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Påviste setningsskader og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på bygget, redusert stabilitet og funksjonssvikt i bærende konstruksjoner. Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å kartlegge årsak og omfang, samt prosjektere nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Stedvis er det ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.

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

Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent materiale og alder, utløp sannsynligvis til terreng.
Vannledningen er av ukjent materiale og alder, tilknyttet privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Svekket effekt på vannledning kan føre til redusert vanntrykk og ustabil vannforsyning, med risiko for driftsproblemer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av vannledningens tilstand og materiale for å avklare årsak til trykkfall og vurdere behov for utbedring, for å unngå fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt. Det anbefales å etablere utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner. Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannets egnethet til konsum og mulig helseisiko.
- 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.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen iht. egenerklæring.

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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.
- Manglende synlighet av pipevanger i 1. og 2. etasje.
- Plater i brennkammeret på ildstedet har sprekkdannelser.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ingen informasjon om den elektriske installasjonen.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert brannvarsler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.
- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse. Generelt anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.
- Plater i brennkammeret bør skiftes ut eller repareres av kvalifisert fagperson for å sikre trygg bruk av ildstedet. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for skade på ildstedet eller omkringliggende konstruksjoner.
- For å bedre sikkerheten bør åpninger i rekkverk reduseres og rekkverkshøyder økes i henhold til gjeldende forskriftskrav. Håndløper bør monteres på vegg for å gi bedre støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Dårlig funksjonalitet, som smal og/eller bratt trapp, øker risikoen for fall og ulykker, og det anbefales vurdering av tiltak for å bedre tilgjengelighet og sikkerhet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Manglende informasjon om installasjonen medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det bør monteres brannvarsler i kjelleren i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende brannvarsling øker risikoen for forsinket varsling ved brann, noe som kan føre til personskade og større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Eldre fjøs



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygningen er sterkt preget av skader, og det må påregnes svært omfattende kostnader dersom bygningen skal bevares. Ved evt. bevaring av bygning anbefales grundig gjennomgang og vurdering før endelig beslutning tas.

Beskrivelse

Eldre fjøskonstruksjon i vanlig/ standard utførelse (iht. byggeår).

Saltak tekket med bølgeblekk.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning.

Kjeller har gulv og vegger i betongkonstruksjon og dekke mellom 1. og 2. etasje er dels av betong og dels av trebjelkelag.

Fjøsen har ikke vært i aktiv drift på mange år, og teknisk tilstand tilsier at aktiv drift ikke kan påregnes.

Bygningsteknisk tilstand er hensyntatt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Våningshus: 3 Soverom, 2 Gang, 2 Kott, Bad, Kjøkken, Stue, Vindfang, 3 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Eldre fjøs

Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

700 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

Markedsvurdering

Eiendom med to bruksnummer, tre parseller og totalt areal ca. 320 da., beliggende på eidet mellom Hognfjord og Godfjord. Parsell med påstående bolig er beliggende i landlig område med spredt bebyggelse.

Boligen fremstår med betydelig vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt alder. Fjøs er sterkt preget av skader, og det må påregnes svært omfattende kostnader dersom bygningen skal bevares. Ved evt. bevaring av bygning anbefales grundig gjennomgang og vurdering før endelig beslutning tas.

Det er opplyst i egenerklæring at eiendommen har utmarksrettigheter med fiskerett og andel av elgvald samt rett til nausttomt på parsell ved sjø.

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbetinget.
Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven.
Ved verdiansettelse er det ikke gjort fradrag i markedsverdi som følge av konsesjonsvilkårene.
Det er ikke prisregulering av eiendommer med lavere verdi enn 3.500.000.-.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Austerlandet 143 ,8407 SORTLAND 62 m² 1920 3 sov	03-06-2025	1 350 000	1 125 000		1 125 000	18 443
2 Vesterlandet 188 ,8407 SORTLAND 79 m² 1946 4 sov	24-10-2023	1 200 000	1 150 000		1 150 000	14 557
3 Polljordveien 6 ,8407 SORTLAND 115 m² 1937 4 sov	05-09-2018	950 000	800 000		800 000	6 957

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

Kommunale avgifter iht. infoland.	Kr.	1 200
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 490 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 400 000

Eldre fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Eldre fjøs	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

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

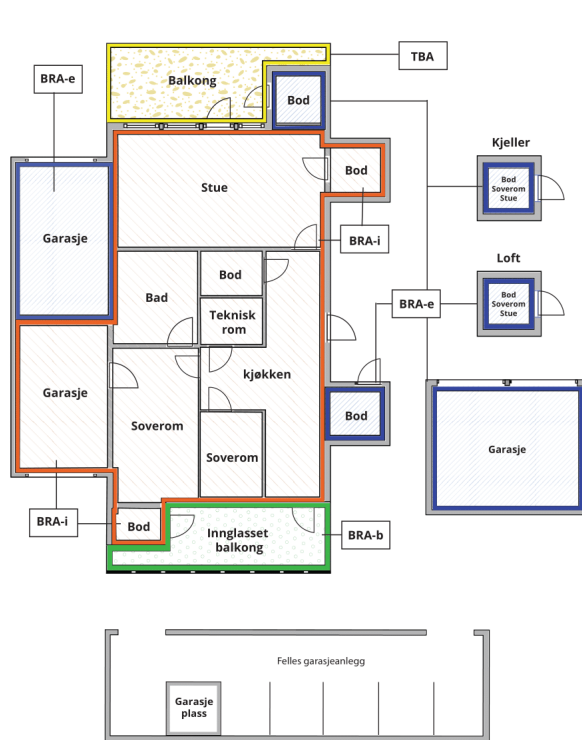
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	35			35	
1. etasje	48			48	
Kjeller					
SUM	83				
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott, kott 2		
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, vindfang		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, kryperom	

Kommentar

Areal av kjeller er ikke medregnet i de oppgitte areal grunnet lav høyde (ikke måleverdi iht. arealberegningsregler). Gulvflate er ca. 39 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Eldre fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
Etasje					
Kjeller		60		60	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje			
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, frau kjeller	

Kommentar

Areal er oppgitt kun for grunnflate av hoveddel i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser bør foretas, innhent dokumentasjon. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Daniel Riibe-Stokland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	30	47		0	257114.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidbuktveien 16

Hjemmelshaver

Hansen Jonny

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	30	75		0	63977 m ²	Kartverket / Eiendomsregistret	Eiet

Adresse

Eidbuktveien 16

Hjemmelshaver

Hansen Jonny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med to bruksnummer, tre parseller og totalt areal ca. 320 da., beliggende på eidet mellom Hognfjord og Godfjord.
Parsell med påstående bolig er beliggende i landlig område med spredt bebyggelse.
Grei adkomst fra offentlig vei med begrenset trafikk.

Ca. 8 km til barnehage og ca. 10 km. til barneskole på Maurnes.

Ca. 15 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Sannsynligvis utløp til terreng.

Regulering

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Arealformål

Planidentifikasjon: 2014002

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Opparbeidet tomt ved boligen. Innkjørsel med grus/ singel/plen.

Eiendommen består bl.a. av ca.:

- ca. 1 da. fulldyrka jord
- ca. 8 da. produktiv skog
- ca. 300 da. annet markslag
- ca. 3 da. bebyggd, samf., vann, bre

(iht. Nibio, forutsettes korrekt, men må ansees som noe omtrentlig).

Evt. andel av felles utmark er ikke medtatt i ovennevnte.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

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

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

Det er sterkt begrenset informasjon vedr. eiendommen da eier er død.

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

Rekvirenten opplyser at eiendommen har utmarksrettigheter med jakt- og fiskerett samt andel av elgvald.

Grunneierlaget drifter utmarken, og forvalter inntekter fra jakt og fiske.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og eldre fjøs.

Bolig er i offentlige register registrert som "Våningshus".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.06.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke datert.	Gjennomgått	10	Nei
Norges Eiendommer	16.06.2026		Innhentet	2	Nei
Norges Eiendommer	16.06.2026		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	16.06.2026	To dokumenter	Innhentet	10	Nei
Situasjonskart	16.06.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no	13.07.2026		Innhentet		Nei
Arealoversikt	07.07.2026		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2026	

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. Funksjonssprøving 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."*

Egenerklæring

Eidbuktveien 16, 8407 SORTLAND

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eidbuktveien 16

Postadresse

Eidbuktveien 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Har du kjennskap til eiendommen?**☐ Ja ☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

16.05.1997

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3414236

Informasjon om selger

Selger

Riibe-Stokland, Daniel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har ingen informasjon om boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11344920

Egenerklæringsskjema

Name

Daniel Riibe-Stokland

Date

2026-06-29

Identification



Daniel Riibe-Stokland



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

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	BEKK	Beregnet areal	257114.7
Etablert dato	01.04.1939	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.05	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	01.04.1939			30/40, 30/47

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7625551.2	528110.3	0	Ja	77369.1	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7625131.53	528059.16	0	Nei	179745.6	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN JONNY F270365*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Eidbuktveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8407 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	303 Hognfjord	Tettsted	
Valgkrets	3 Maurnes-Godfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190212068		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	190212041		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190212068: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
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	Eidbuktsveien 16	H0101	30/47	119	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0

2: Bygning 190212041: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

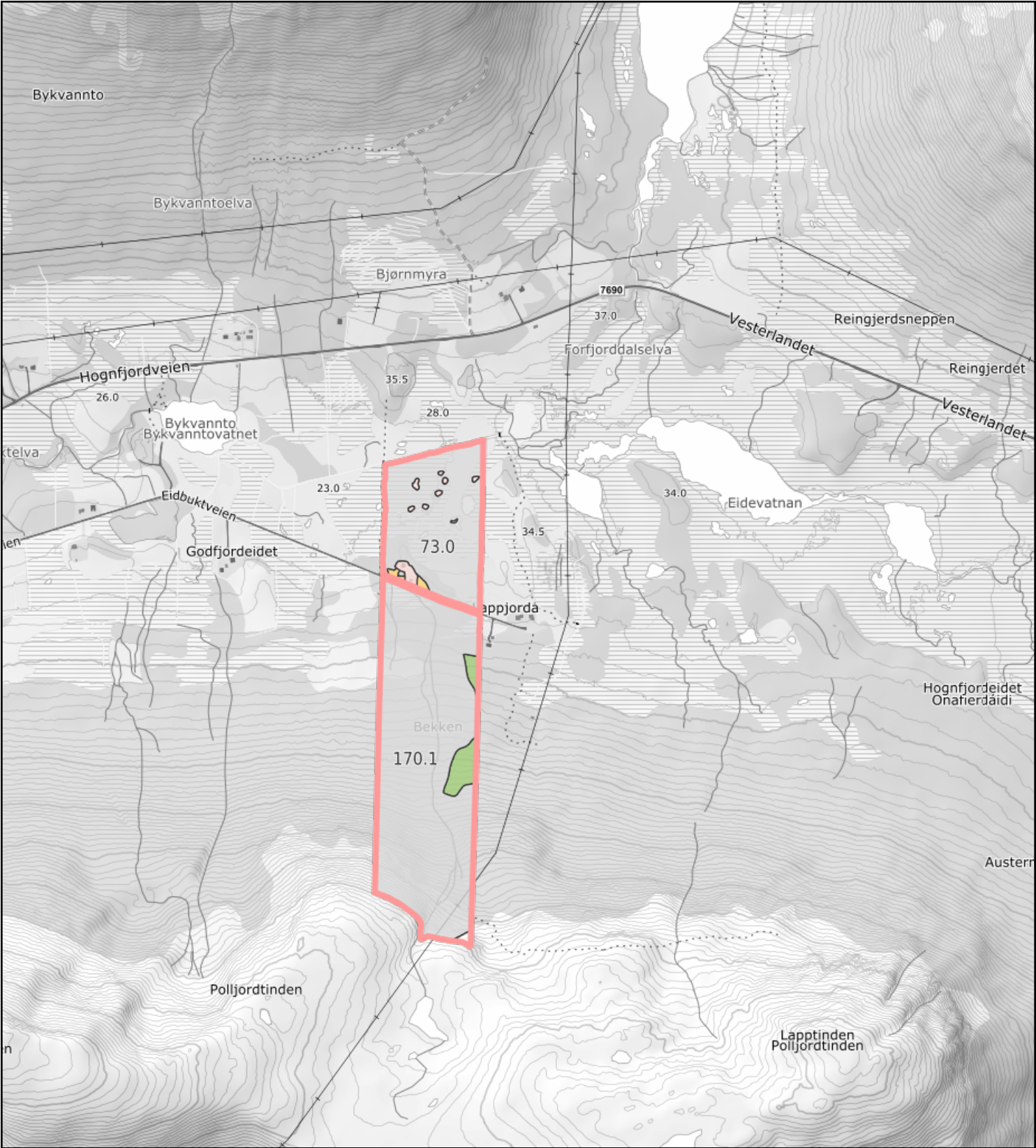
Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

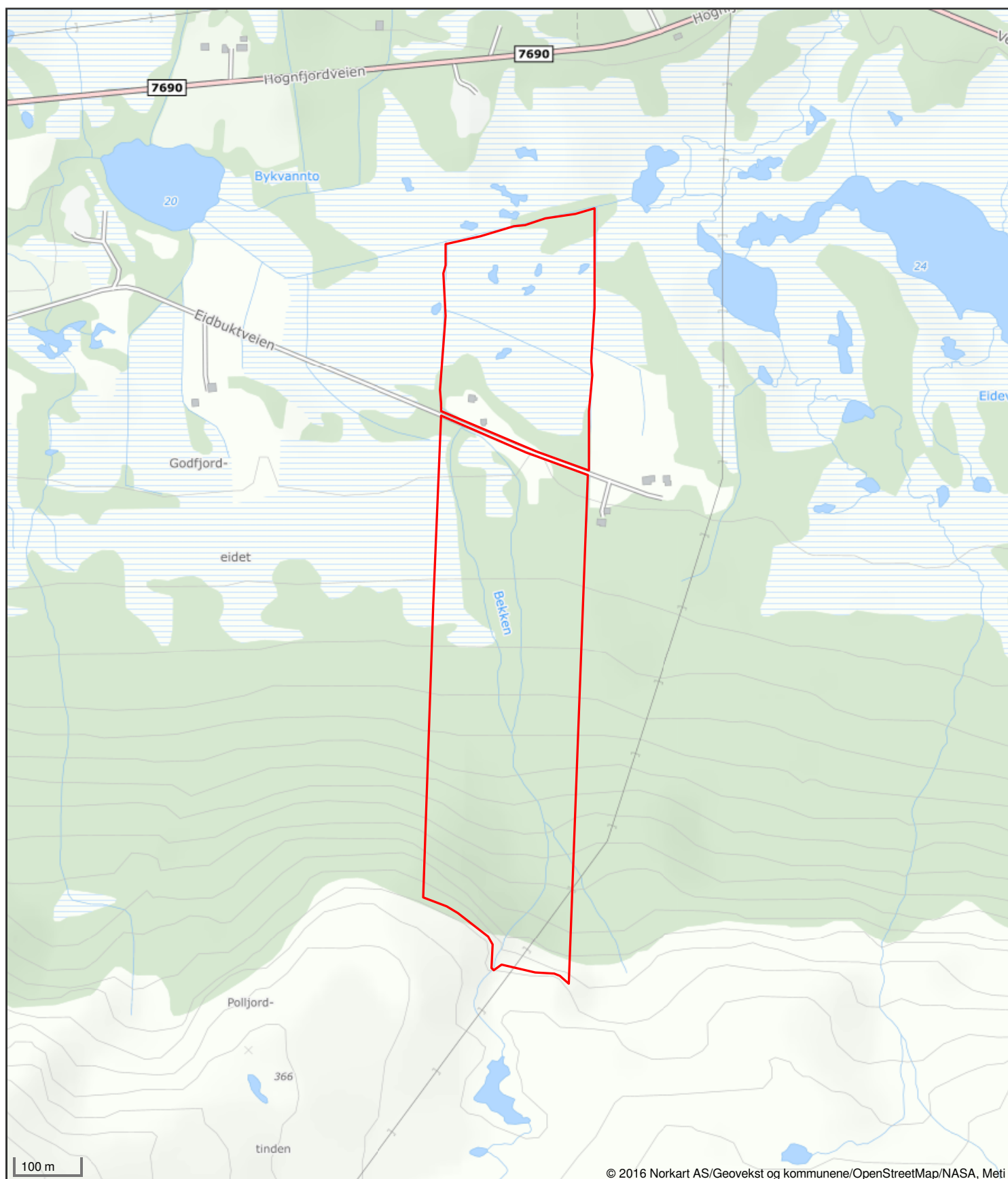
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	30/47	-	-	-	-	-



0100200300m Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 16.07.2026 12:07 Eiendomsdata verifisert: 16.07.2026 12:06	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 1.4 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Produktiv skog * 8.5 Annet markslag 307.3 Bebygdt, samf., vann, bre 3.0 Ikke kartlagt 1.0 Sum 321.2 AREALTALL (DEKAR) 1.4 8.5 310.3 1.0 321.2	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
GÅRDSKART 1870-30/47/0 Tilknyttede grunneiendommer: 30/47/0-30/75/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Oversiktskart for eiendom 1870 - 30/47//



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

1) Bredde på strepen i square er 2,5

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			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			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			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			000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan)	910			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		Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18				
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsone	0,5	4	1,5		Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5		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		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						
Turvegturdrag	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	0,7							
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								
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0		2,0								
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0		2,0								
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0		2,0								
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0		2,0								
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								

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr.

Vesterålen soneskrivereambeta

Skylddelingsforretning

Tirsdag, den 22 des. 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Eidbukt.

g.-nr. 30 br.-nr. 40 av skyld mark 0,14 i Sortland herred. Forretningen er forlangt av Sortland komm. bureisningslag.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ For selgeren formannen i Sortland komm. bureisningslag Erling Kofoed. Kjøper: Julius Hansen.

Av naboer:³⁾ Det ansåes ikke nødvendig å tilkalle naboer.

Mennene valte til formann Jens Hansen.

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar. I alt dekar.

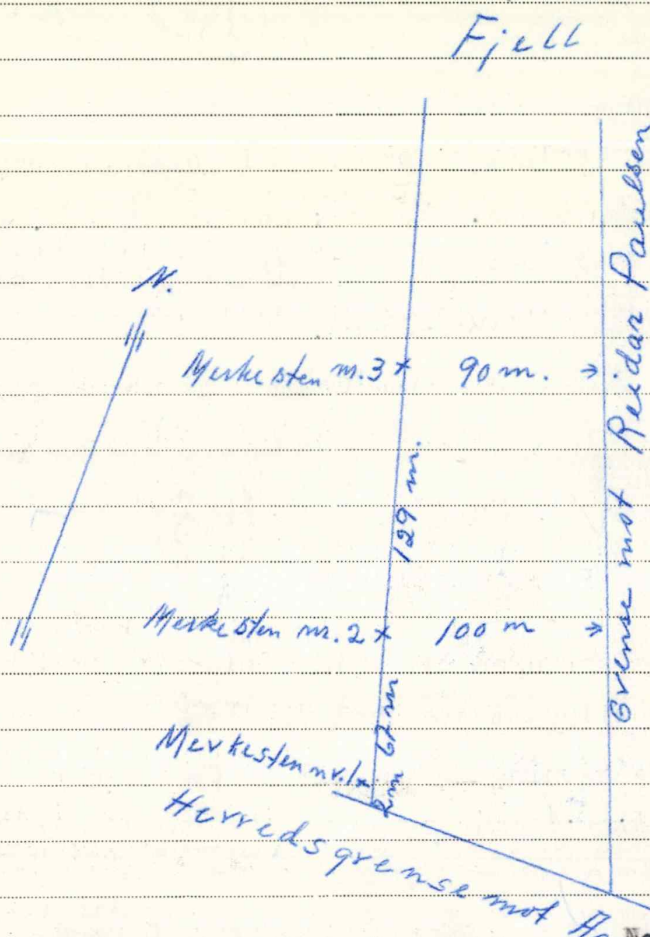
2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grense mot sydvest. Fra fast sten merket + (merkesten nr. 1)
2 m. fra herredsgrensen mot Andøya kommune går i nordvestlig
retning 67 m. til satt sten med vidner (merkesten nr. 2)
videre i samme retning 129 m. til fast sten merket +
(merkesten nr. 3.)

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

videre i samme retning til høyfjell. Grense mot nordvest til høyfjell. Grense mot nordøst til Reidar Paulsens eiendom bnr. 74. Grense mot sydøst til herredsgrensen mot Andøy kommune. Mellom merkesten nr. 2 og grense til Reidar Paulsens eiendom bnr. 74 er 100 meter. Mellom merkesten nr. 3 og grense til Reidar Paulsens eiendom er 90 meter.

Over parsellen er fri adkomstveg gjennom Furfjorddalen. Likeså har Sortland kommune fri veggrunn og fyllmasse for opparbeidelse av veg gjennom Furfjorddalen.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei.**

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei.**

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

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

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

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de ⁿ fraskilte del ble bestemt til **2 ore**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **12 ore**

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og

kulturbete.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....

dekar. I alt.....dekar.

De ⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ * **Bukke II**

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen.

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

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

Vi har bestemt at **Jens Hansen**
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kjøperen *Amund Skar* *Jens Hansen*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

408

Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann. sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

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

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.De fraskilte del har fått g.nr. 30 b.nr. 15

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

Dok. avg. kr. 100.-

A115-44

Dagbok nr. 2909 19 76,
Vesterålen srenskriverembete
Dbs. 29/4-76

Avtale om bruk av skiløype på eiendommen

Eidbukt

I

..... som eier av gnr. 2, 42, 43, 44, 45,
Roald Høve m.fl. 47, 51, 52, 53, 54,,
..... i Sortland kommune ved Vesterålen sren- 30 55 og 95
skriveri gir herved "Holmgang" idrettslag tillatelse til anlegg
og drift av skiløype med lysanlegg på min/vår eiendom i samsvar
med avmerket tracé på særskilt kart i målestokk 1:2000.

II

Bruksretten gjelder for 40 år reknet fra den/..... 01./01. 1976
med adgang til fornyelse under rimelige hensyntagen til partenes
og samfunnets interesser.

III

For bruksretten betales uoppfordret hvert år den 01/01.....
forskuddsvis en leie stor kr 10,-. Betales ikke leien innen
tre måneder etter at eieren har påklaget forholdet kan han si
opp leieforholdet. Størrelsen av leien kan reguleres hvert
10. år etter prisutviklingen av skogvirke/grunnarealene/
statistisk sentralbyrås konsumprisindeks på stedet.
Utgiftene bæres av den part i hvis favør reguleringen går.
Purring, oppsigelse og krav om regulering sendes motparten
i rekommandert brev.

IV

Løypa skal på brukernes eget ansvar være åpen for alle.
Tracéen og tilstøtende områder skal vernes og holdes ryddige
og pene uten utgifter for grunneieren. Størrelsen av skade
påført noen av partene fastsettes ved lensmannsskjønn. Ut-
gifter i forbindelse med skjønnen inkluderes i beløpet.

V

Kommunen kan når den måtte ønske det overta leierens rettigheter
og plikter ved å sendes grunneieren underretning i rekommandert
brev.

42

43

- 2 -

VI

Twist om forståelse av, og uenighet om vilkårene for fornyelse av avtalen legges fram til avgjerd for en nemnd på tre medlemmer hvor Sorenskriveren og en representant oppnevnt av hver av partene møter. Nemndas kjennelse må godkjennes av departementet om der er gitt tippemidler eller annen offentlig stønad til anlegget. Utgifter til nemndas arbeid bæres av den part avgjørelsen går mot og pålegges parten av nemnda.

VII

Denne avtale med seinere endringer, tillegg og fornyelse skal tinglestes etter at departementet har godkjent samme. Hver av partene oppbevarer et eksemplar av avtalen og av kartet av 03.10.75.

Maurnes den ¹³14¹⁹ 76.

Reinholdt Knutsen
.....
Idrettslagets formann

Dagmar Knutsen
.....
Grunneier

Undertegnede vitterlighetsvitner bevitner herved at
Reinholdt Knutsen
og er over 21 år og at de har undertegnet
avtalen i vårt nærvær.

Til vitterlighet:

- 1) *Ludvik Hanssen*
- 2) *Rolf Knutsen*

Kf.

44

45

GRUNNAVSTÅELSE

Undertegnede grunneiere avstår vederlagsfritt
i 40 år grunn til kombinert veibelysning, lys- og trimløype
til Eidbukt lysforening.

Utgifter som måtte medfølge ovennevnte tiltak må
bekostes av forpakteren.

Videre gir en Dagmar Knutsen fullmakt til å under-
tegne på vegne av grunneierene.

Eidbukt den 23/4 1976

Eidbukt den 23/4 1976

Rimholt Knutsen

Forpakter

Dagmar Knutsen

Grunnavståere

Navn:

Gnr. 30 Bnr. 55

Svenny Werningsen
Strikstøt Lunde gr. 30 bnr. 54
Edmund Håll gr. 30 bnr. 53
Grill Wærstedt gr. 30 bnr. 52
Roald Hov gr. 30 bnr. 51
Torodd Hansen gr. 30 bnr. 51
Henny Skau gr. 30 bnr. 45
Julius Hansen gr. 30 bnr. 47
Jentoft Stavem gr. 30 bnr. 44
Einar Knutsen gr. 30 bnr. 43
Ruth Berghem gr. 30 bnr. 42
Hans Berghem gr. 30 bnr. 95

46

0

TINGLYST
13 FEB 1996VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 791

Utskrift av
rettsbok
for
Lofoten og Vesterålen jordskifterett

Den 5. september 1995 ble jordskifterett holdt i huset til Reidar Paulsen på Maurnes i sak ang. gnr. 30 Hognfjord i Sortland.

Rettens formann: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Jordskiftedommeren er enedommer etter jordskiftelovens §9, 5. ledd.

Protokollfører: Dommeren.

Avd.ing. Arvid Pedersen var tilstede. Han utfører det tekniske arbeidet på saken.

Sak nr. 7/1993.

Innkalte parter:

Rekvirent:

1. Reidar Paulsen, 8423 Maurnes, eier av 30/74.

Øvrige parter:

2. Dagmar Knutsen, 8423 Maurnes, eier av 30/73.

3. Anne Hansen, Eidbukt, 8423 Maurnes, eier av 30/75.



Doknr: 791 Tinglyst: 13.02.1996 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saken gjelder: Det er krevd grensegang etter jordskiftelovens §88, for fastsettelse av grensen for skogteig tilhørende gnr. 30, bnr. 74.

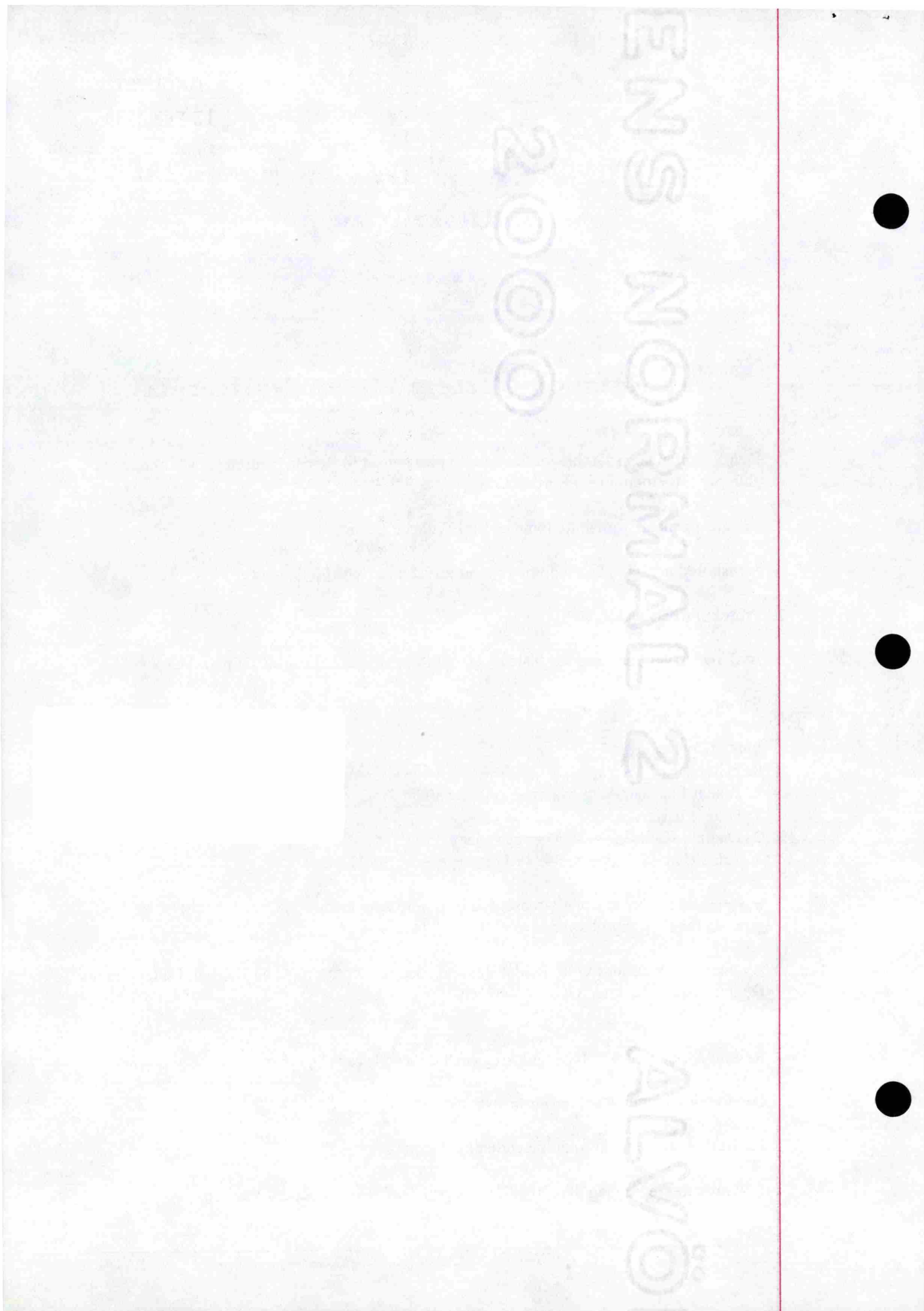
Av de innkalte parter møtte: Reidar Paulsen, Dagmar Knutsen, Anne Hansen. I tillegg møtte Dagmar Knutsens sønn, Gunnar Knutsen.

Rettens formann viste til habilitetsreglene i domstollovens §§106 og 108.

Det framkom ingen habilitetsinnsigelser mot retten.

Jordskiftedommeren la fram følgende dokumenter:

1. Krav om grensegang dat. 20.04.1993 og underskrevet av Reidar Paulsen.



2. Skjøte på gnr. 30, bnr. 74 fra Sortland Kommunale Bureisningslag til Reidar Paulsen, tinglyst 25.05.66.
3. Skylddelingsforretning for bnr. 74, avholdt 22.12.1964.
4. Skylddelingsforretning for bnr. 73, avholdt 17.11.1964.
5. Skylddelingsforretning for bnr. 75, avholdt 22.12.1964.
6. Innkalling til dagens møte, dat. 9. august og vedlagt postverkets kvittering for mottatt rek. sending.

I tillegg var kopi av økonomisk kartverk tilgjengelig.

De framlagte dokumenter ble referert i den utstrekning det ansåes nødvendig.

Reidar Paulsen la fram følgende påstand:
Saken fremmes etter kravet.

Dagmar Knutsen og Anne Hansen motsatte seg ikke kravet.

Dommeren dro på befarings i marka.
Anne Hansen ga muntlig fullmakt til Gunnar Knutsen til å representere henne i marka.

Under befaringen ble grensene rekonstruert etter kart og skylddelingsforretninger, ettersom det ikke lyktes å påvise noen av grensemerkene.

Saken utsettes på ubestemt tid i påvente av innmåling og merking.

Partene kalles ikke inn til avsluttende rettsmøte, jfr. jordskl. §22, 2.ledd.

Kostnadene gjøres opp ved avslutningen av saken.

Reidar Paulsen og Gunnar Knutsen ble gjort oppmerksom på ankefristen og sakens videre forløp.

Retten hevet.

5/9-95

Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Den 10. oktober 1995 ble jordskifterett holdt på rettens kontor på Sortland i sak ang. gnr. 30 Hognfjord i Sortland.

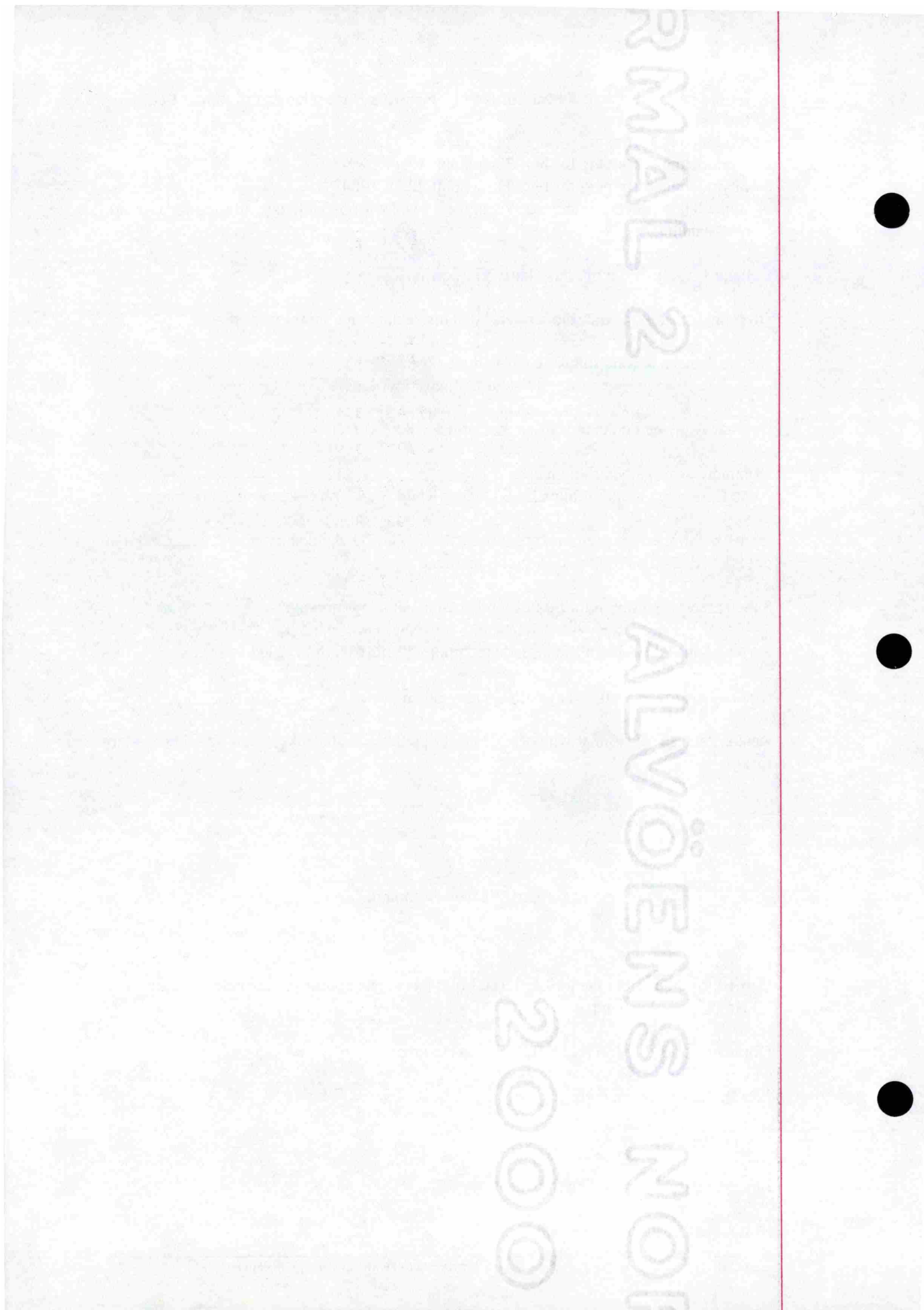
Dommer: jordskiftedommer Karl Wilhelm Botnmark.

Protokollfører: dommeren.

Sak nr. 7/1993.

Ingen av partene er kalt inn til dagens møte.

Møtet gjelder: avslutning av saken.



Siden siste rettsmøte er grensene avmerket og innmålt. Alle partene var representert under hele avmerkingsarbeidet.

Det er utarbeidet slik

Grensebeskrivelse.

Jordskiftesak nr. : 7/1993
Kommune (nr.) : Sortland (1870)
Vedtatt på rettsmøte dato : 10.10.1995
Vedtatt av Jordskifterett : Lofoten og Vesterålen
Koordinatsystem : SKV - Akse V

De oppgitte avstander er horisontale mål.

Retningene refererer seg til kartets nordretning med 400 graders sirkeldeling.

De nye grensemerkene er av aluminium og merket JSV.

Grensenummer er avlagt på kartet som tall med ring rundt.

Grensepunktnummer er avlagt på kartet i nødvendig utstrekning.

Grense: 1

mellom Gnr. 30, bnr. 75
på søndre side
og Gnr. 30, bnr. 74
på nordre side

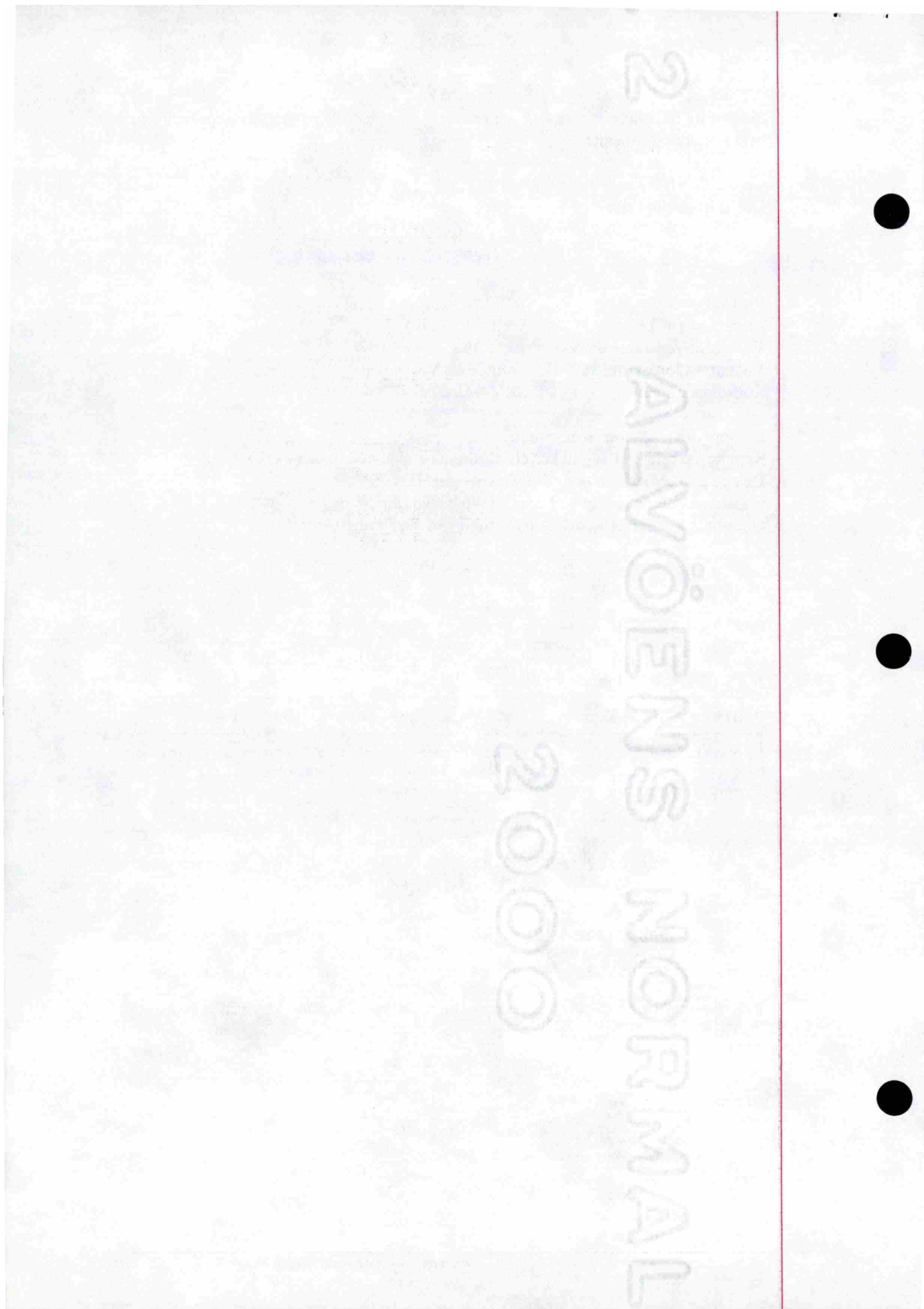
Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse

Grensen begynner i et punkt i grensen mot Kvæfjord kommune og går med retning 302,8 gr. ca. 10 m til merkepunkt 1 og videre i samme retning som nedenfor beskrevet.					
1	1199668.37	-47174.13			Jsv bolt i stein
2	1199672.53	-47268.49	94.46	302.8	Jsv jordmerke
3	1199676.63	-47361.48	93.07	302.8	Jsv jordmerke
4	1199680.90	-47458.46	97.08	302.8	Jsv jordmerke
5	1199695.59	-47792.06	333.93	302.8	Jsv jordmerke

Fra merkepunkt 5 fortsetter grensen med samme retning mot høgfjellet.

Grense: 2

mellom Gnr. 30, 74
på søndre side
og Gnr. 30, bnr. 73
på nordre side



Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grensen begynner i et punkt i grensen mot Kvæfjord kommune og går med retning 297,4 gr. ca. 18 m til merkepunkt 6 og videre i samme retning som nedenfor beskrevet.					
6	1199776.30	-47140.22			Jsv jordmerke
7	1199770.91	-47273.90	133.79	297.4	Jsv jordmerke
8	1199767.26	-47364.34	90.51	297.4	Jsv jordmerke
9	1199763.32	-47461.87	97.60	297.4	Jsv jordmerke
10	1199759.49	-47556.84	95.05	297.4	Jsv jordmerke
11	1199755.03	-47667.39	110.64	297.4	Jsv jordmerke

Fra merkepunkt 11 fortsetter grensen med samme retning mot høgfjellet.

Sakskostnader.

Grunngebyr:		kr. 1.900,-
Tilleggsgebyrer:	3 parter á kr. 485,-	kr. 1.455,-
	485,- pr. påbegynt 0,5 km merket grense	kr. 1.455,-
Grensemerker:	1 bolt á kr. 15,- + 10 jordmerker á kr. 30,-	kr. 315,-
Sum		kr. 5.125,-

Sakskostnadene skal deles etter den nytte hver part har hatt av saken, jfr. jordskiftelovens § 76.

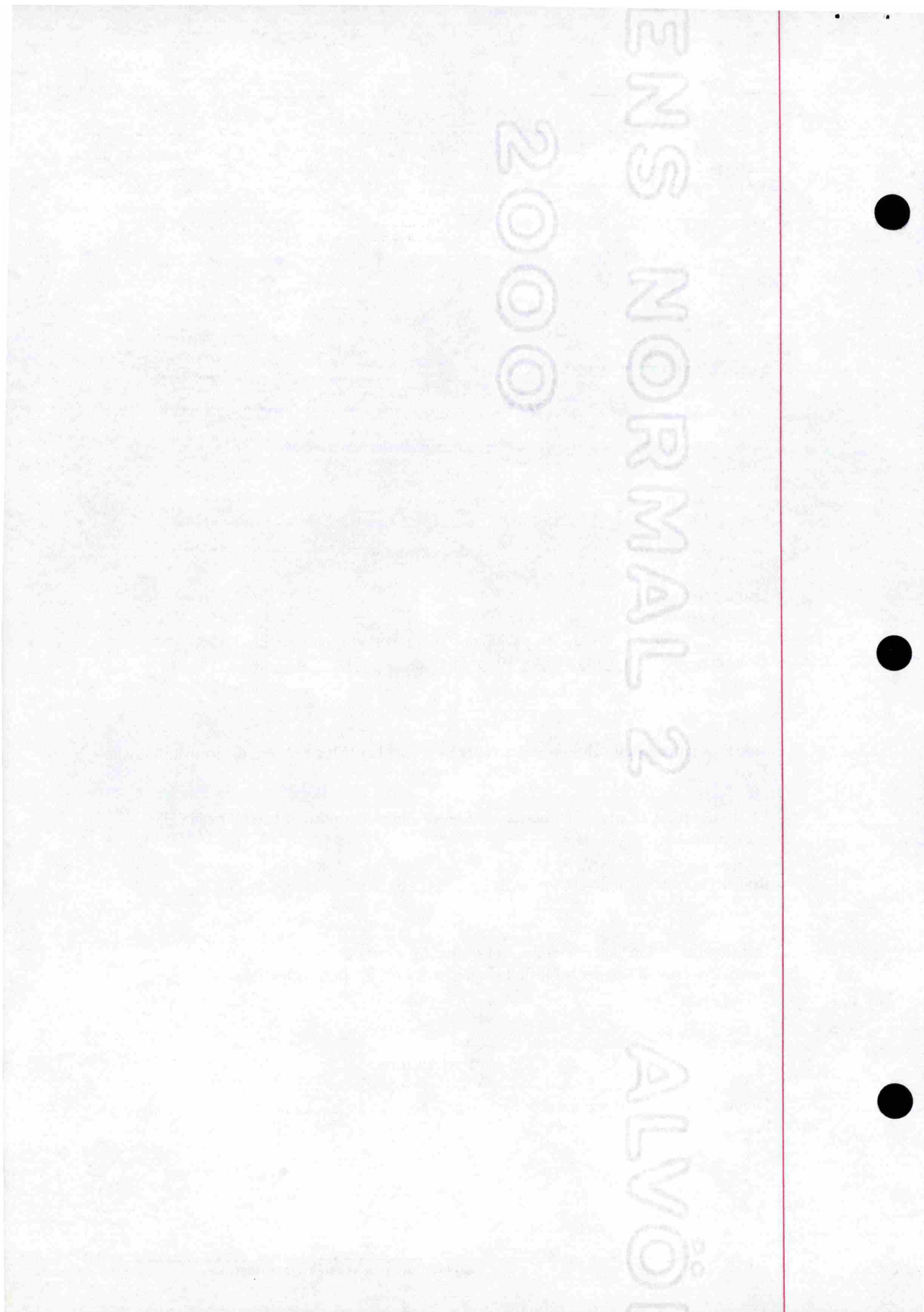
Etter telefonsamtale idag har imidlertid Reidar Paulsen opplyst at han vil betale alle sakskostnader.

Reidar Paulsen har tidligere innbetalt kr. 1.900,- og skylder dermed kr. 3.225,-.

Det skyldige beløp skal innbetales til Lofoten og Vesterålen jordskifterett innen 15 - femten - dager fra forkynningen av saken, jfr. jordskiftelovens §80 og 91.

Forkynning.

Denne saken blir forkynt for partene ved at utskrift av rettsboka blir tilsendt i rekommandert brev.



Bruk av rettsmiddel.

Mulighetene til å benytte rettsmiddel i saken framgår av jordskiftelovens kap.7. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fristen for anke er 2 - to - måneder fra forkynningsdato. Kopi av rettsmiddelreglene vedlegges forkynningen.

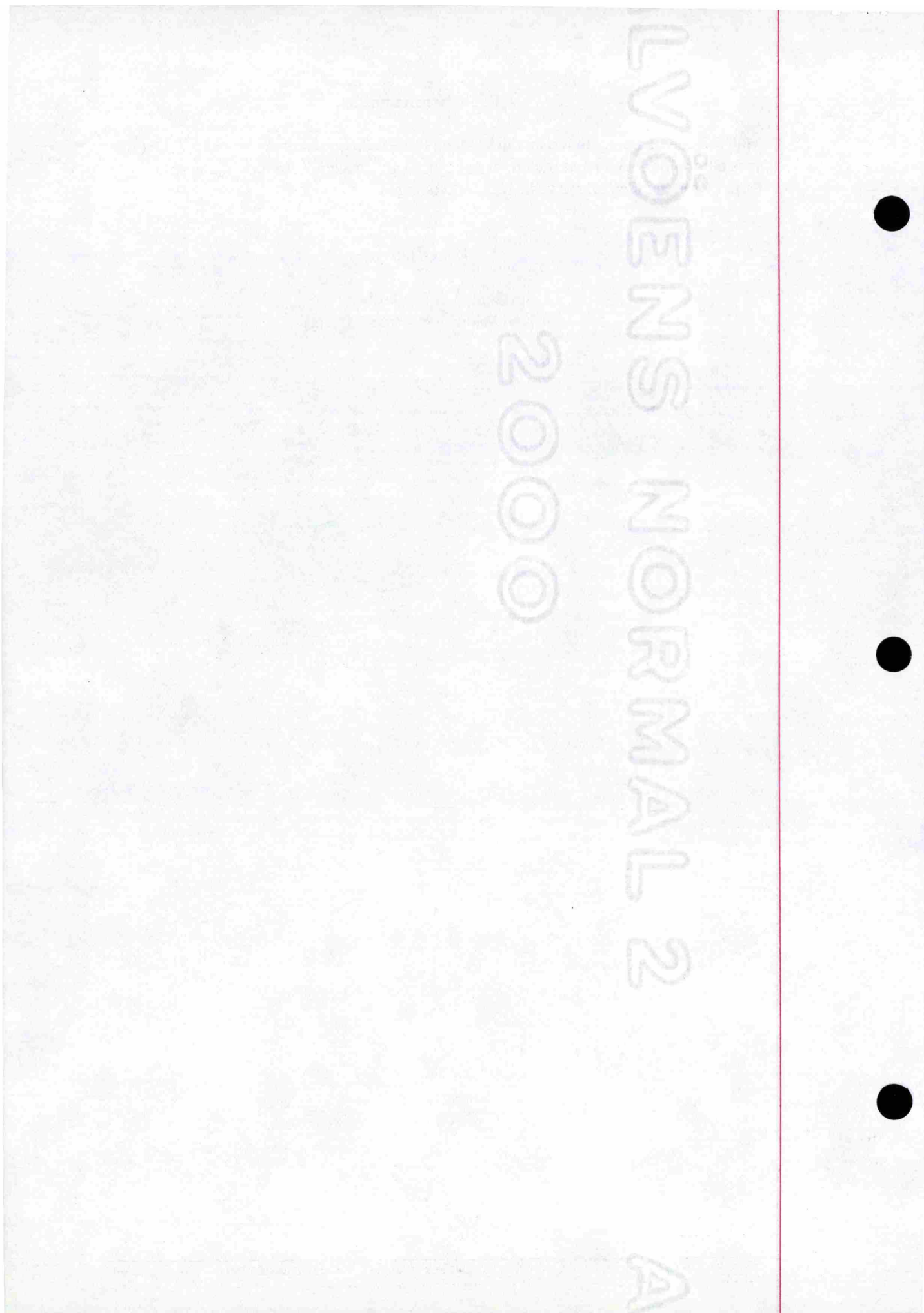
Retten hevet.

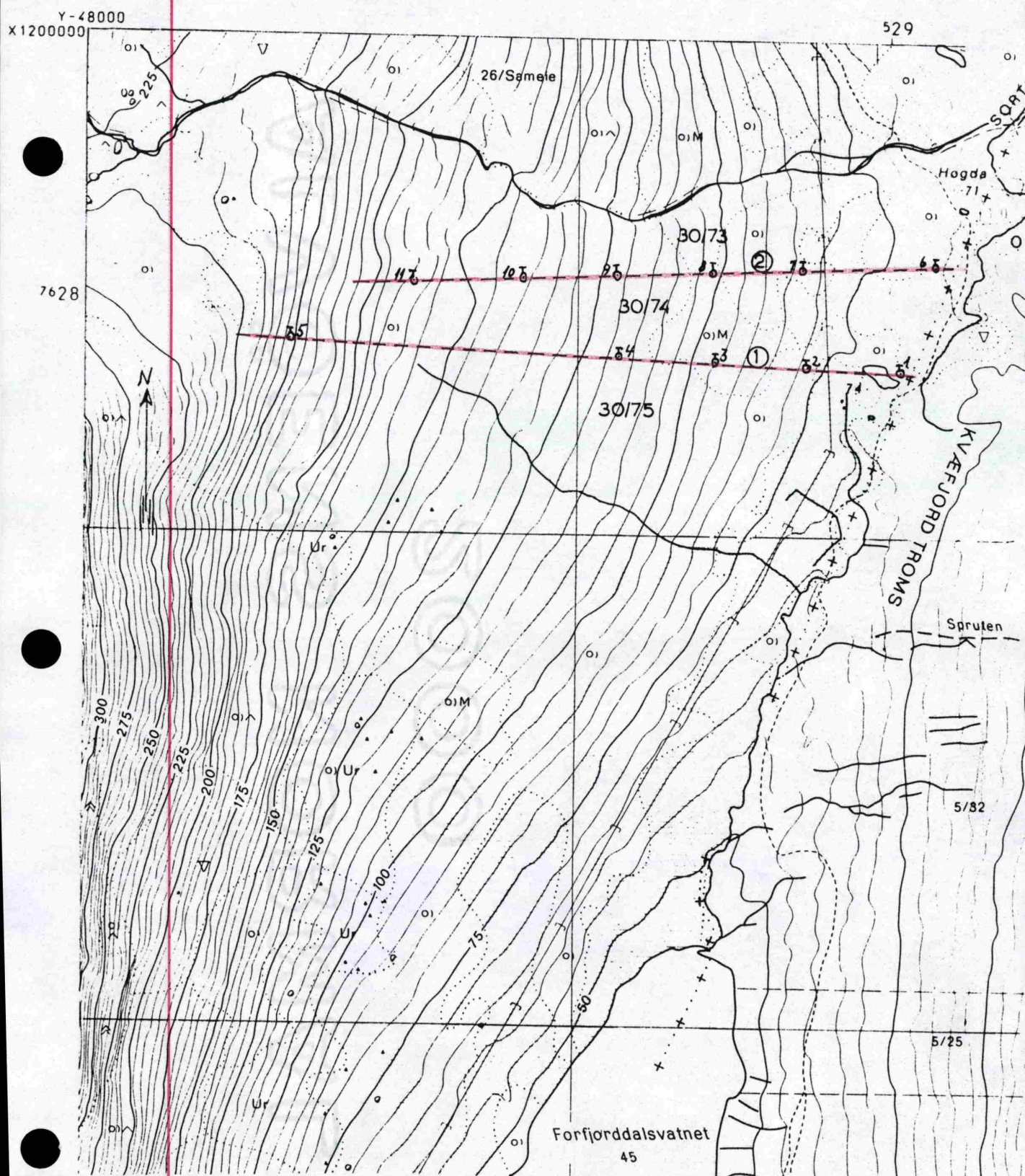
Sortland, den 10.oktober 1995.
Karl Wilhelm Botnmark (sign.)

Rett utskrift bekreftes:

Karl Wilhelm Botnmark







FELTETS NAVN HOGNFJORD		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG ØK	FLYOPP GAVE
KOMMUNE Sortland	FYLKE Nordland	BERØRTE GNR. Gnr. 30, bnr. 73,74 og 75		ANTALL BLAD 1	MÅLESTOKK 1: 5.000	KARTLEGGINGSÅR
JORDSKIFTERETT Lofoten og Vesterålen	SAK NR. 7/1993	FRAMLAGT I RETTEN 10.10.1995	AVSLUTTET 10.10.1995	OFF.BLADINDELING EF 250-5-2	EKV DIST 5 m	AJOURFORINGSÅR
						PRODUSENT

ALVÖENS NORMAL 2
2000

Returneres til:

TINGLYST

Skjøte¹⁾

16 ~~15~~ MAI 1997

VESTERÅLEN SØKESKRIVEREMBETE

DAGBOKNR. 2352

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1870	Sortland	30	47			1/1
		30	75			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja	
Beskaffenhetsnr. 82-47						
☒ 1. Bebyggd	☒ 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn						
☐ B Bolig- eiendom	☐ F Fritids- eiendom	☐ V Forretning/ kontor	☐ I Industri	☒ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ A Annet
Type bolig						
☒ FB Frittlig- enebolig	☐ TB Tomanns- bolig	☐ RK Rekkehus/ kjede	☐ BL Blokk- leilighet	☐ AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr 0 -	Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Eksproprisjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr Ligningsverdi 140.000,-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	
140628 [REDACTED]	Hansen Anne	
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		

Doknr: 2352 Tinglyst: 16.05.1997 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
27.03.65 [REDACTED]	Harren Jonny	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rune Hansen 14.06.28 42629 skal ha boret
så lenge hun lever eller ønsket.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Sortland 16/5 1997

Utstедers underskrift ⁶⁾

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne Hånsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Frits Reinholdsen

FRITS REINHOLTSEN

Adresse

Nedre byggev. 5 8400 Sortland.

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Oddny Reinholdsen

ODDNY REINHOLTSEN

Adresse

Nedre byggev. 5 8400 Sortland

Bortfesters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

* Vi samtykker i at eiendommen overdras vederlagsfritt til Johnny Hansen.

Tjøme 7/5 97. Tirid Helene Frøtzen

Ramfjordbotn 19/5-97 Julianne Olsen

Mellbu 15/5-97 Ottar Hansen



Sortland kommune

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2029



Sist revidert: 07.04.20
Plan-id: 2014002

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

Forord

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

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

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

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.

Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.

Planen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 02.11.17

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

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

§ 1.1 Plankrav (regulering)

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

§ 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

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

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.4 Krav ved gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger

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

§ 1.5 Energi og klimatilpasninger

1. Bygninger med over 1000 m² oppvarmet BRA og nye offentlige bygg skal vurderes ift. energifleksibile varmesystemer, slik at det er mulig med bytte av varmekilder.
2. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m², bør disse også ha energifleksibile varmesystemer.
3. **Energieffektivisering**
 - Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m², skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.
 - Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m² for offentlig og privat tjenesteyting skal forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som passivhus.
 - Bruk av fjernvarme eller nærvarmeanlegg innenfor konsesjonsområde til lokale energileverandører bør vurderes ved prosjektering av nye bygninger.
 - Ved realisering av nye boliger skal det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og fossilt brensel.
 - Ved søknad om tillatelse til oppføring av alle nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

§ 1.6 Barns interesser

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

§ 1.7 Universell utforming

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

§ 1.8 Støy

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

§ 1.9 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav

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

§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

§ 1.11 Gjenbruk av matjord ved omdisponering av dyrka mark

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

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

2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

Utnyttelsesgrad

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

Organisering og utforming

- Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minimum 40m² for bygging av garasje.
- Garasje/uthus m. fl. skal underordnes hovedbygningen.
- Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,5 daa
- B11: Nye avkjørsler fra fylkesvegen skal samordnes med de eksisterende slik at antall avkjørsler til området B11 ikke økes.

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

B/O51	Sigerfjord	Nei	3
B54	Sigerfjord	Nei	4
B55	Sigerfjord	Nei	2
B56	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B57	Sigerfjord - Langbakken	Nei	4
B58	Sigerfjord - Langbakken	Ja	-
B59	Dalsand	Nei	4
B60	Dalsand	Nei	4
B61	Storhaugen	Nei	4
B71	Maurnes	Nei	4
B72	Maurnes	Nei	4
B73	Leirbogneset	Ja	-
B/N81	Jennestadosen	Ja	-
B81	Jennestadosen	Nei	4
B/N82	Vikosen	Nei	4
Områder som ikke krever regulering i Sigerfjord:			
B 51 Fortetting i eksisterende boligområde			
1. Det skal ikke etableres nye adkomster fra Sigerfjordveien. 2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 3. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget.			
B/O51 – bolig og offentlig tjenesteyting.			
- Før boligbygging tillates skal behovet for utvidelse av barnehagen med uteområder vurderes.			
B52 og B53 Randbebyggelse Sigerfjordveien			
- Eksisterende atkomst fra Sigerfjordveien skal benyttes - Minimum tomtestørrelse 1 daa - Før utbyggings av boliger på gnr/bnr 3/79 kan tillates, skal behovet for utvidelse av barnehagen vurderes.			
B54 og B55			
• Det skal avsettes buffersone på 20 m mot lysløypetrase			

§ 2.2 Fritidsbolig

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomte ikke overstige 160 m².
- Eventuelt naust på tomte, medregnes ikke i beregningen av BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert

terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom: ○ Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis) • Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,0 daa			
Organisering og utforming • Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng. • Bebyggelse og infrastruktur skal plasseres slik at behovet for sprenging minimeres. • Uthus, annekse m.fl. skal underordnes hovedbygningen. • Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget. • Hensynet til stedbunden næring skal vektlegges ved planlegging og fradeling av nye hyttetomter. Dette gjelder særskilt hensynet til husdyr på beite. • Ved regulering av felt til fritidsboliger skal behovet for felles småbåthavn/flytebrygge vurderes. • Det skal benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak.			
Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig		Krav om regulering	Maks antall fritidsboliger uten regulering:
F11	Sildpollneset	Ja	-
F81	Bogneset	Ja	-
F21	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F22	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F23	Straumfjorden	Nei	2
F24	Langvatnet	Nei	2
F41	Blokken	Ja	-

§ 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

§ 2.4 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

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

§ 2.5 Idrettsanlegg

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

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

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

I 51 Sigerfjord golfbane

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

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

I 52 Sigerfjord, Storhaugen Ski- og akebakke

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

§ 2.6 Råstoffutvinning

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

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

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

Følgende eksisterende områder avsettes til råstoffutvinning		Krav om regulering
R13	Kringelhøgda	Ja (Gjelder ved vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak)
	Gullkista	Nei (eksisterende plan)
	Austpollen	Nei (eksisterende plan)
R51	Kjerringsnesdalen	Nei (inngår i planområdet for Hålogalandsvegen)
R14	Godfjorden	Ja
	Karihaugen	Nei (eksisterende plan)
	Sandstranddalen	Nei (eksisterende plan)
R12	Vikeidet	Ja Unntak: Uttaket krever ikke regulering, forutsatt at massene er til eget bruk inntil 10 000 m3.

§ 2.7 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

Følgende nye områder avsettes til næring		Krav om regulering
N71	Holmen	Ja
N72	Vidbukta (Forfjorden)	Nei
For N71 gjelder også bestemmelsene i § 3.1.		
N72: - Innenfor området tillates opparbeidelse for oppbevaring av maskiner, utstyr og varelager. - Det tillates ikke bebyggelse uten reguleringsplan. - Bruken av området kan ikke hindre bruk av eksisterende flyttelei for rein. - Regulert adkomst fra fv. 82 til gnr/bnr 26/26 skal benyttes. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med vegnormalen N100, og før tiltak i næringsområdet igangsettes skal avkjørsel fra fv. 82 godkjent av Statens Vegvesen. - Før utfylling mot fylkesvegen kan igangsettes skal fyllingsplan være godkjent av Statens vegvesen. - Før tiltak i N72 kan tillates skal området i LNF-R 2 være ferdig opparbeidet/utfyllt slik at flyttelei for rein er sikret. - Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.		
Følgende eksisterende områder avsettes til næring		Krav om regulering
N11	Frøskeland (betong)	Nei
	Sigerfjord (Vesterålsprodukter)	Nei
	Rise (Powerfarming)	Nei
	Husvika	Nei
	Sildpollen	Ja
	Maurnes	Nei
	Blokken (verftet og indre havn)	Ja
N51	YX Sigerfjord	Ja

§ 2.8 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

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

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):

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

- Hytta kan påbygges med anneks, vedlager, tilsynskvarter, dagsturdel og toalett. Disse funksjonene kan også tillates oppført i separate bygg innenfor området.
- Boring etter grunnvann og tilhørende anlegg for vanntilførsel frem til hytta tillates.
- Det tillates oppført gapahuk og utekjøkken på inntil 30 m².
- Inngjerding av hensyn til beitedyr tillates.
- Anlegg for strømproduksjon til turlagsstua, herunder liten vindmølle med turbin, tillates oppført.

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

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

§ 2.9 Vindkraftanlegg

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

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

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

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

§ 3.2 Havn

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

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

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

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

§ 3.3 Traseer for teknisk infrastruktur

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

Unntak:

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

4. Grønnstruktur

§ 4.1 Barnetråkk

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

§ 4.2 Buffersone Sigerfjord

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

5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv

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

1. Med de unntak som følger av §§ 5.2 – 5.4, er det i LNFR-områder ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknytt næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å føre opp ny bolig til erstatning for eksisterende bolig og å føre opp ny garasje, stabbur o.l. Det er videre tillatt å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus o.l. i tilknytning til eksisterende bygninger på samme eiendom. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, kløpper og rasteplasser.
2. Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard.
3. Eksisterende driftsbygninger kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard.
4. Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse.
5. Eksisterende naust kan oppgraderes i henhold til rammer i planbestemmelsen § 6.7
6. På gnr 61 bnr 4 (Kinn) tillates oppført en mindre fritidsbolig i nær tilknytning til eiendommens eksisterende fritidsbolig. Det tillates også oppført en lysthus på inntil 15 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
7. LNF-R r2: Før tiltak i N72 kan tillates skal området LNF-R r2 være ferdig opparbeidet/utfyllt slik at flyttelei for rein er sikret. Utfylling i sjø skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 5.2 Spredt boligbebyggelse

Formål

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

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

Organisering og utforming

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

Annet:

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

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

§ 5.3 Spredt Fritidsbolig

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- BYA: Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomte ikke overstige 160 m².
- Eventuelt naust på tomte, medregnes ikke i beregningen av 160 m² BYA.
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom:
 - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis)

Organisering og utforming

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

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

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

§ 5.4 Spredt Bolig og fritidsbolig

Formål

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

Lokalisering og omfang

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

Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf

- Jf. §§ 2.1 og 2.2
 - Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,5 daa
- Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomta ikke overstige 160 m2.

Annet

- Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

§ 6.2 Vassdrag

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

§ 6.3 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

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

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

§ 6.4 Farleder

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

§ 6.5 Drikkevann

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

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

§ 6.6 Småbåthavner, brygge, naust

1. Formålet omfatter byggeområder for småbåtanlegg i sjø og på land, lagringsplass for båt, parkering, slipp, lagerbygg, fellesbygg, naust, servicebygg, molo og bølgevern.
2. Naust defineres som bygg i en etasje for oppbevaring av båt, fiskeredskaper og utstyr. Naust tillates ikke innredet til overnatting/hyttebruk etc.
3. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
4. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
5. For naust med adkomstvei for bil, skal det tilrettelegges for minimum 1 p-plass pr. 3 båtplasser.
6. Maks 50 m² BYA per naust.
7. Mønehøyde skal være under 5 meter fra-gjennomsnittlig planert terrengnivå under bygning.
8. I naustområde kan det etableres båtopptrekk og slipp.
9. Naustområde skal reguleres ved utbygging av 4-5 eller flere naust i planperioden.
10. Altan/utkraging tillates ikke.
11. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavn eller etablering av ny småbåthavn kreves det normalt reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavns utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.
12. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvalitet. Ved regulering av moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse vurderes.
13. Nye anlegg skal tilrettelegges for renovasjon. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
14. Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag bør være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avviklet materiale fra vedlikehold av båter.

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

§ 6.7 Strandsonen i Sigerfjord

G 51, G52, G53

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

G54, G55, G57

- Områdene skal være allment tilgjengelig og det skal legges til rette for at allmenheten kan passere.
- Det kan etableres inntil ett naust pr eiendom med maks BYA 25m². Mønehøyde maks 3.5 m.
- Det tillates ikke tiltak som oppfattes som privatiserende, som altan, utkraging osv.
- Det tillates ikke etablering av flytebrygge. For båter som ikke kan trekkes opp, skal felles småbåthavn nyttes.
- Naturlig fjære skal bevares og det tillates ikke utfylling i området.

G56

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

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

7. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

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

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

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

§ 7.2 Aktsomhetsområde for marine løsmasser (potensiell kvikkleireforekomst)

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

§ 7.3 Flomsone – kyst

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

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

Unntak:

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

§ 7.4 Flomsone – vassdrag (se ROS)

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

§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)

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

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

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

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

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

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

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

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

§ 7.8 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

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

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

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

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

1. Innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn Skagen, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
2. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENSK-P-10 for lufthavnen.
3. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_3, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn Skagen vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

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

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

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

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

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

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

dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.

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

8. Andre bestemmelser

§ 8.1 Bestemmelser for dispensasjon

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

1. Sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold.

Følgende forhold kan vektlegges ved søknad om dispensasjon:

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

§ 8.2 Bestemmelser for reguleringsprosess

Krav til reguleringsprosesser:

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

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

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

planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:

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

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

- Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.



Sortland kommune

Adresse: Vesteråls gata 57, 8400 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 29.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eidbuktveien 16, 8407 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

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf
Delarealer	Delareal 257 115 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 12 343 m ² KPHensynsonenavn H740_3 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover



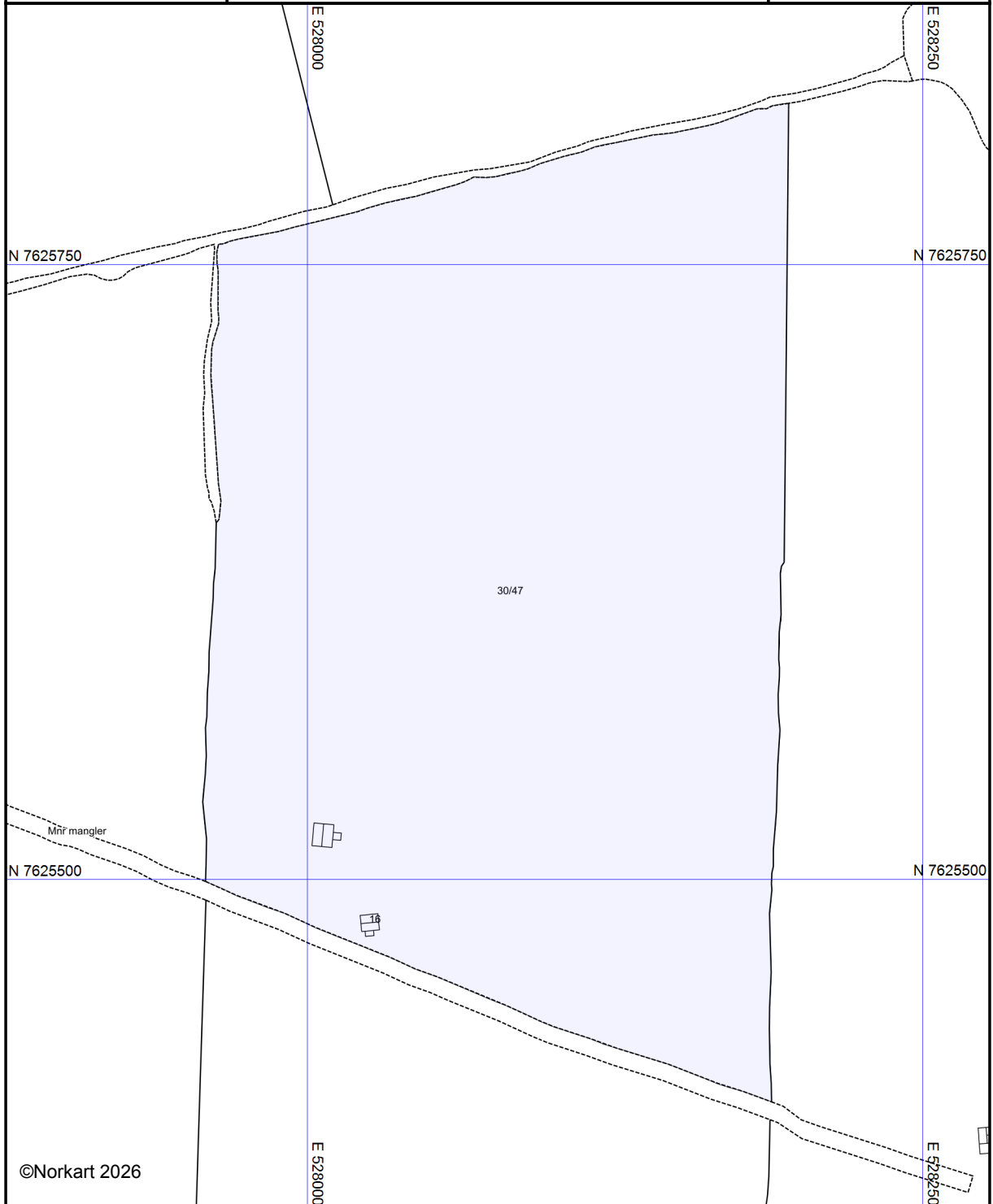
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/47
Adresse: Eidbuktveien 16
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2500



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



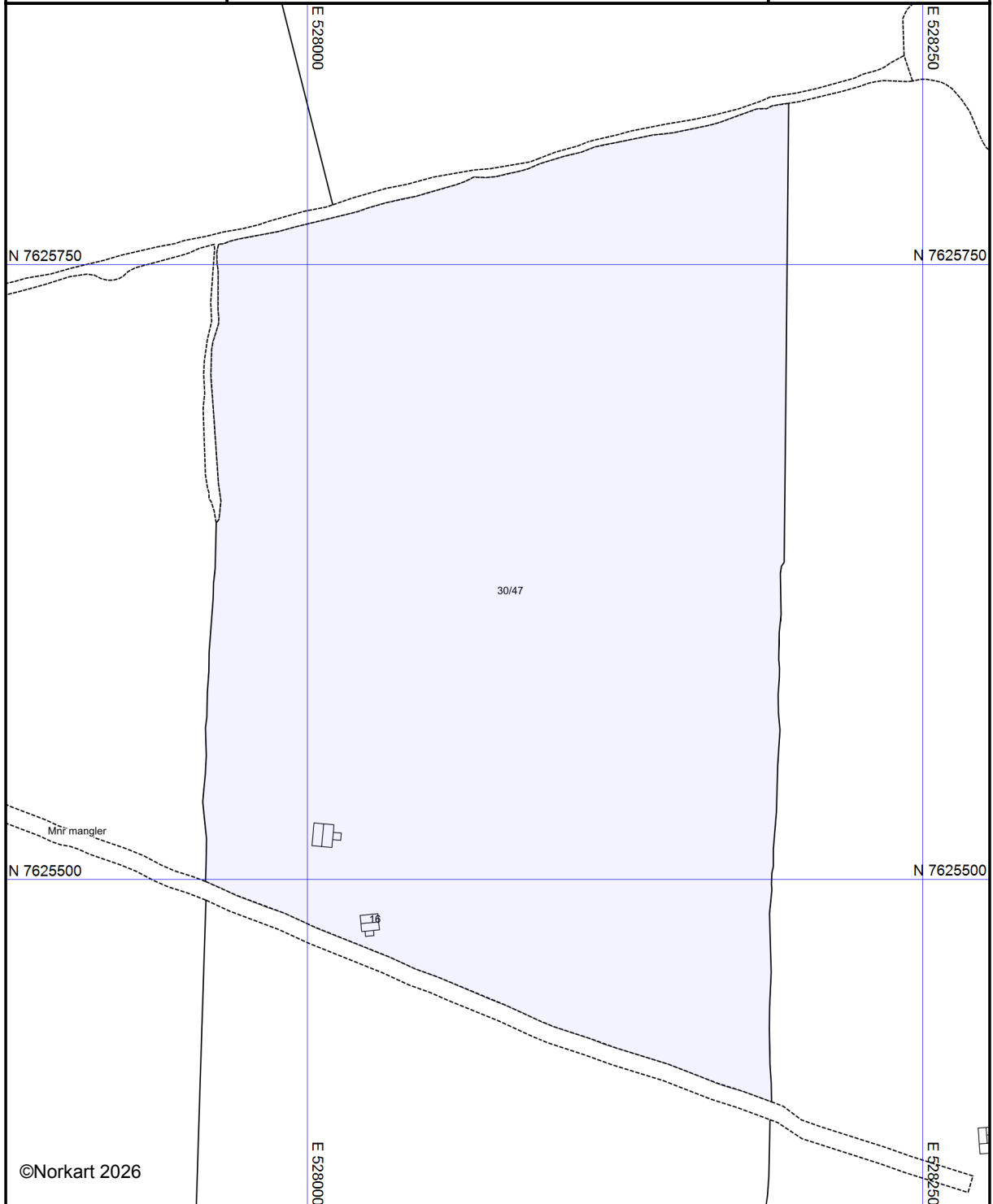
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/47
Adresse: Eidbuktveien 16
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2500



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

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	



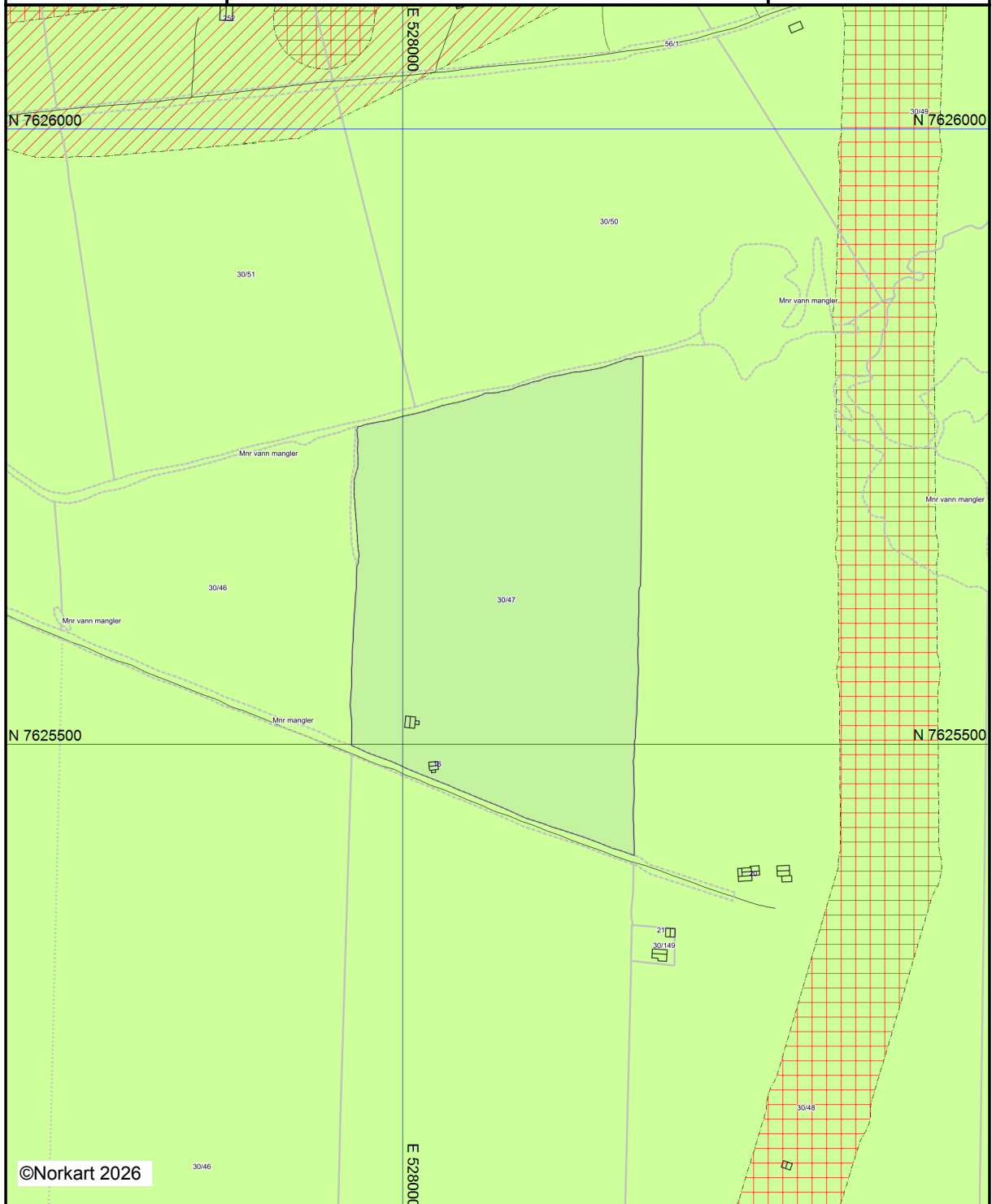
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/47
Adresse: Eidbuktheien 16
Dato: 29.06.2026
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.



Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg.

Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.



Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendoms punkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

Vurdering av punkt nr.2;

Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).

Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpепunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

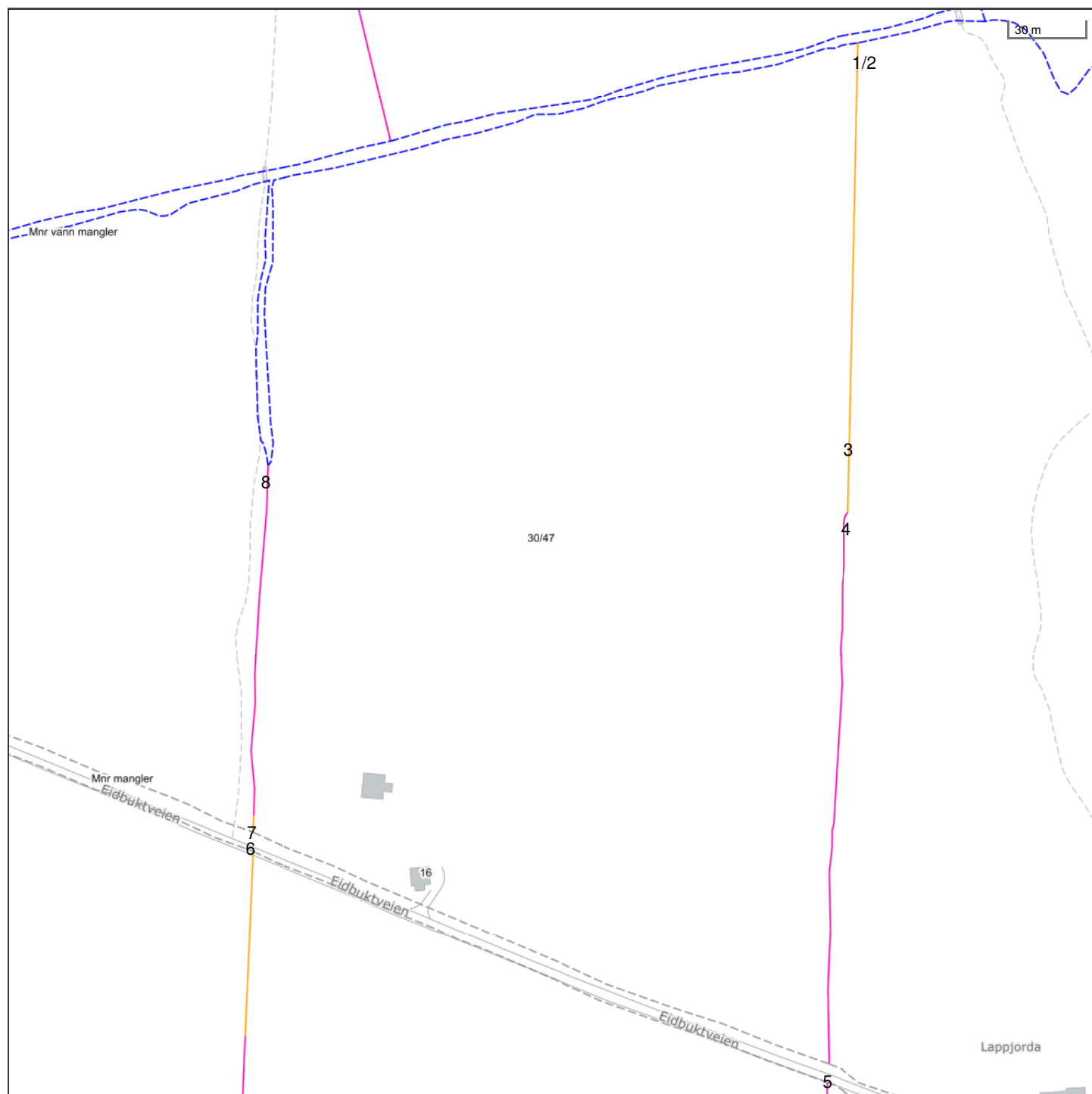
Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata



Eiendomskart for eiendom 1870 - 30/47//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

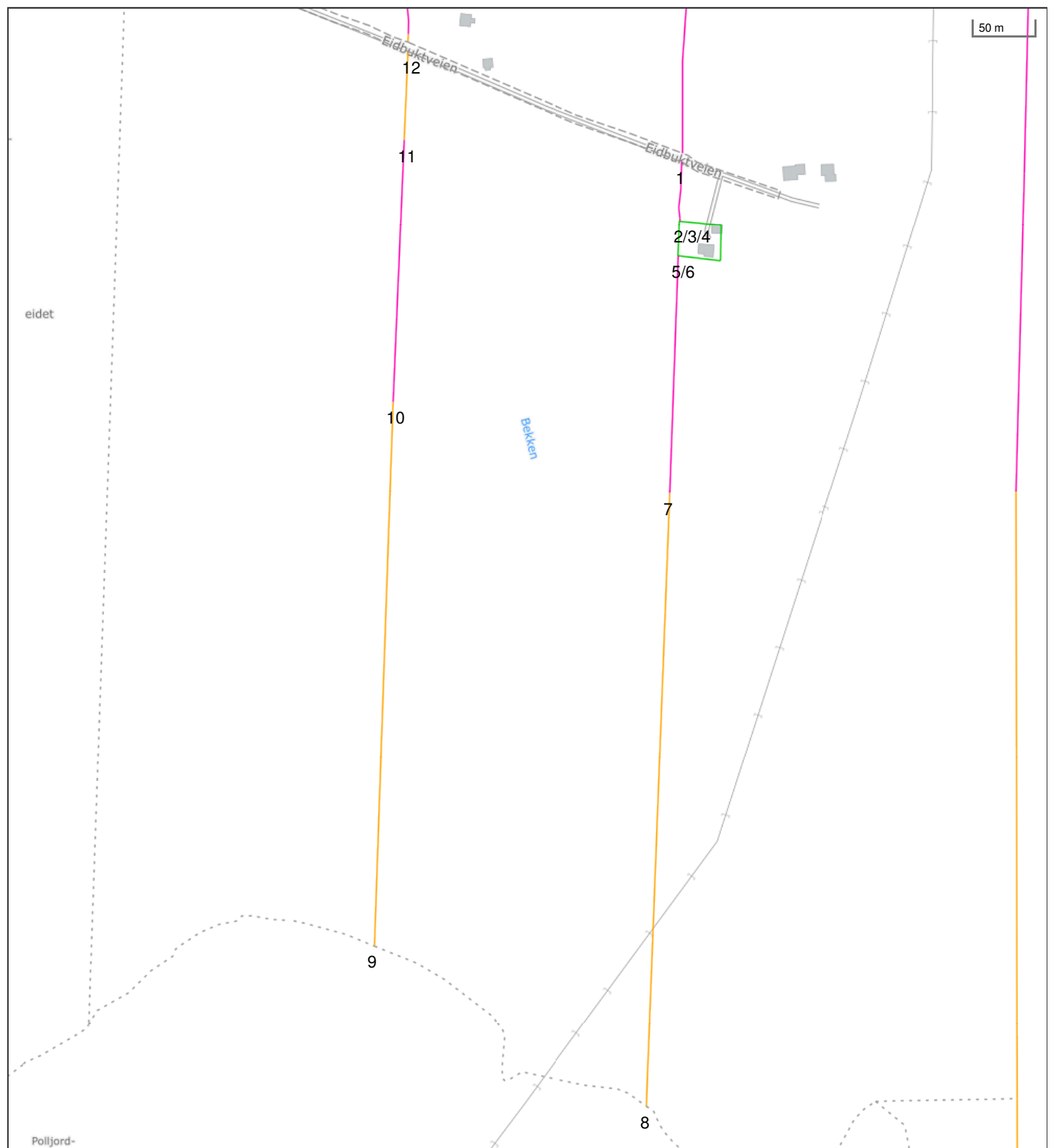
● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ▲ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		77 369,10 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7625551,2	Øst	528110,3
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7625815,59	528195,62	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	354,53			
2	7625813,2	528195,59	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,39			
3	7625660,85	528194,11	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	152,36			
4	7625628,94	528193,76	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,91			
5	7625409,57	528188,66	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	220,22			
6	7625499,21	527958,44	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	247,29			
7	7625505,8	527958,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,59			
8	7625644,9	527962,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	139,44			

Teig 2 av 2



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
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 ⊠ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal		179 745,60 m ²		Arealmerknad		Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7625131,53	Øst	528059,16
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7625402,33	528188,02	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	246,39			
2	7625355,44	528187,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	47,11			
3	7625353,04	528186,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,40			
4	7625353,07	528186,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,37			
5	7625323,89	528185,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	29,19			
6	7625323,86	528186,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,22			
7	7625125,69	528181,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	198,23			
8	7624614,24	528167,49	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	511,63			
9	7624745,37	527939,05	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	299,74			
10	7625199,6	527949,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	454,35			
11	7625417,94	527956,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	218,44			
12	7625491,6	527958,62	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	73,70			



Sortland kommune

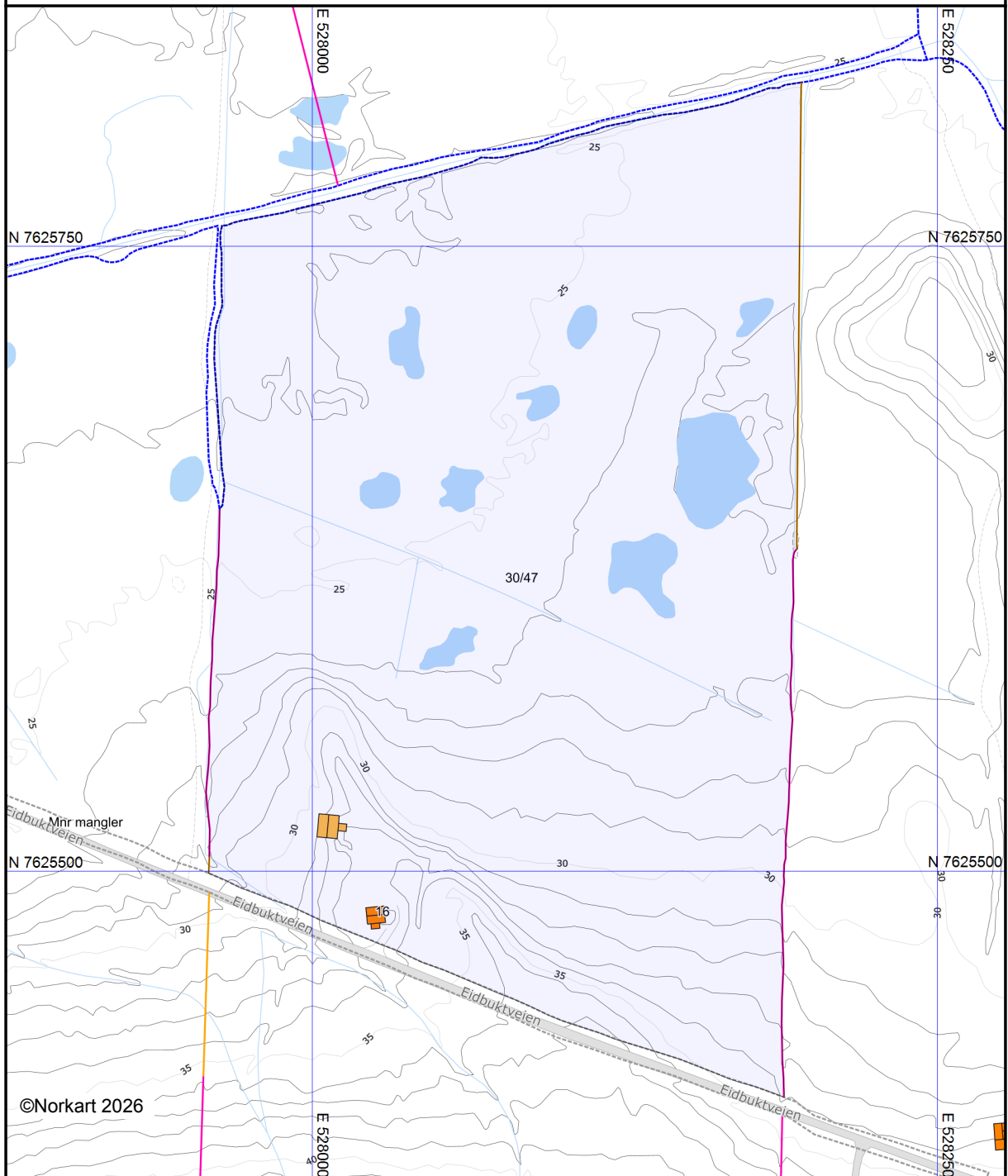
Grunnkart

Eiendom: 30/47
Adresse: Eidbuktveien 16
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-33

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



©Norkart 2026

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

Eidbuktveien 16

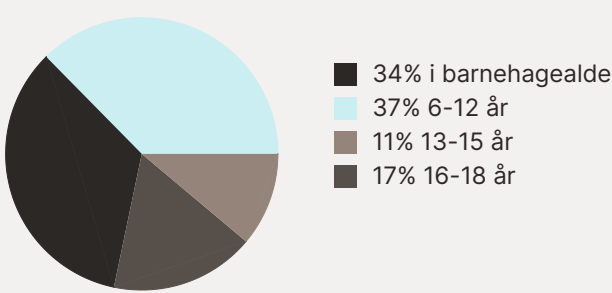
Offentlig transport

🚶 Bogan kryss Linje 871	8 min 🚶 7.8 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	36 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min 🚶

Skoler

Maurnes skole (1-7 kl.) 46 elever, 5 klasser	11 min 🚶 10.8 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	15 min 🚶 15.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	19 min 🚶 17 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 🚶 16.6 km
Sortland videregående skole - Filial ...	27 min 🚶

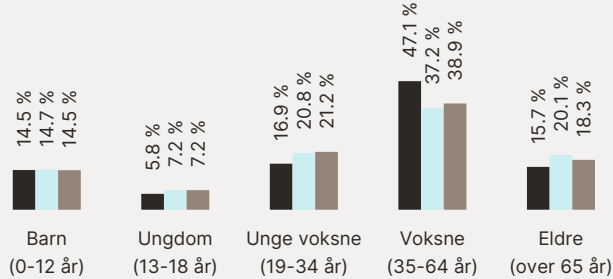
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hognfjord	172	84
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

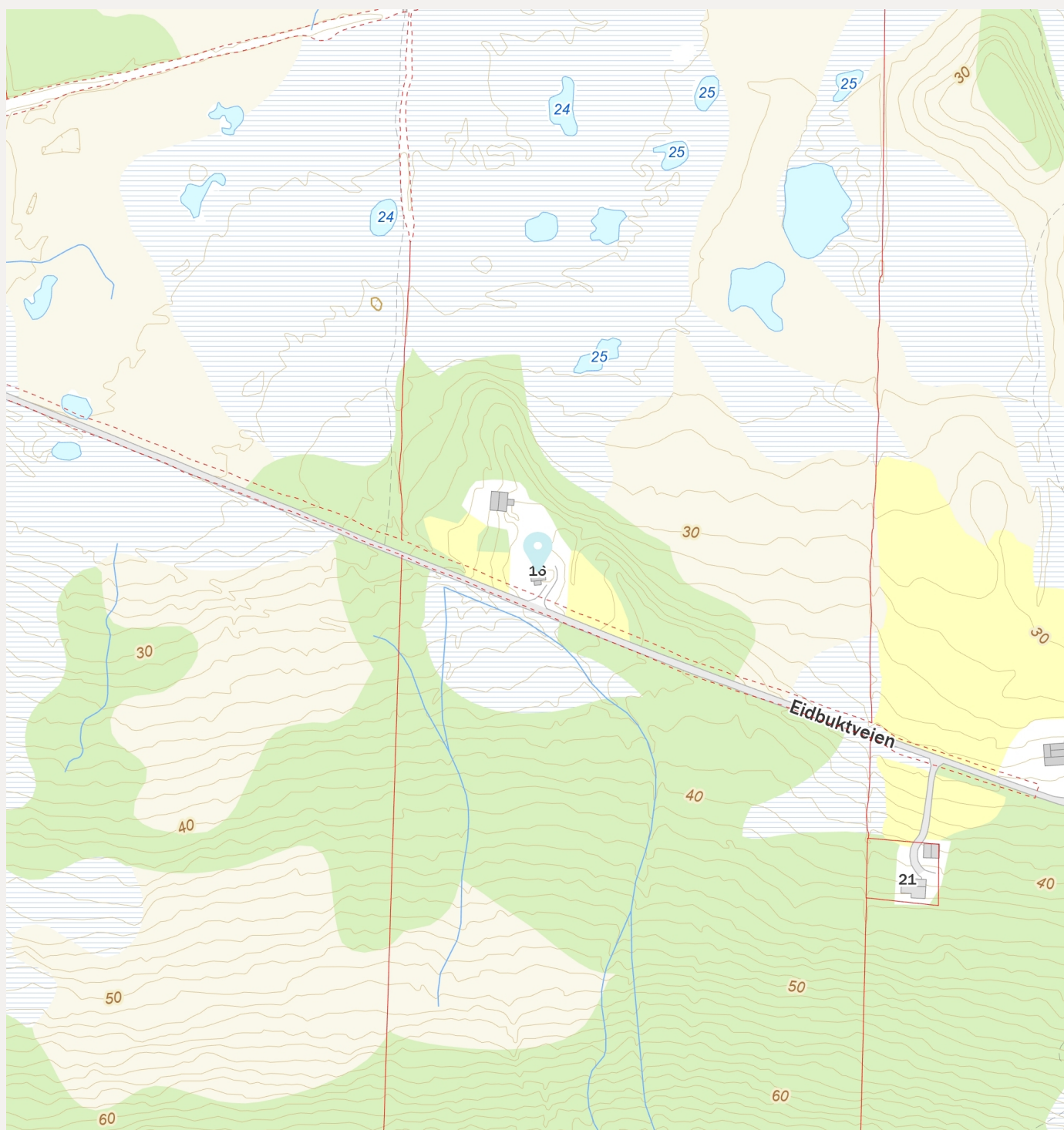
Holmvannet barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 🚶 8.7 km
Strand barnehage (0-5 år) 48 barn	15 min 🚶 15.4 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 🚶 16.7 km

Dagligvare

Coop Extra Strand PostNord	15 min 🚶 15.2 km
Rema 1000 Sortland PostNord	16 min 🚶 15.6 km

Sport

⚽ Holmen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min 🚶 7.7 km
⚽ Maurnes skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 10.8 km
🏊 Expo Trening	18 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sortland	18 min 🚶



Eidbuktveien 16

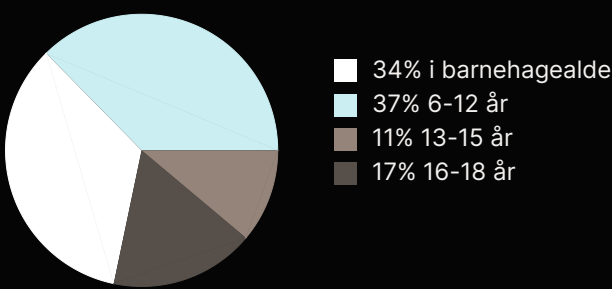
Offentlig transport

🚌 Bogan kryss Linje 871	8 min 🚶 7.8 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	36 min 🚶
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 36 min 🚶

Skoler

Maurnes skole (1-7 kl.) 46 elever, 5 klasser	11 min 🚶 10.8 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	15 min 🚶 15.4 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	19 min 🚶 17 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 🚶 16.6 km
Sortland videregående skole - Filial ...	27 min 🚶

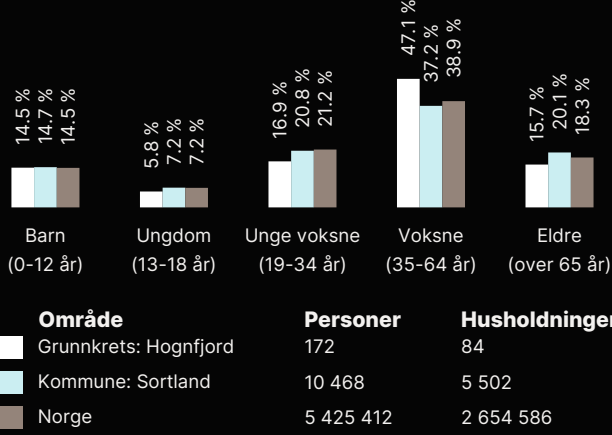
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Holmvannet barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 🚶 8.7 km
Strand barnehage (0-5 år) 48 barn	15 min 🚶 15.4 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 🚶 16.7 km

Dagligvare

Coop Extra Strand PostNord	15 min 🚶 15.2 km
Rema 1000 Sortland PostNord	16 min 🚶 15.6 km

Sport

🏆 Holmen friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min 🚶 7.7 km
🏆 Maurnes skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 10.8 km
🏊 Expo Trening	18 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sortland	18 min 🚶