Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST



PROPR.NO

Selger
ALEXANDER KUPZ
41790525

Prisantydning
2 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5603 Gnr. 21 Bnr. 137

Del av tomannsbolig i nærhet til nye Hammerfest sykehus! Med flott utsikt og hage ned til fjæra.

PRISANTYDNING
kr 2 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 627 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
93kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
48kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
222kvm

BYGGEÅR
1952



Inngangsside Rossmollgata



Parkering på sida



Trivelig uteområde på nedsida med platting, tre og kjøkkenhage



Nedsida med inngang til underetasjen



1.etasje: Stue med peis og dør ut til verandaen



1.etasje: Stue (med vegg tilrettelagt til montering av kjøkken)



1.etasje: Stor veranda mot sør...



...med flott utsikt



1.etasje: Soverom



1.etasje: Bad/WC



1.etasje: Bad/WC med dusj



2.etasje: Nytt kjøkken



2.etasje: Spisekjøkken



2.etasje: Utsikt fra kjøkkenet



2.etasje: Soverom



2.etasje: Gang med dør ut til balkongen



2.etasje: Balkong mot Rossmollgata



Loft: Romslig soverom



Loft: Romslig soverom



Loft: innebygde skap på soverommet



Loft: innebygde skap på soverommet



Loft: Bad med dusj og badekar



Loft: Bad med dusj og badekar



Underetasje: Stue



Underetasje: Stue



Underetasje: Soverom (ikke godkjent)



Underetasje: Bad



Underetasje: Bad



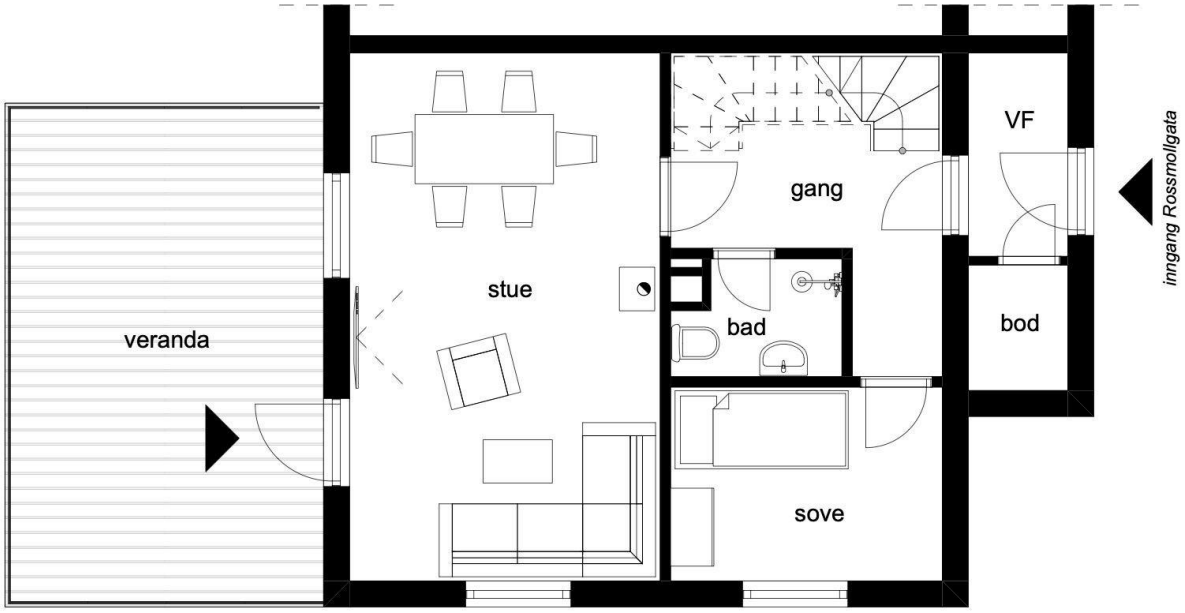
Underetasje: Bad med dusj



Underetasje: Kjøkken, litt eldre med med full funksjon



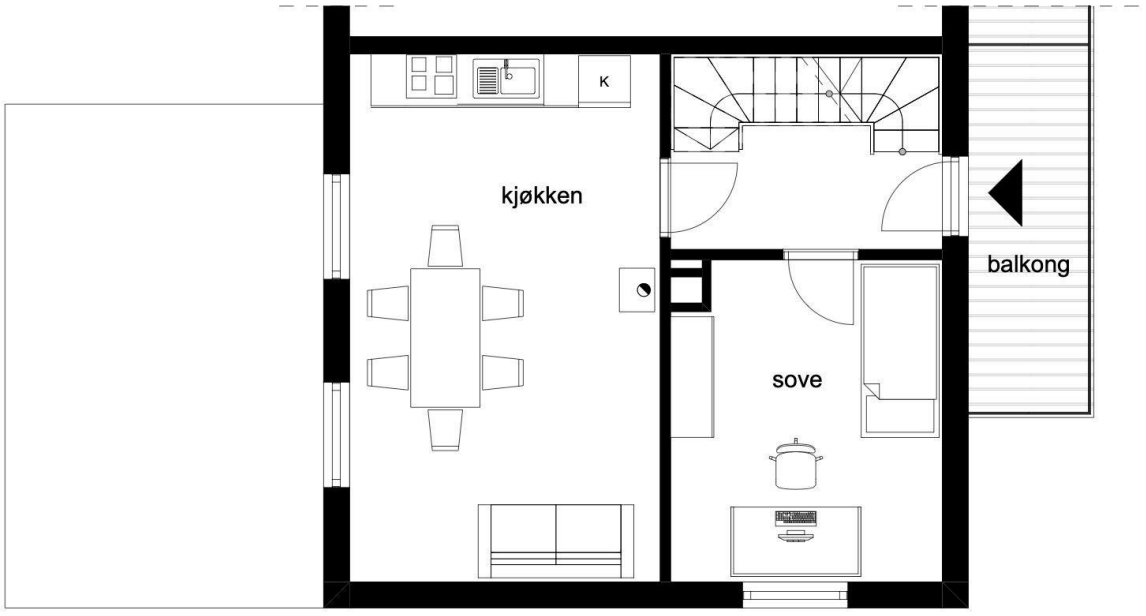
Underetasje: Kjøkken, litt eldre med med full funksjon



1.etasje (gateplan)

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger/ eier tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

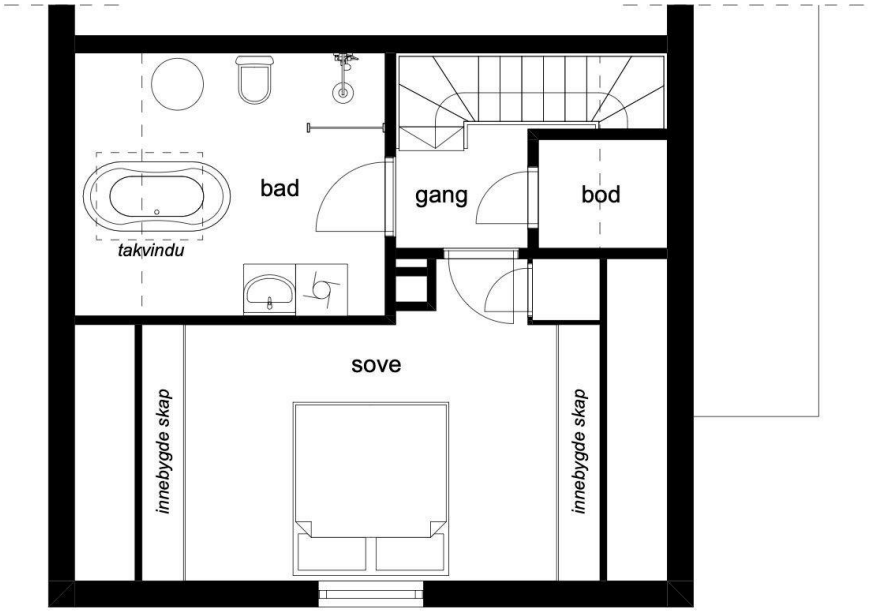
Plan 1. etasje



2.etasje

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger/ eier tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

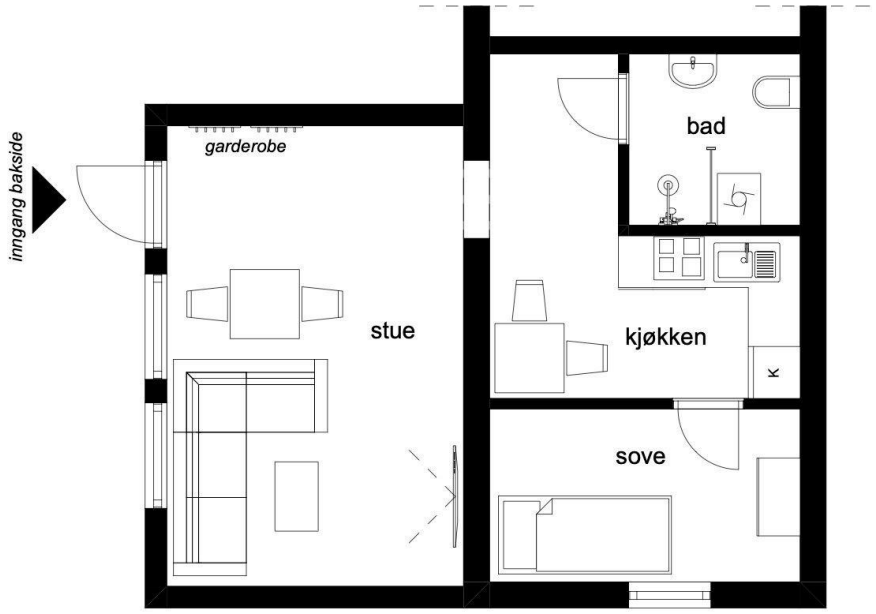
Plan 2. etasje



loft

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger/ eier tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plan loft



underetasje

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Selger/ eier tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plan underetasje

Beskrivelse

Velkommen til Rossmollgata 24a!

Tomannsboligen er vertikaldelt, og både 24A og 24B er registrerte som selvstendige enheter med eget gårds og bruksnummer.

Kort innpå:
- (Del av) Vertikaldelt tomannsbolig
- Attraktivt område for barnefamilier og par
- Bra med lys og god utsikt til havet
- Tre baderom, 4 soverom og felles oppholdsareal
- To soverom med innebygd rullegardin (100% lystett)
- To kjøkken (ét er helt nytt)
- Vedlikeholdsfrie vinduer i veldig god stand
- Full isolasjon rundt hele huset
- Sørvendt veranda med flott utsikt
- Avskilt boareal i kjellaren (ikke godkjent til utleie), med opsjon på interntrapp
- Utebod
- Plass til Bil- og sykkelparkering
- Kort vei til sjøen, sykehuset, idrettshallen, barnehagen, skolen, butikken

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Eiendommen har en praktisk beliggenhet på mange måter: Kort avstand til rekreasjonsområde Skansen, kort avstand til Nye Hammerfest sykehus, kort avstand til barnehagen i Mylingen og skolen på Fuglenes, kort avstand til Isbjørnhallen og kort avstand til nærmeste butikk...

Adkomst

Huset er lett tilgjengelig fra Finnmarksveien i den sørlige delen av Fuglenes, kun 100m avstand til nærmeste bussholdeplass mot sentrum. Redusert trafikk på grunn av transportrestriksjoner for andre i én retning.

Beskaffenhet

Huset og inngangen ligger rett ved veien, med mulighet til både bil- og sykkelparkering rett ved siden av. På nedsida finst det hage med en del tre og inngangen til boligen i underetasjen (ikke godkjent til utleie).

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
55 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

70 790 kr (Omkostninger totalt)

---

2 270 790 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én

låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Kommentar fra huseieren til eierskifterapporten 31/10-2024

Følgende feil/ mangler ble korrigert etter utarbeiding og oversending av eierskifterapporten:

pkt. 4.2:	Ny endelokk takrenne montert
pkt. 1.1:	Manglende puss ble påført (ikke noe synlig isolasjon)
	Klemlist på dreneringsplanst montert
Pkt. 2.1	Utvendige sår utbedret
Pkt. 8.2	Nytt kjøkken 2.etasje: Sokkel ferdigstilt, skjøt mellom benkeplater tettet
Pkt. 9.1.1	Flekker på vegg fjernet

Ellers

- Alle løse gulvlister festet, manglende gulvlister montert
- Gamle koblingsbokser erstattet
- Åpne koblingspunkt tettet med lokk
- Ny handlås balkongdør 1.etasje ute
- Forsegling mellom kokeplate og kjøkkenbenk 2.etasje
- Nye trappetepper mellom 1. og 2.etasje

Bildedokumentasjon nederst i dokumentet (etter rapporten fom. side 74)

EIERSKIFTERAPPORT™

Rossmollgata 24A



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Johnsen
Dato: 29/09/2024

Ringveien 2
TANA 9845
90071848
ej@n-drift.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:21, Bnr: 137
Hjemmelshaver:	EICHLER OLAF
Seksjonsnr:	A
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	222 (feste) m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	787 242
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.08.2024
Forutsetninger:	Det er ikke flyttet på større møblement under befaringen. Ikke forsvarlig og gjennomføre inspeksjon av yttertak og pipe over tak.
Oppdragsgiver:	OLAF EICHLER
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Festetomt på 222 m². Tomten er delvis opparbeidet med stauder og busker, jordbærhage og med hagepynt.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i støpt betong, hoveddel i pusset byggstein.
Tak av antatt plassbygde sperrer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Del av tomannsbolig som har mangler i forhold til gjeldende forskrifter og utførelser som ikke er faglig og forskriftsmessig utført.
Arbeider på kjøkken og belistning som ikke er fullført.

ANNET:
Det er ikke gjort undersøkelser i forhold til brannteknisk.
Det er ikke gjort undersøkelser i forhold til tillatelser og godkjenninger på endringer som er gjort og bruken av bolig og leilighet.
Det er ikke gjort undersøkelser i fohold til radon og det antas at bygget ikke har radonsperre i grunn.
Det er ikke gjort undersøkelser eller beregninger i forhold til konstruksjon sikkerhet, bæring eller dimensjoneringer på konstruksjoner i bygget.
Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei i henhold til gjeldende forskrifter.
Det bør installeres tilstrekkelig avtrekk på bad.

DOKUMENTKONTROLL:
- Propcloud.
- Kommunekart.
- Holteportal
- Opplysninger fra eier
- Kartverket
- Skattetaten

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Hovedhus.
Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Malte veggplater, panel og mdf plater.
Tak: Malte plater og panel

Bad 1.etg.
vegger: Vegger av malte plater og fliser i dusj
Tak: Malte plater
Gulv: Fliser

Bad loft
Vegger:
vegger av malte plater og fliser i dusj.
Gulv: fliser
Tak: plater

kjeller bad:
Bad.
Vegger: Malte plater og fliser i dusj.
Gulv: fliser.

Kjeller:
Gulv: Laminat stue, kjøkken og fliser i gang/entre
Tak: malte plater

innvendig eldre trapp mellom etasjene fra 1.etg til loftet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Elektrisk og vvs anlegg bør gjennomgås.
Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei i henhold til gjeldende forskrifter.
Stue i hoveddel har flere hull i veggplater.
Hakk og riper i trapp innvendig.
Vinduer og dører i hoveddel slår innover. Det er krav om at dører i rømningsvei skal slå utover, men om det ikke er fare for opphoping i forbindelse med rømning kan dør slå innover. Dette er et bolighus og det er liten fare for opphoping under eventuell rømning.
Det er installert badekar i badet på loftet. Det er ikke opplyst eller forelagt beregninger eller beskrivelser i forhold til gulvets bæreevne i forhold til dette. Dette bemerkes med bakgrunn i alder på bygget.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Renovert 2016-2021

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 880 082	
- Fradrag:	963 000	
= Teknisk verdi bolig:	4 917 082	**4 917 082**

Tomteverdi:	**484 715**
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 2 140 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	*1 712 000*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt med bakgrunn i plassering, tilstand på boligen og markedet i området.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg (Hovedplan)	41			23,7		
2. etg	37			6,5		
3.etg (loft)	15,24					
Kjeller		47,6				
SUM BYGNING	93,24	47,6		30,2		
SUM BRA	140.8					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		6				
SUM BYGNING	6					
SUM BRA	6					

BRA-i:

Første etasje: VF, gang, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, bod. Andre etasje: kjøkken, stue trapprom. Loftsetasje: loftsstue, soverom.

BRA-e:

- Kjeller
- Uthus

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendig med avstandsmåler. Arealavvik kan forekomme.

GARASJE / UTHUS:

Utebod på ca 6m2.
Det bør etableres tilfredsstillende takrennesystem på boden. taktekke bør fornyes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Espen Johnsen

- Sertifisert takstingeniør.

29/09/2024

Espen Johnsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Grunnmur av antatt betong stein.

Merknader: Grunnmur av antatt støpt betong stein . Denne ble kun kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen. Ifølge byggeier er det isolert med 100mm EPS og montert drenerinsplast på grunnmur på vegg mot Øst/ Sør - Øst.
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.
Drenering:
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er gjort etter byggetid, Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.
- Noe mosegrodd ved innvendig hjørne opp mot vei, Dette kan være indikasjon på ikke tilstrekkelig drenering.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen står i skrånet terreng.

Merknader: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.
Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
- Noe fall inn mot soveromsvindu i kjeller. fall er langsgående, men ikke fra grunnmur.
- Noe mosegrodd ved innvendig hjørne opp mot vei, Dette kan være indikasjon på ikke tilstrekkelig drenering.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Ifølge byggeier er det yttervegger av betong isolert med EPS og murpuss innvendig isolasjon av mineralull og eps.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Merknader: Vindskier har noe behov for vedlikehold.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer av antatt isolerglass av ukjent merke. Isolerte dører av ukjent merke.
2 soverom med rullegardin integrert i vindu.

Merknader: - Tilstandsgrad 3 settes på grunn av feil montert beslag på vindu i kjeller. Vinduer og dører på hoveddel settes i TG1.
- Vinduer i kjellerstue bør skiftes, vannbrett på vinduene nede er feil montert.
- Vinduer på hoveddel er relativt nye. Vannbrett på vinduer tilhørende hoveddel er montert korrekt.
- Det er observert noe spriker enkelte plasser i tetting mellom beslag, puss og vindu.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

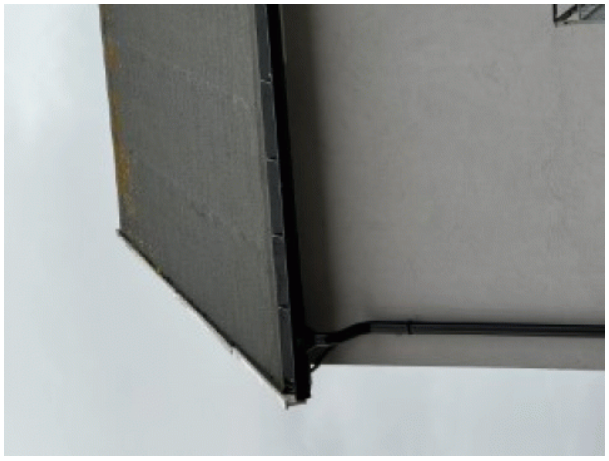
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Saltak av antatt taksperrer og taktro, delvis isolert og delvis kaldloft.
Yttertak av takpapp.

Merknader: Takkonstruksjon er vurdert fra bakkenivå uten at det er tegn til skjevheter som tyder på problemer.
Det var under befaringen ikke mulig å kontrollere utlufting av loftskonstruksjon.
Bygningen har ikke snøfangere.
Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Taket er tekket med takpapp. Pipeløpet er kledd med heldekkende beslag over tak.
Regnvannet blir ledet i rør som antas å være tilkoblet drensledninger.

Merknader: Taket ble inspisert fra bakkenivå.
Det sees antydninger til sår i takpapp.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Saltak

Merknader: Saltak.
- Ikke mulig å inspisere kald sone.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

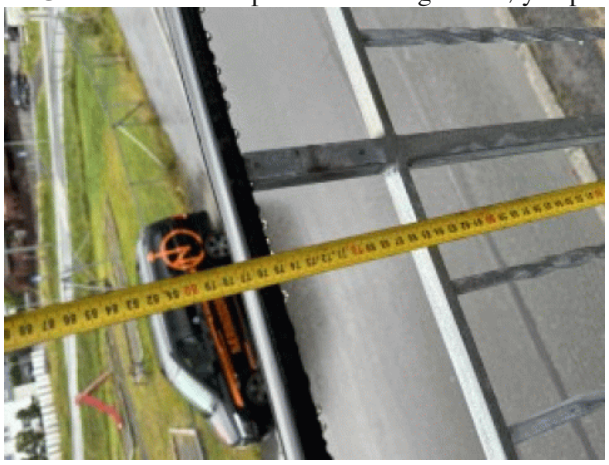
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkonger med tekke av antatt papp og trykkimpregnert dekke.

Merknader: Det var under befaringen ikke mulig å kontrollere tettesjiktet for hull eller skader da tredekke ligger over.
Antatt utlufting bak takrennebeslag og vegg. Dette er ikke dokumentert.
Slitte skjøter på rekkverk.
- TG satt da rekkverk på liten balkong ikke høyde på rekkverk i henhold til forskrifter.



7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vegger malte plater med flislagte vegger i dushjørnet.

Merknader: Det er ikke mulig og konstatere om det er membran i våtsoner rundt dusj eller i sluk.
Det er laget et lite areal på baksiden av badet hvor det ser ut til at vanntilførselen til kjeller kommer inn. her er det også installert noe som antas å være avløpspumpe.
Det var ikke mulig å lokalisere noe avløp eller ekkasjesikring under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

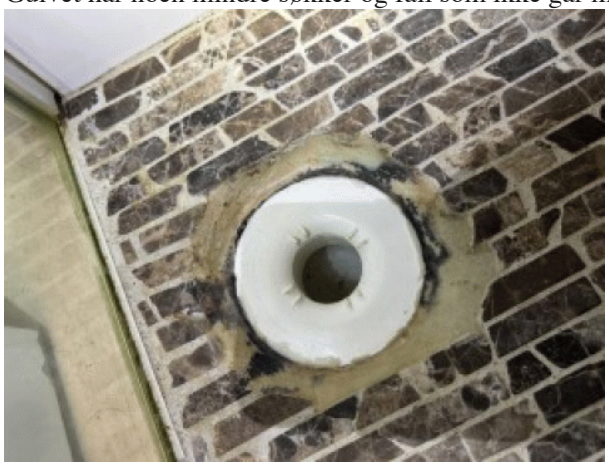
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv.
Lolkalt fall i våtsone.

Merknader: Ved fuktmålinger gis det indikasjon på fukt i gulvet.
Sluk er av ukjent type. sluket er limt fast og ikke mulig å kontrollere. Membran bør klemmes med klemring ned i sluk, dette er ikke kontrollert under befaringen da sluk ser ut til å være limt fast.
Gulvet har noen mindre søkker og fall som ikke går mot sluk på badegulvet.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke opplyst
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv med antatt smøremembran under.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere om membran er montert riktig i sluk.
Høyde på membran opp langs vegg er ikke kontrollert da veggene er malte.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7.2 Bad1

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vegger av plater og flis ved vask og i dushjørnet.

Merknader: Dør og dørlister bør behandles for å unngå at tre trekker fukt.
Dør og vegg mellom dør og dusj har noe merker.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Mosaikk fliser på gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Mangler dokumentasjon for utførte arbeider.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ikke opplyst

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv med antatt smøremembran under.

Merknader: Fuktmåling gjort med måler som måler ca 20mm inn i konstruksjon. ved målingen som ble utført under befaring ga det ingen indikasjon for fukt.
På grunn av misforståelse mellom takstmann og byggeiers representant ble det ikke utført hulltakinger under befaringen.
Fuktmålinger ble utført med måler som måler fra overflaten og invtill 20mm inn i konstruksjon.



7.3 Bad 2

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Plater, flis og antatt puss.

Merknader: - Sår og hull i vegg på badet.
- Gjennomgang av avtrekk til våtrommet anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagte gulv.
Mosaikk i dushjørnet.

Merknader:



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ikke opplyst

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Membran av antatt smøremembran

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Det er ikke tatt hull i konstruksjoner ved fuktmåling.
- Plassering av sluk er under 300mm fra vegg.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken Kjeller

TG 2 8.1 Kjøkken Kjeller

Vanninstallasjonen er fra Ikke opplyst

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Eldrekjøkken med frittstående hvitevarer.

Merknader: Laminering er løsnet fra benkeplate.



8.2 Kjøkken

TG 2 8.2 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Nyere kjøkken med integrerte hvitevarer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Kjøkkenet har mangler i forhold til ferdigstillelse.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vegger av antatt betongstein ifølge eier er det isolert med 100mm EPS på utsiden både under og over bakkenivå samt EPS og minneralull på innside av kjellermur.
Innside av vegger har malte plater.

Merknader: Byggeier ønsker ikke hulltaking i vegger.
Ifølge eier er det lagt dampbrems på innside av vegger i kjeller, bruk av lite diffusjons åpne materialer både utvendig og innvendig kan begrense utlufting av eventuell kondensering i konstruksjonen.
Byggforskblad 727.121 punkt 22 siste avsnitt "Dampsperre i veggen øker risikoen for skader"



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagte gulv i entre.
Soverom, kjøkken gang og stue har laminat gulv.

Merknader: - Det er noe fall mindre fall og ujevnheter i gulvet.
- Skjøter i laminat er skadet enkelte plasser.
- Møbler er ikke flyttet på under befaringen.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Antatt vegger av betong stein isolert med minneralull og EPS, slette plater på vegger innvendig.

Merknader: - Det er målt fukt på plater med måleinstrument som måler ca 20mm inn i konstruksjon. under befaringen ble det ikke vist noen indikasjoner for fukt i vegger.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Boligen har flere innebygde toaletter

Merknader: Det anbefales en gjennomgang av vvs anlegget på boligen av fagkyndig.
Ifølge byggebransjens våtromsnorm skal sluk monteres minimum 300mm fra vegg. Sluk på badene og i gang står plassert nærmere vegg enn kravene i våtromsnormen.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021-1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
2 varmvannsberedere. plassert på baderom på loftet og under trapp i entre.

Merknader: - Varmtvannsbereder over 1500W skal ha fast tilkobling.
- skjulte røranlegg skal konstrueres på en måte slik at lekkasjevann ledes til rom med sluk og synliggjøres.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.
Soverom på loft har et eldre skap med skru sikringer. Det ble ikke kontrollert om dette skapet er i funksjon under befaringen.
På generelt grunnlag anbefales det kontroll av elektrisk anlegg.

Merknader: - Det mangler samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- Løs inntaks kabel på yttervegg.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Del av tomannsbolig oppført i 1952. Boligen er oppgradert de siste årene.
Det er ikke dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er etablert sluk i gulv i gangen på første etasje, her er ikke gjort undersøkelser i forhold til oppbygging av gulv og eventuell tetthet (membran)
Det er ikke gjort noen beregninger i forhold til konstruksjons sikkerhet, utførelse eller styrke på bæresystemer i bygningen.
Soverommet i kjelleren har ikke rømningsvei i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Lysgrav på utsiden og høyde fra gulv til vindu har avvik i forhold til byggetekniske forskrifter.
Bygget har ikke røykvarslere montert på befarings tidspunktet.
Det er ikke gjort undersøkelser i forhold til byggemeldinger og lovlighet i forhold til utleiedel.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Elektrisk anlegg.
- VVS anlegg.
- Brannkrav (brannskille mellom boenheter).
- Forhold i forhold til punktfeste og felleseie.
- Plassering og utførelse av rom for avløpspumpe og vanntilførsel i kjelleren.
- Det er ikke gjort undersøkelser i forhold til brann og brannprosjektering mellom kjeller/leilighet eller mellom boenhetene i hoveddel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Synlig isolasjon ved nedløpsrør. - Noen sår i puss som bør tettes. - Synlig isolasjon bør dekkes til for å unngå punktering av isolasjon. - Klemlist på dreneringsplast mangler. Dette gir utett konstruksjon.
2.1	Yttervegger
	- Vindskier har noe fuktskader og bør fornyes. - Noen sår utvendig som bør tettes. - Vegg mellom boenheter har flere hull.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Taktekke ser ut til å ha noe sår, eller sprik som kan bety svekkelse i papp og kan føre til lekkasje. - Vannbord/vindskier har fuktskader. - Tak på utebod er ikke tettet med egnede tettematerial rundt nedløp fra tak på hovedhus og ikke i overgang vegg fra hovedhus.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Takrenne mangler ende lokk. - Tak på utebod bør vedlikeholdes. - Tak på utebod bør tettes imot hovedhus. - mose på vannbord og takpapp
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Ikke synlig utlufting av undertak.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	- Sår på veggplater. - Badet mangler dokumentasjon for utførte arbeider.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Ved fuktmålinger gis det indikasjon på fukt i gulvet. - Det mangler dokumentasjon på arbeider gjort på våtrommet. - Sluk er limt fast. - Ikke mulig og kontrollere utførelse for klemring og membran
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Sluk er ikke i henhold til forskrifter. Klemring og membran kan ikke kontrolleres da sluk er limt fast. Dokumentasjon på arbeidene mangler. Ved fuktmåling indikeres det fukt i gulv.
7.2.1	Bad1 Overflate vegger og himling
	- Dokumentasjon på utførte arbeider mangler.
7.2.2	Bad1 Overflate gulv
	- Dokumentasjon mangler på arbeider utført på badet.
7.2.3	Bad1 Membran, tettesjiktet og sluk
	- Membran ser ut til å ligge over klemring i sluket. Badet er da ikke tett. Om sluk skal løsnes vil membran perforeres og bli ødelagt. - Det mangler dokumentasjon for utførte arbeider på våtrom/tettesjikt og sluk.
7.3.1	Bad 2 Overflate vegger og himling
	- Badet mangler dokumentasjon. - Merker av antatt fukt rundt ventilasjon avtrekk. ingen indikasjon for fukt ved måling under befaringen.
7.3.2	Bad 2 Overflate gulv
	- Manglende dokumentasjon for utførelse.
7.3.3	Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	- Ikke mulig å undersøke membran i sluk ved varmtvannstank. - Ved fuktmåling på flis indikeres det fukt i gulv. - Dokumentasjon for utførelse mangler.
8.1	Kjøkken Kjeller Kjøkken Kjeller
	- Benkeplate bør byttes
8.2	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkenet mangler sokkel og benkeplate er ikke tett i skjøt.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	- Det bør etableres tilstrekkelig ventilering i kjeller. - Flekker på vegg. (ingen indikasjon for fukt ved måling på plater)
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av alle arealer i kjelleren.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Varmtvannsbereder over 1500W skal ha fast tilkobling strøm. - Plassering av vvb i gang. Dette er ikke våtrom og det ble ikke lokalisert automatisk lekkasjestopper på anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduene nede har feil monterte beslag. Vinduene og dør i kjeller bærer preg av manglende vedlikehold. - Dør i kjeller har en del riper og slitasje. - Beslag skal monteres i spor for vannbrett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Rekkverkshøyde er ikke i henhold til gjeldende forskrifter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Boligen har flere innebygde toaletter, under befaringen var det ikke mulig å lokalisere om eventuell lekkasjevann havner til rom med sluk. Dette gjelder på bad i leilighet og bad på loft. Samlestokk/rørfordeling er ikke i godkjent skap og har heller ikke avløp som fører til rom med sluk. - Avløp på servant på hovedplan har lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

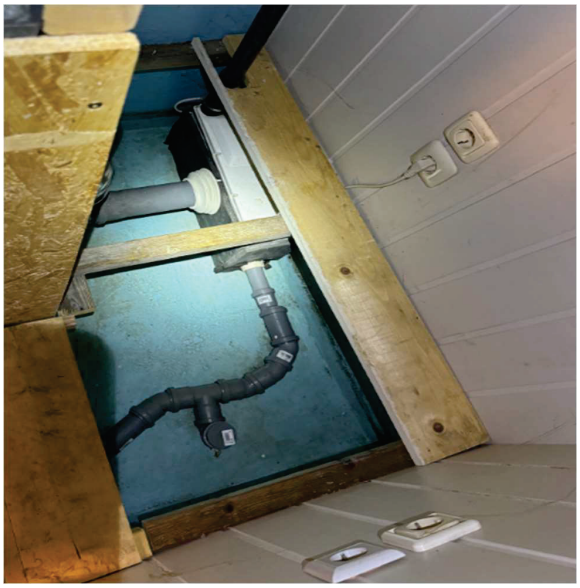
Vedlegg til rapport.



Dreneringsplast mangler klemlist. Strømkabel mangler vern.



Isolasjon er ikke tildekket og grunnmursplast mangler klemlist.



Rom bak baderom i kjeller med avløpspumpe.



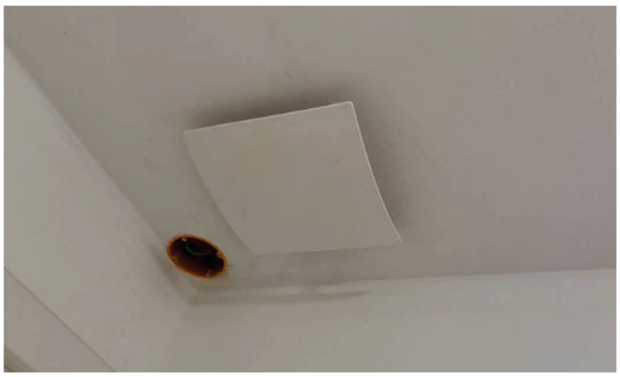
Spor av fukt på treverk.



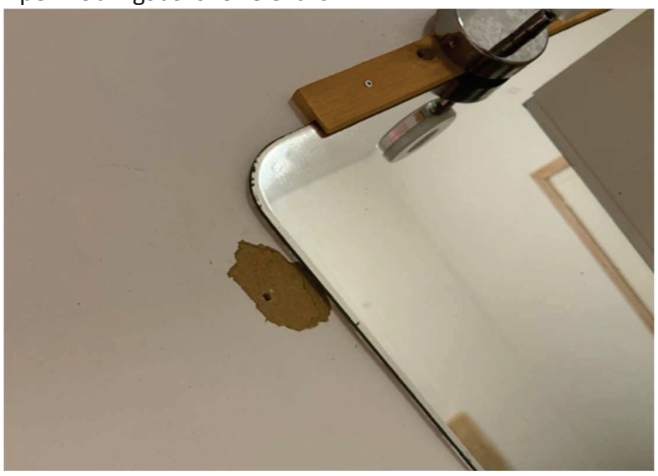
Ser ut til å være smøremembran i rommet for avløpspumpe, men i gjennomføring for avløp er det ingen synlig mansjett for tetting.



Fuktmerker i himling ved stengeventiler.



Åpen koblingsboks for elektrisk.



Sår i veggplate på baderom i kjeller.



Innebygget toalett har ikke drenering til rom med sluk.



Indikasjon for fukt ved fuktmåling.



Yttervegger i kjeller har flere områder med innsparring hvor det da ikke er lik tykkelse på yttervegger som resterende.



Ytterdør i kjeller har merker av fukt og maling er flasset av.



Vinduer i frontvegg på kjeller har feilmonterte beslag.
Maling har flasset av og vinduene har merker av fuktintregning i lister.



Foliering på benkeplate i kjeller har løsnet.



Fuktmerker på vegg i rom i kjeller.



Kjellergulv har søkker og noen ujevnheter.



Innvendig hjørne har sprik i fuging.



Tak og takrenne på uthus bør vedlikeholdes.



Mangler tetting rund elektriker rør. Mangler skjerming av elektriker rør. Dreneringsplast mangler klemlist.



Antydning til sår i taktekke.



Mosegrodd på taktekke og vannbord.



Hull og utette innvendige hjørner rundt vegg i 2.etg.



Åpne elektriske koblingspunkt.



Løs gulvlist og synlig søkk i gulv.



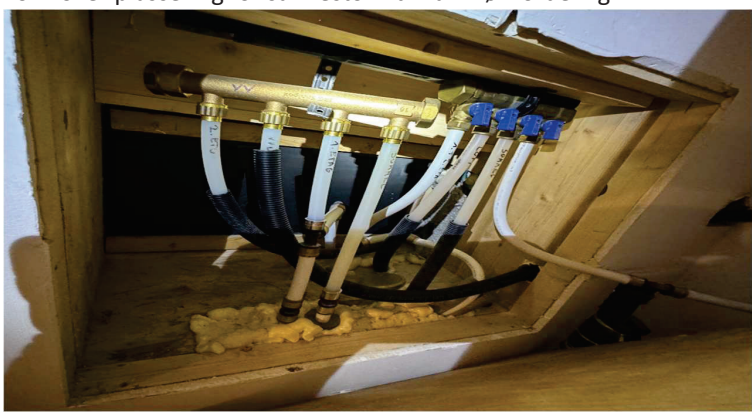
Løs koblingsboks.



Sprik i vegg og gulvlist. Misfarging.



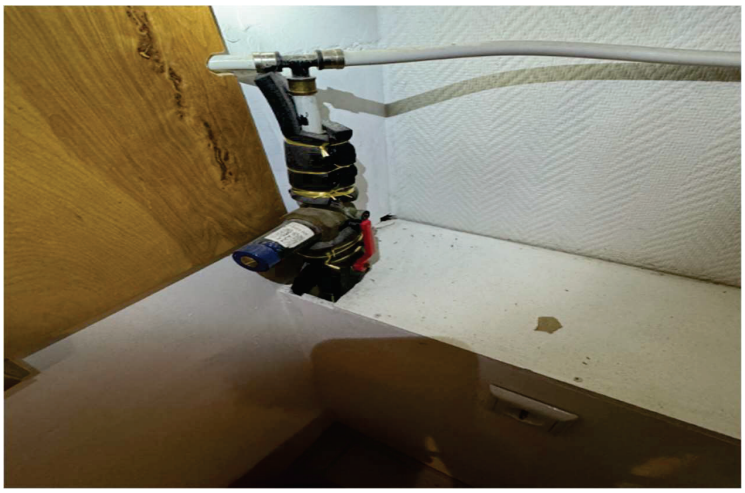
Lokk over plassering for samlestokk til vannrør fordeling.



Samlestokk/fordeling for vann er ikke plassert i henhold til gjeldende forskrifter.



Fuktmerker på vegg under trapp.



Antatt hoved stoppekran.

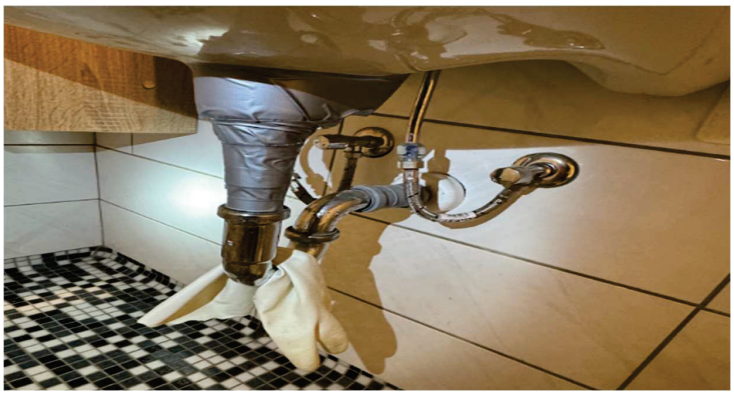




Stor hull i vegg. Rør i rør er kappet ved klemme.



Ikke mulig å sjekke om det er membran i gulvet.
En eventuell membran på våtrom skal legges 15cm oppover vegger.
Belistning som spikres vil perforere en eventuell membran.



Lekk avløp fra vask i 1.etg.



Belistning over brystningspanel mangler i yttergang.



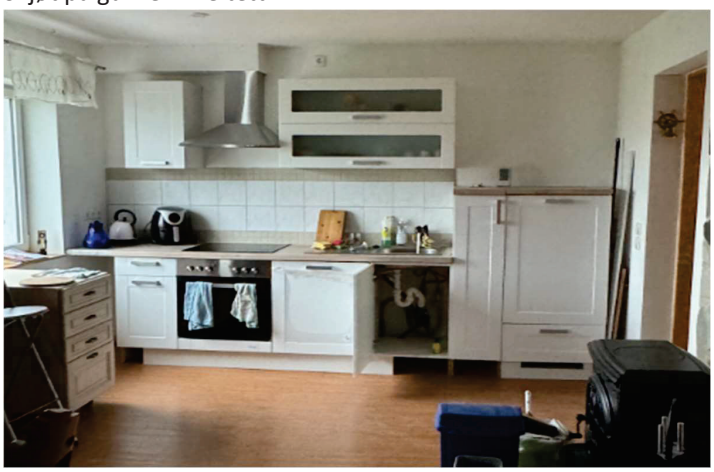
Innvendig dør har riper og er slitt.



Belistning under kjøkkenbenk i 2.etg mangler ferdigstillelse.



Skjøt på gulv er ikke tett.



Kjøkken har mangler i forhold til ferdigstillelse.
Benkeplate og sokkler.



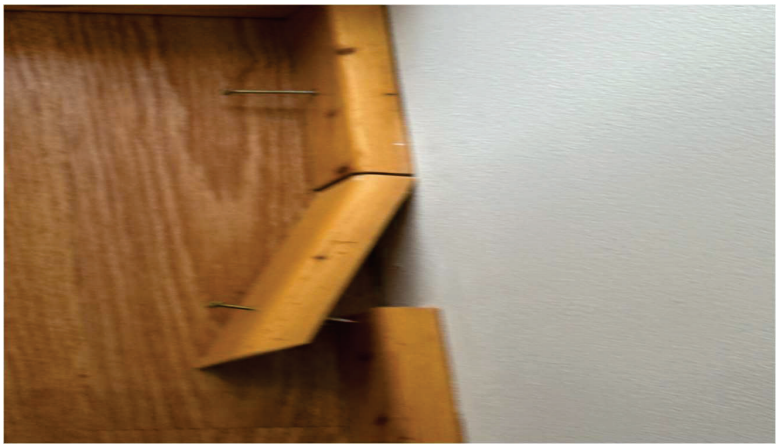
Utett skjøt i benkeplate på kjøkken.



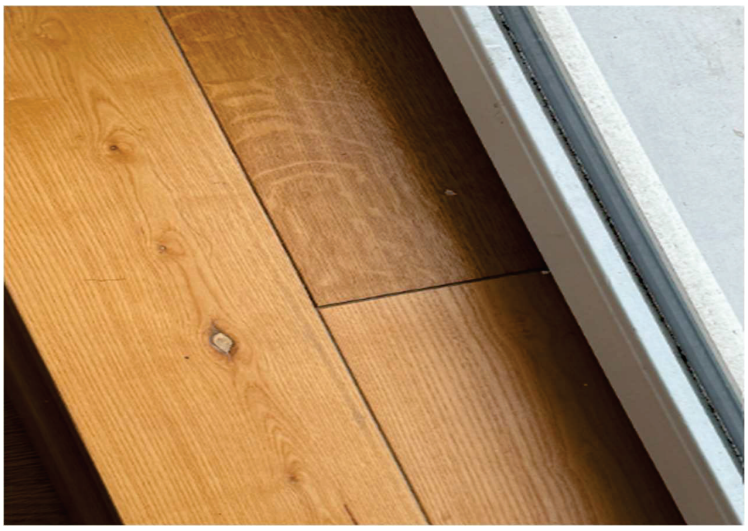
Merker på vindu ved kjøkken.



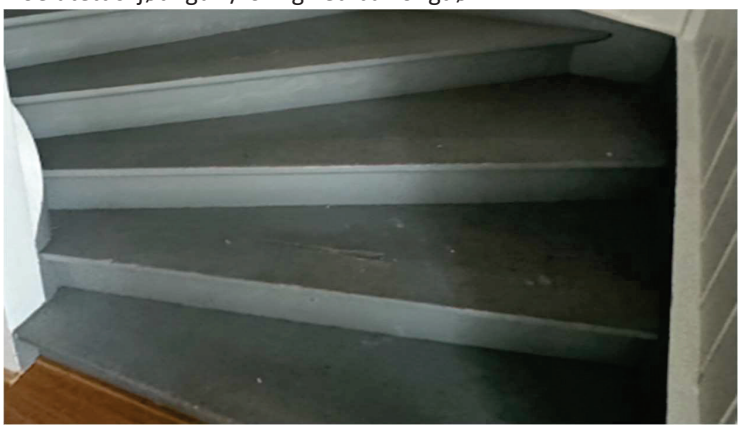
Overgang søyle til trapp/rekkverk har noe slitasje.



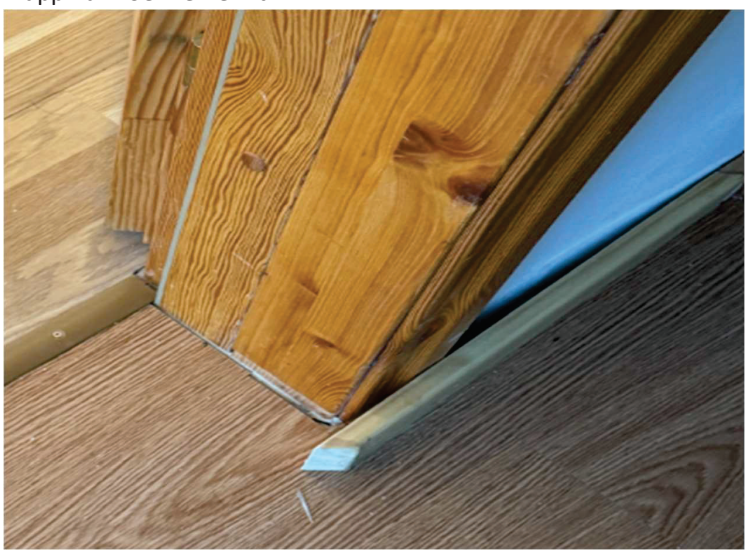
Løse gulvlister.



Noe utett skjøt i gulv/foring ved balkongdør.



Trapp har noe merker i trinn.



Belistning er noe uferdig imot dør.



Soverom oppe har et gammelt inntak for strøm. Det er ikke opplyst
Om det står spenning inn. Dette bør kontrolleres av fagkyndig.


Noe sprikker i vegg på loft.


Bereder over 1500w skal stå på fast tilkobling.



Man klarte ikke å finne spalte for eventuell lekkasjevann fra innebygget toalett.



Håndtak/lås er skrudd gjennom aluminium på dør.



Noe sprik i murpuss ved overgang til beslag.



Noe sprik i murpuss ved overgang til beslag.



Lite hull i murpuss utvendig.



Dårlig tetting av gjennomføring.



Tekke under balkong er noe mosegrodd i front. Ingen tegn til lekkasje innvendig.



Sår i murpuss ved balkong.



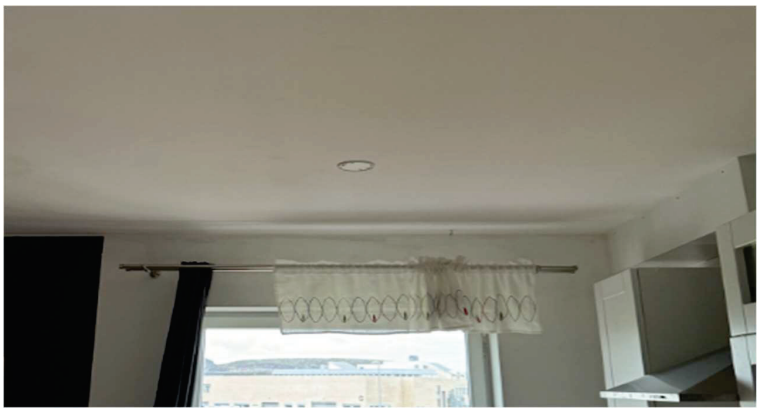
Membran på bad i hoveddel ser ut til å være feil montert.
Denne ser ut til å ligge over klemring.



Skap i baderomsvegg med antatt fordeling ser ikke ut til å være
Etter gjeldende forskrifter. Skapet er forseglet. Inspeksjon ikke mulig.



Ikke mulig for inspeksjon av membran.



Det ble ikke lokalisert noen røykvarslere under befaringen.



Balkongdør har noe merker i vinkel og låsesystem som ser ut til å være av fukt.



Noe bruksmerker rundt om i boligen.

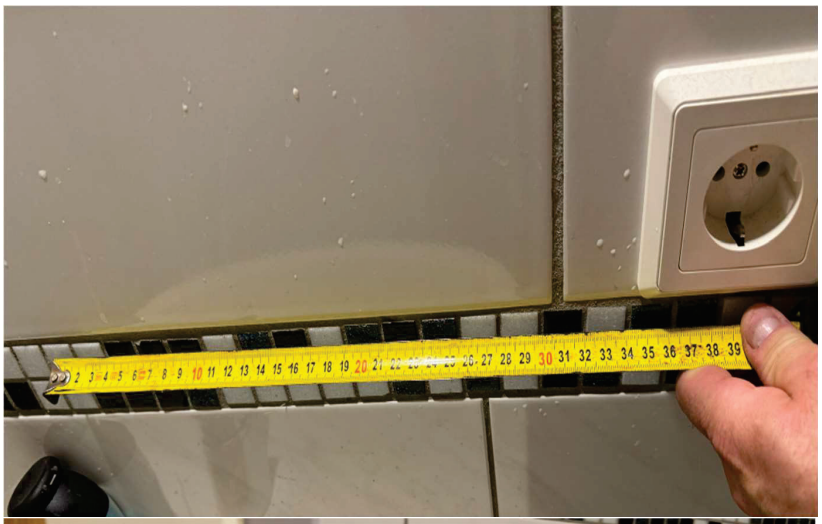


Noe riper i dørkarm og mangler propper i hull for innfesting.



Indikasjon for fukt under fuktmåling på bad loft.







Det er ikke gjort noen kontroll i forhold til plassering av brytere og stikk.
Det er strenge krav i forhold til type og plassering av elektriske installasjoner i våtrom.

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/905517-1/83 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
HAMMERFEST KOMMUNE
ORG.NR: 921 770 669

Rettighetshavere til festerett

2008/499220-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
19.06.2008
VEDERLAG: NOK 1 200 000
EICHLER OLAF
F.NR: 090359

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1985/6487-3/83 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/1733-1/83 **ERKLÆRING/AVTALE**
30.07.1958
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/1734-1/83 **ERKLÆRING/AVTALE**
30.07.1958
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

1985/6487-4/83 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
19.12.1985
FESTETID: 80 ÅR
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,51
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Heftelser i festerett:

1985/6487-3/83 **URÅDIGHET**
19.12.1985
GJELDER FESTE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

1985/6487-4/83 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
19.12.1985
GJELDER FESTE
FESTETID: 80 ÅR
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,51
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

2008/499293-1/200 **PANTEDOKUMENT**
19.06.2008
GJELDER FESTE
BELØP: NOK 1 240 000
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1953/3645-2/83 30.12.1953	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5603 GNR:21 BNR:2
2020/217840-1/200 01.01.2020 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:2004 GNR:21 BNR:137
2024/655316-1/200 01.01.2024 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:5406 GNR:21 BNR:137

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

Hjemmelshaver	
Adresse	
GNR/BNR	

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.~~Vasker.~~ Bad loft	3 Bad 1.etg	4 Bad kjellar	5
	Hvilket år er membranen fra?	2017	2018	2019		
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2017	2018	2019		
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	◯	◯			
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:					
Mrk:	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.*					
	TOALETT	JA	NEI	*Merknad:*		
	Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	◯	◯			

Slett alle felter

	KJØKKEN	JA	Nei	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	◯	◯	
	VARMTVANNSBEREDER	*Årstall:*		
	Når er varmtvannsberederen i fra?	2021		
	VARMESENTRALANLEGG	*Årstall:*		
	Når er varmesentralanlegget i fra?			
	OJETANK	JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?	◯	◯	
	Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?	◯	◯	
	Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	◯	◯	
	Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?	◯	◯	
	VENTILASJONSANLEGG	Årstall:	*Merknad:*	
	Hvilket årstall var anlegget nytt?			
	Hvilket årstall ble det sist inspisert?			
	Hvilket årstall ble det sist rengjort?			
	Hvilket årstall ble det sist fornyet?			

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

	VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	*Merknad:*	
	Når ble av vannrør installert?	2016		
	Når ble av avløpsrør installert?	2016		
	LOFT	Årstall:	*Merknad:*	
	Når er loftskonstruksjonen fra?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Er loftet innredet i ettertid?	◯	◯	
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	◯	◯	
	ROM UNDER TERRENG	*Årstall:*		
	Når er rom under terreng innredet?	2017		
		JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	◯	◯	
	HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?	◯	◯	
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:			

Mrk.	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.*			
	ELEKTRISK ANLEGG	*Årstall:*		
	Når ble det elektriske anlegget installert?	2016		
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?	2016		
	Når ble siste El-kontroll utført?			
	Andre merknader *(Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):*			
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI	
	Løses sikringene ofte ut?	◯	◯	
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	◯	◯	
	Finnes det kursfortegnelse?	◯	◯	

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

		JA	NEI	
	Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	◯	◯	
	Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.			
	Dokumentasjon på håndverkertjenester			
	Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.			
	Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

Dato og Signatur:

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

Hjemmelshaver	
Adresse	
GNR/BNR	

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.~~Vasker.~~ Bad loft	3 Bad 1.etg	4 Bad kjellar	5
	Hvilket år er membranen fra?	2017	2018	2019		
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2017	2018	2019		
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	◯	◯			
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:					
Mrk:	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.*					
	TOALETT	JA	NEI	*Merknad:*		
	Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	◯	◯			

Slett alle felter

	KJØKKEN	JA	Nei	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	◯	◯	
	VARMTVANNSBEREDER	*Årstall:*		
	Når er varmtvannsberederen i fra?	2021		
	VARMESENTRALANLEGG	*Årstall:*		
	Når er varmesentralanlegget i fra?			
	OJETANK	JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?	◯	◯	
	Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?	◯	◯	
	Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	◯	◯	
	Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?	◯	◯	
	VENTILASJONSANLEGG	Årstall:	*Merknad:*	
	Hvilket årstall var anlegget nytt?			
	Hvilket årstall ble det sist inspisert?			
	Hvilket årstall ble det sist rengjort?			
	Hvilket årstall ble det sist fornyet?			

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

	VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	*Merknad:*	
	Når ble av vannrør installert?	2016		
	Når ble av avløpsrør installert?	2016		
	LOFT	Årstall:	*Merknad:*	
	Når er loftskonstruksjonen fra?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Er loftet innredet i ettertid?	◯	◯	
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	◯	◯	
	ROM UNDER TERRENG	*Årstall:*		
	Når er rom under terreng innredet?	2017		
		JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	◯	◯	
	HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?	◯	◯	
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:			

Mrk.	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.*			
	ELEKTRISK ANLEGG	*Årstall:*		
	Når ble det elektriske anlegget installert?	2016		
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?	2016		
	Når ble siste El-kontroll utført?			
	Andre merknader *(Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):*			
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI	
	Løses sikringene ofte ut?	◯	◯	
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	◯	◯	
	Finnes det kursfortegnelse?	◯	◯	

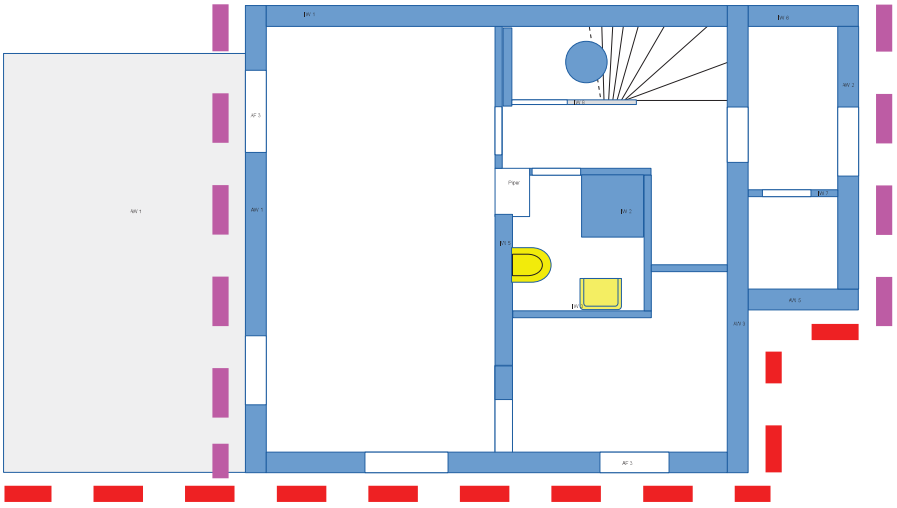
BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

		JA	NEI	
	Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	◯	◯	
	Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.			
	Dokumentasjon på håndverkertjenester			
	Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.			
	Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

Dato og Signatur:

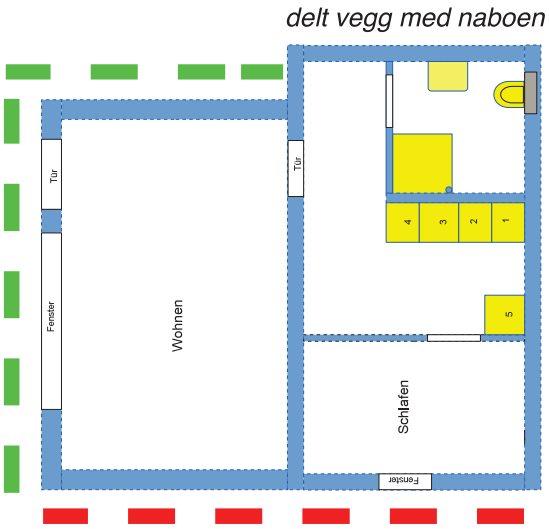
delt vegg med naboen



murvegg under bakkenivå:
dreneringsplast + eps 100mm

over bakkenivå:
eps 100mm

murvegg over bakkenivå:
eps 100mm



murvegg

under bakkenivå:
dreneringsplast + isolasjon eps 100mm

over bakkenivå:
isolasjon eps 100mm

stendervegg

over bakkenivå:
isolasjon eps 100mm + mineralull 100mm

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

5603-21-137-0-0

Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST

Rapport generert:

8. september 2024

Risikorapport

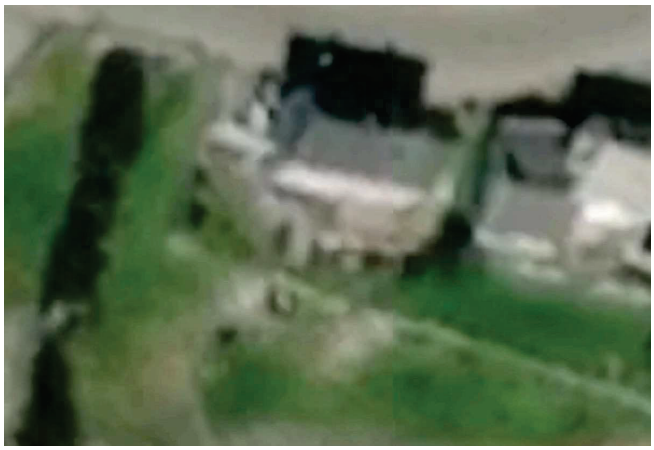
108
Vurderte kartlag

8
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)

- Støysone
- Flom aktsomhets -områder
- Friluftslivsområde kartlagt
- Kvikkleire
- Radon
- Arealressurskart
- Arealressurskart grunnforhold
- Strandsone

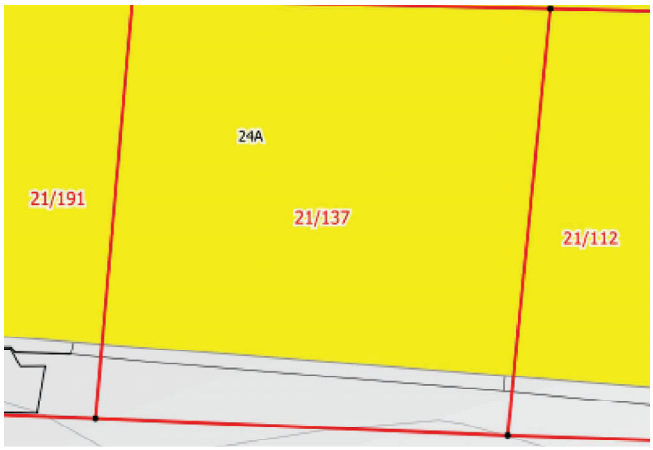
Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



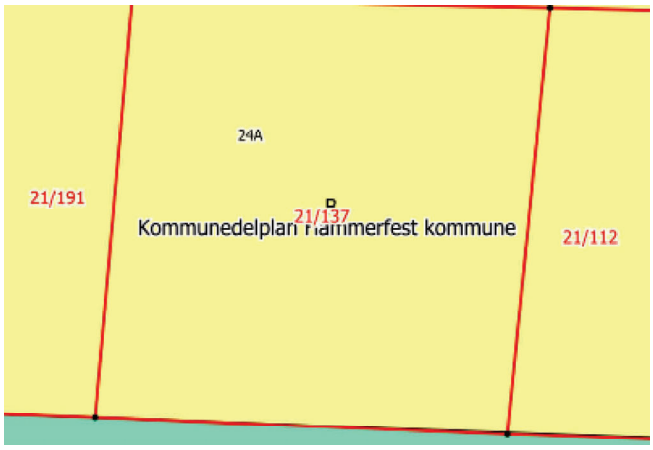
SSB Arealbruk



Vanlig kart



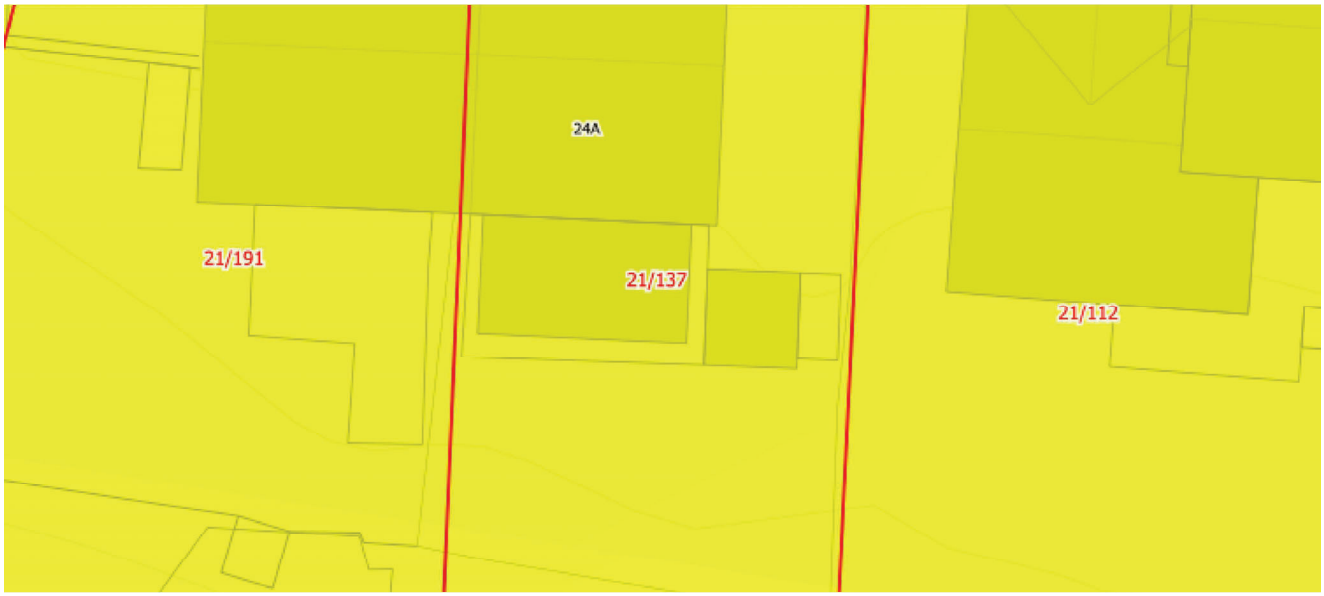
Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

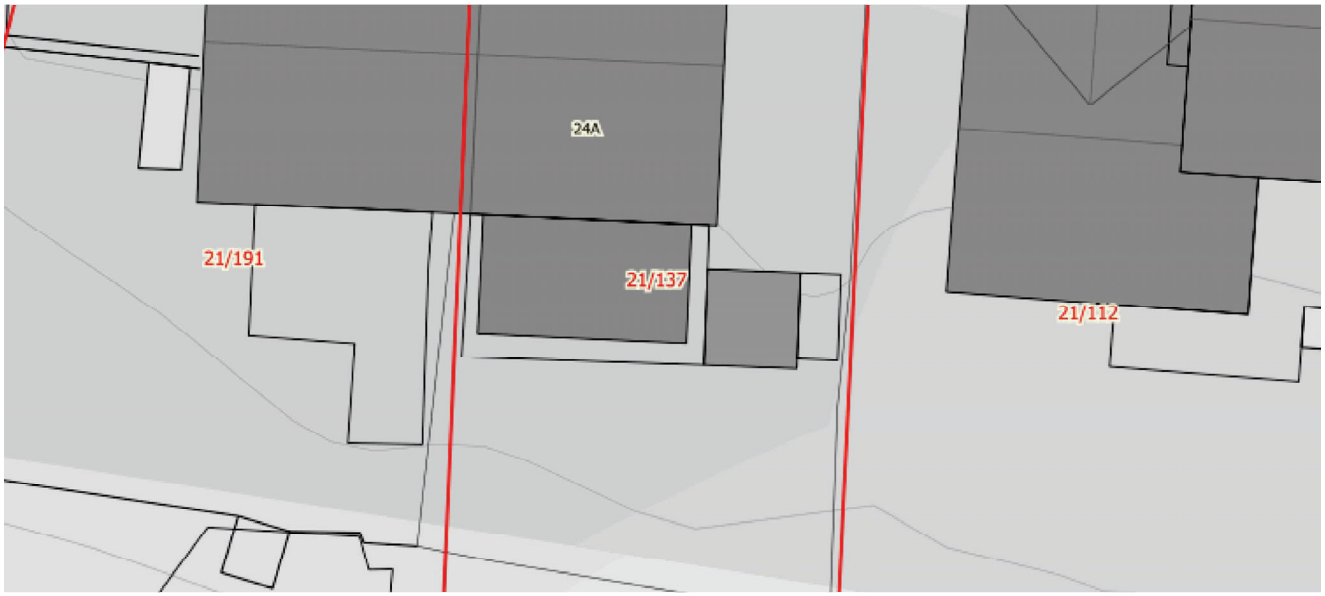
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.
Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.
Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



Svært viktig friluftsområde | Viktig friluftsområde | Registrert friluftsområde | Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

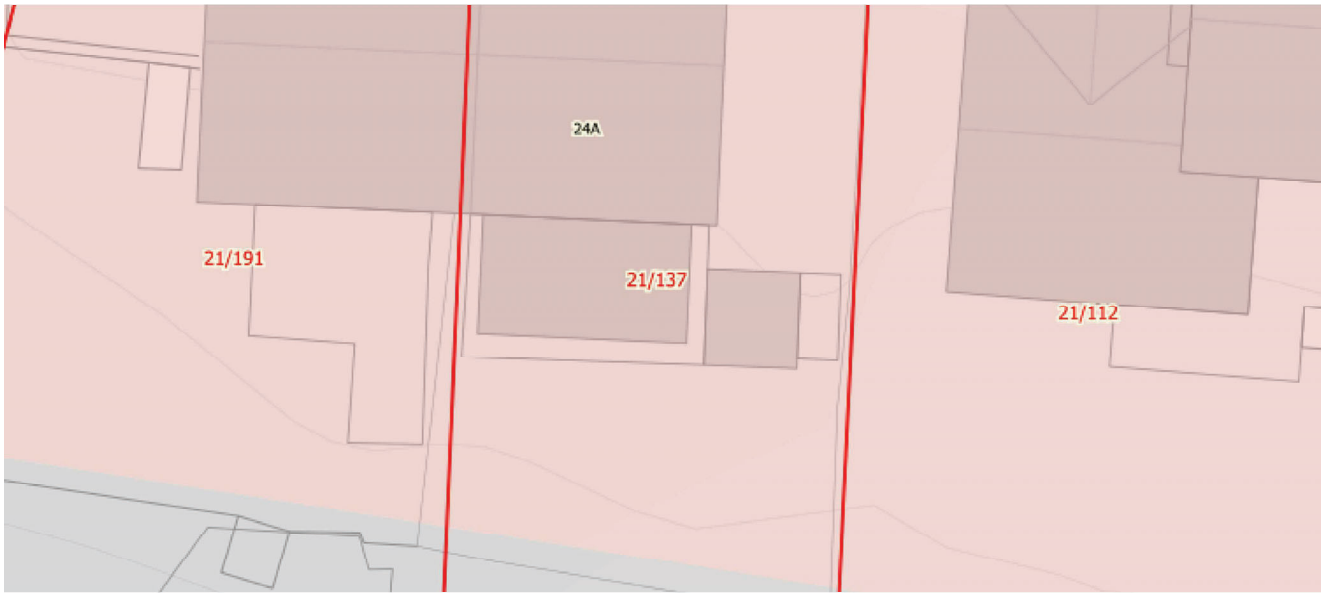
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



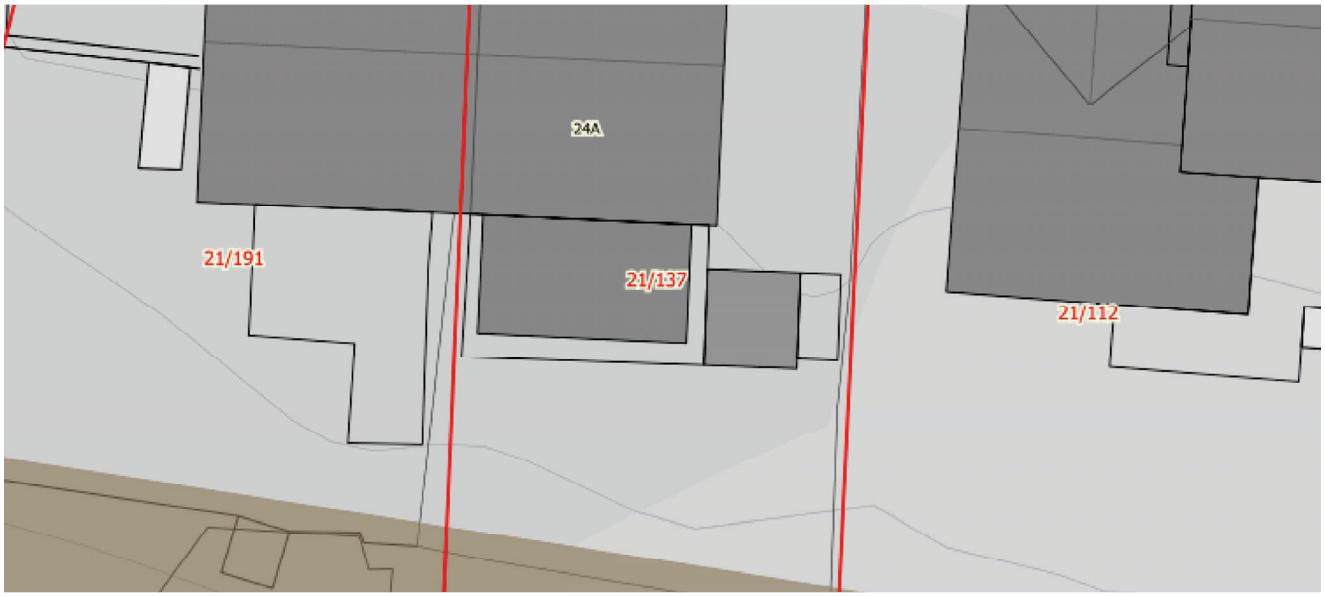
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



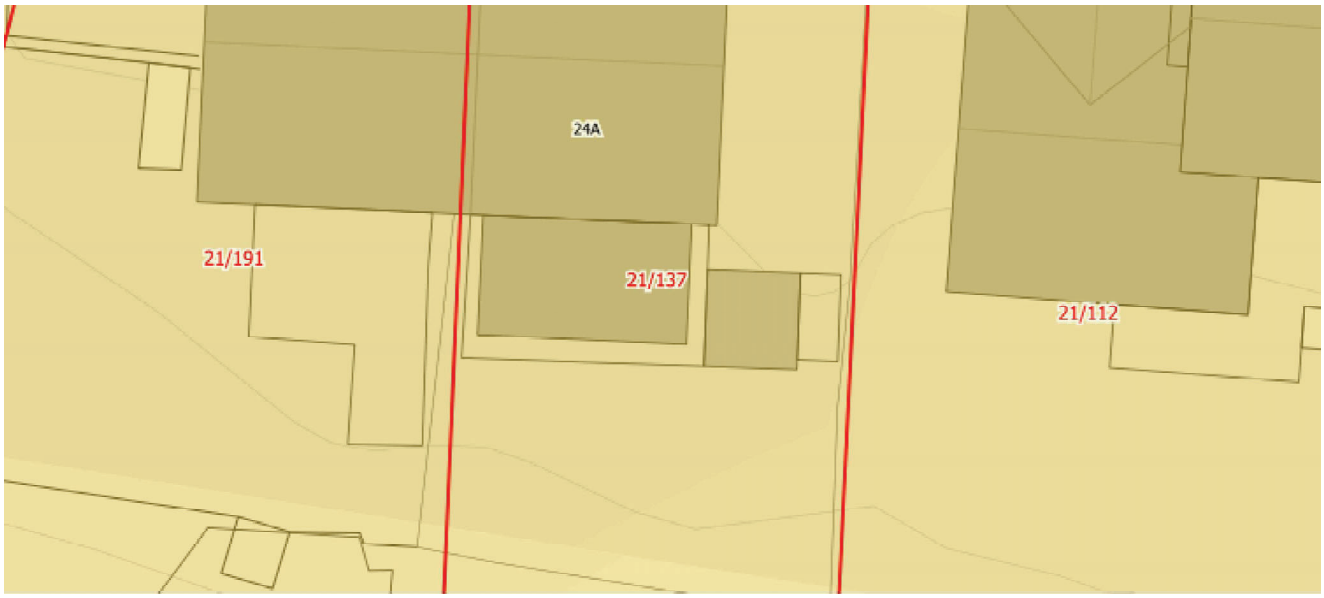
Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kartverket



Kystkommune i Oslofjordregionen
Andre områder der presset på arealene er stort
Områder med mindre press på arealene

Om kartlaget

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføringa av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

















































Egenerklæring

Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST

31 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rossmollgata 24A	Rossmollgata 24A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eigaren har selv bodd i boligen siden 2008, samtidig som en del av boligen ble leidd ut.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 9227849

Informasjon om selger

Hovedselger

Kupz, Alexander

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt bad (loft)

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Badet ble bygt opp av polske fagarbeider, likevel finst det ikke dokumentasjon av gjennomført arbeid.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Oppussing wc/bad (1.etasje)

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Badet ble bygt opp av polske fagarbeider, likevel finst det ikke dokumentasjon av gjennomført arbeid.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Ny taktekking

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Badet ble bygt opp av tyske fagarbeider, likevel finst det ikke dokumentasjon av gjennomført arbeid.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DDM Berndt

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beslag pipe, ny taktekking, ny takrenne

4.2.1 **Navn på arbeid**

Yttervegger

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Badet ble bygt opp av tyske fagarbeider, likevel finst det ikke dokumentasjon av gjennomført arbeid.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OE Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Full isolasjon av heile huset (inkl. 24B), nye vinduer og ytterdører (1.-3etasje)

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Drenering ble installert av tyske fagarbeiderer, likevel finst det ikke dokumentasjon av gjennomført arbeid.

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Forskjellige

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Installasjon av nye ledninger, sikringskasser, stikkontakter og bryterer.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Forskjellige

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Avløpsrør toalett, servant og dusj (bytte gamle kobberrør mot nye "rør i rør").

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Gulvvarme 1.etasjen bad og gang (2014), loft bad (2014) og i kjelleren (komplett, 2016)

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installasjon vedovn i 1. og 2.etasje (godkjent gjennom feieren, siste kontroll i 2023)

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjellerrommet er ikke tegnet inn i de opprinnelige tegningene. Likevel hadde huset kjellerrom da det ble kjøpt i 2008. Det er ikke sikkert om kjellerrommet allerede var godkjent på det tidspunktet.

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Utbygging kjeller

25.1.2 **Årstall**

2008

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det har vært kjellerrom ved innflytting, som vart pussa opp i 2008.

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94211851

Egenerklæringsskjema

Name	Date
KUPZ, ALEXANDER	**2024-10-31**

Identification

bankID KUPZ, ALEXANDER

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

KUPZ, ALEXANDER	31/10-2024 10:08:56	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 137 i 5603 HAMMERFEST kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.10.2024 kl. 13.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.10.2024 kl. 13.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

905517-1/83 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
HAMMERFEST KOMMUNE
ORG.NR: 921 770 669

Rettighetshavere til festerett

2008/499220-1/200 19.06.2008 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 1 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
EICHLER OLAF
FØDT: 09.03.1959

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1985/6487-3/83 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/1733-1/83 30.07.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/1734-1/83 30.07.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

1985/6487-4/83 19.12.1985 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,51
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Heftelser i festerett:

1985/6487-3/83 19.12.1985 **URÅDIGHET**
GJELDER FESTE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

1985/6487-4/83 19.12.1985 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,51
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

2008/499293-1/200 19.06.2008 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 240 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1953/3645-2/83 30.12.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5603 GNR: 21
BNR: 2

2020/217840-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 2004 GNR: 21 BNR: 137

2024/655316-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5406 GNR: 21 BNR: 137

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

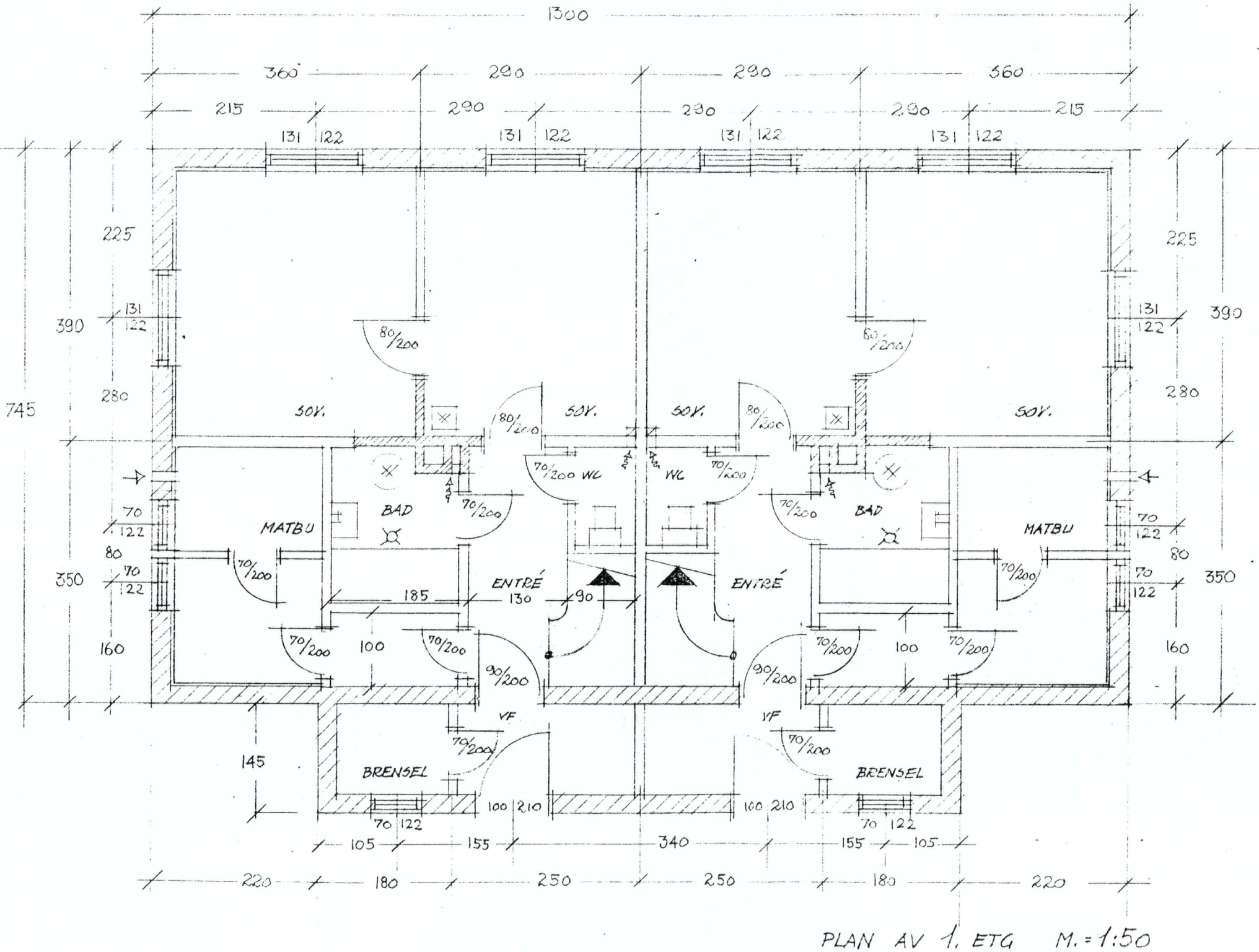
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Bl. 1

2.9
3.6
515



PLAN AV 1. ETG M. = 1:50

J. nr. 77/55
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
[illegible]en/med forbehold
Hammerfest den 23/5 55
Bygningssjef

ARK. NR. 55009

VERT. DELT 2-MANNSBOLIG
UTEN KJELLER

GR.FL. = 97 M²
BOL.FL. = 87 (EKSKL. LOFTROM)

TEGN.: 15-4-55 S.FLÅTO

Statens Distriktsarkitekt
D III

Godkjennes Anton Mreland
for lånsøknad til Husbanken H. fest
– uten forpliktelse for banken

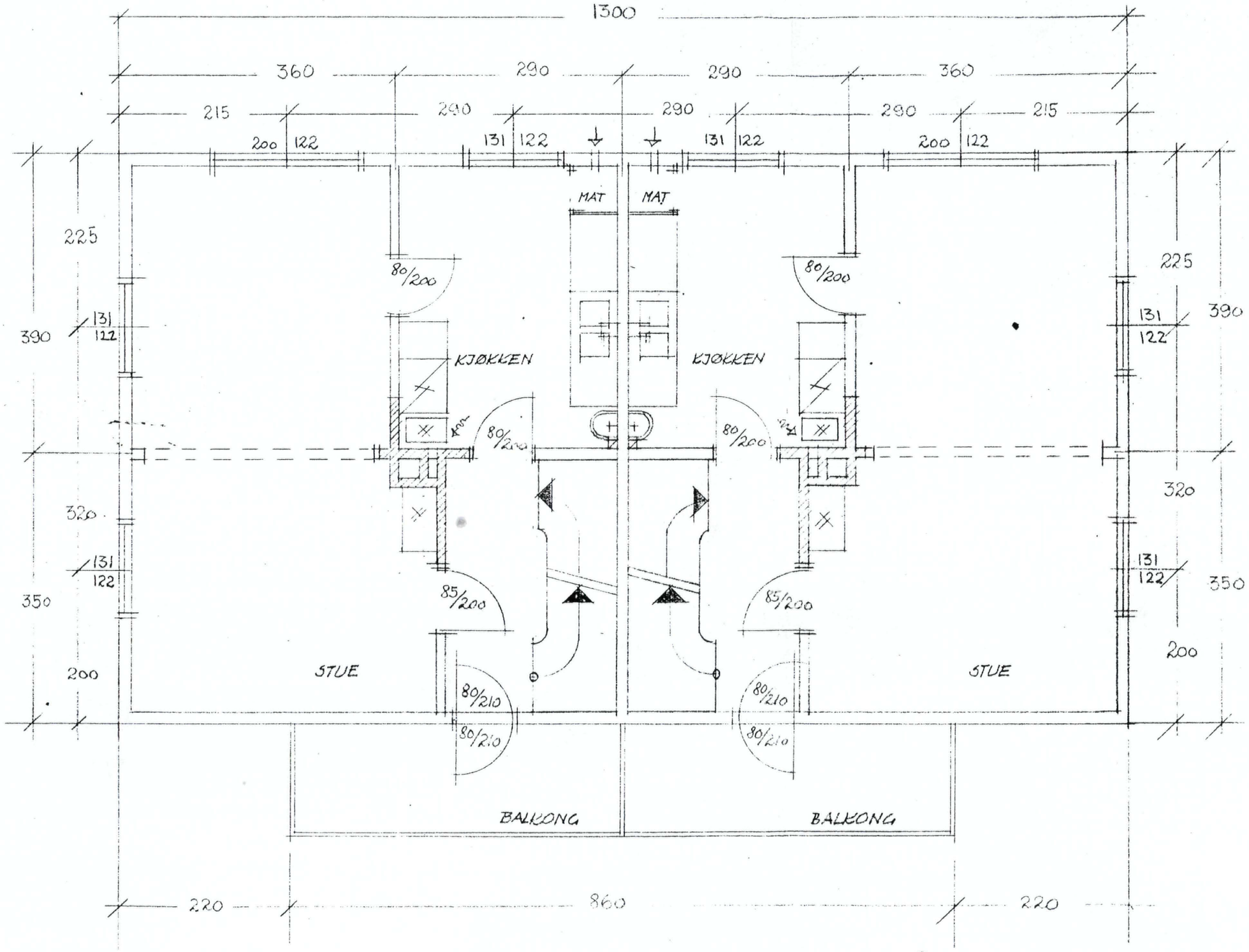
Viser til brev av.....

J.nr:

Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III. distrikt

Hammerfest 20. 4 55

Bl. 2



PLAN AV 2. ETG.

J. nr. 177/55
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 23/4 -55
Bygningssjef

ARK. NR. 55009

VERT. DELT 2-MANNSBOLIG
UTEN KJELLER

GR.FL. = 97 M²
BOL.FL. = 87 M² EKSKL. LOFTROM)

TEGN.: 15-4-55 S. FLATØ

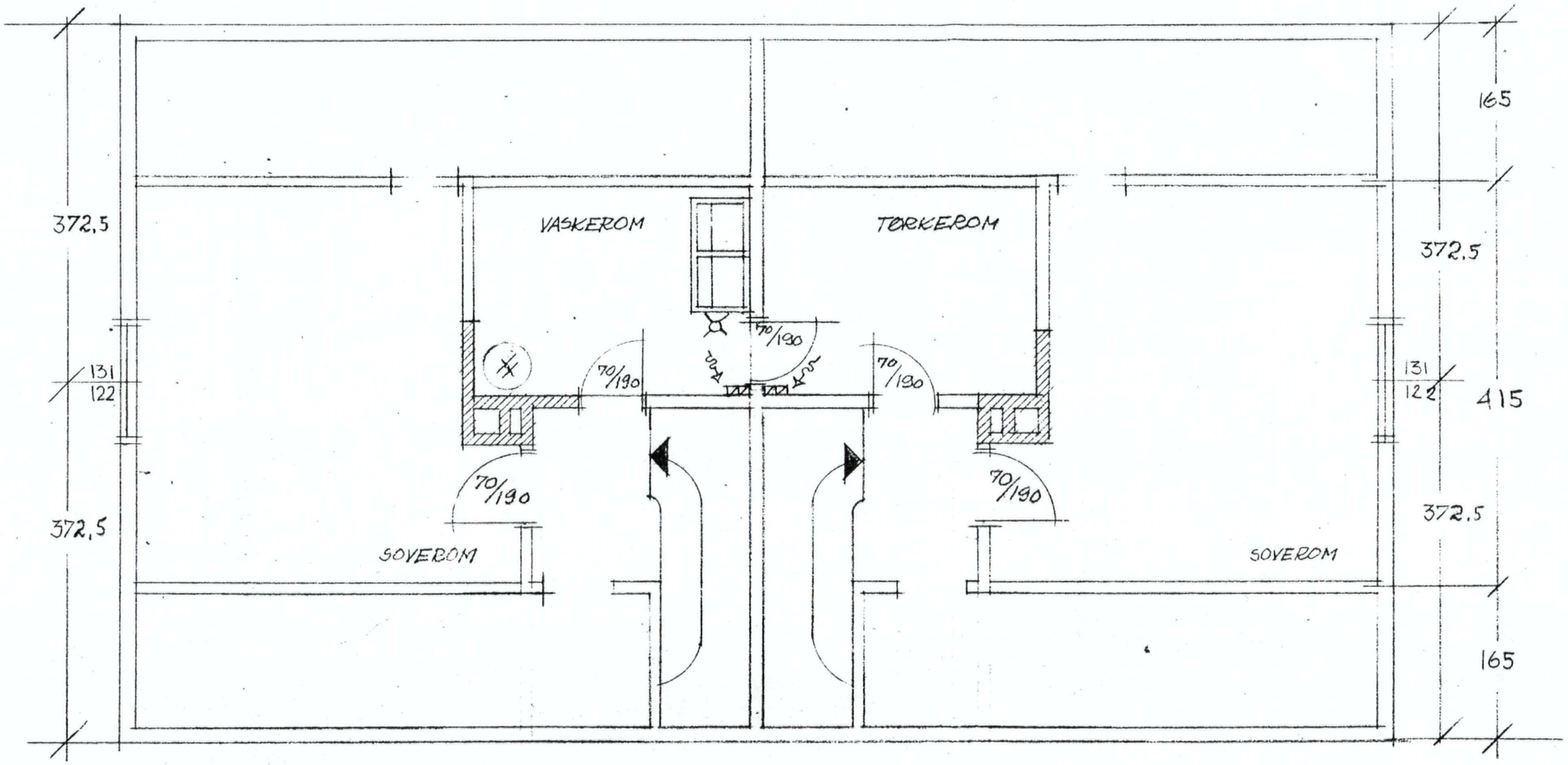
Statens Distriktsarkitekt
DIII

Godkjennes Anton Mjelde
for lånsøknad til Husbanken H. Jest
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III. distrikt
Journalnr. 2014 TR 55
Irene Eide

BL. 3



BYGNINGSRÅDETS TILLATELSE FOR INNREDNING AV ROM PÅ LOFT MÅ INNHENTES.

LOFTPLAN

M. = 1:50

J. nr. 1773/55
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
med forbehold.
Hammerfest den 23/4-55
Bygningssjef

ARK. NR. 55009

VERT. DELT 2-MANNSBOLIG UTEN KJELLER

GR.FL. = 97 M²
BOL.FL. = 87 " (EKSKL. LOFT)

TEGN.: 15-4-55 S.FLÅTO

Statens Distriktsarkitekt
D III

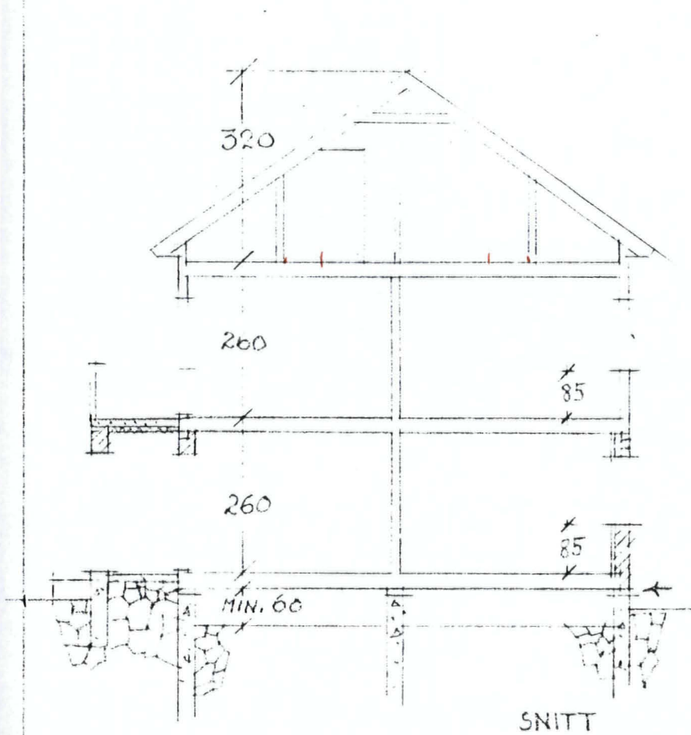
Godkjennes Anton Meland
for lånsøknad til Husbanken H. Fest
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

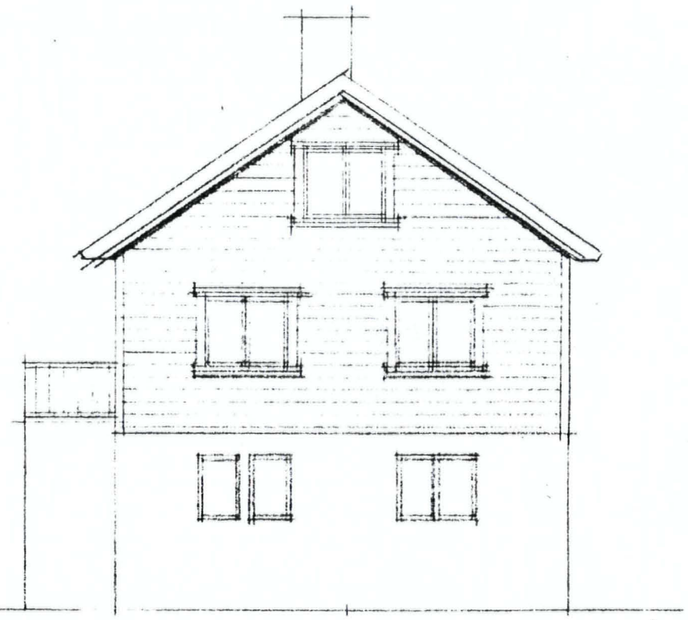
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III. distrikt

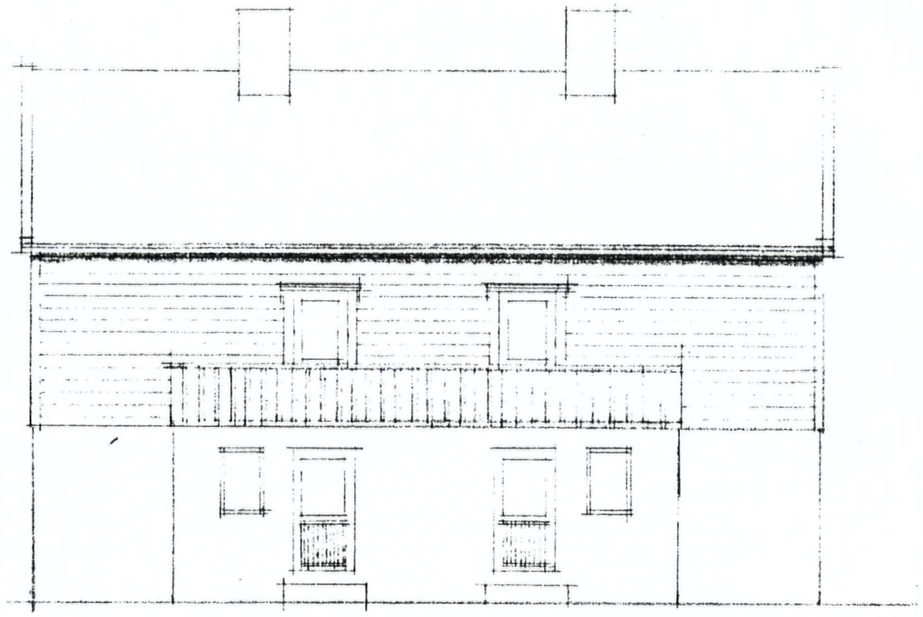
Hammerfest 20/4 55

BL. 4

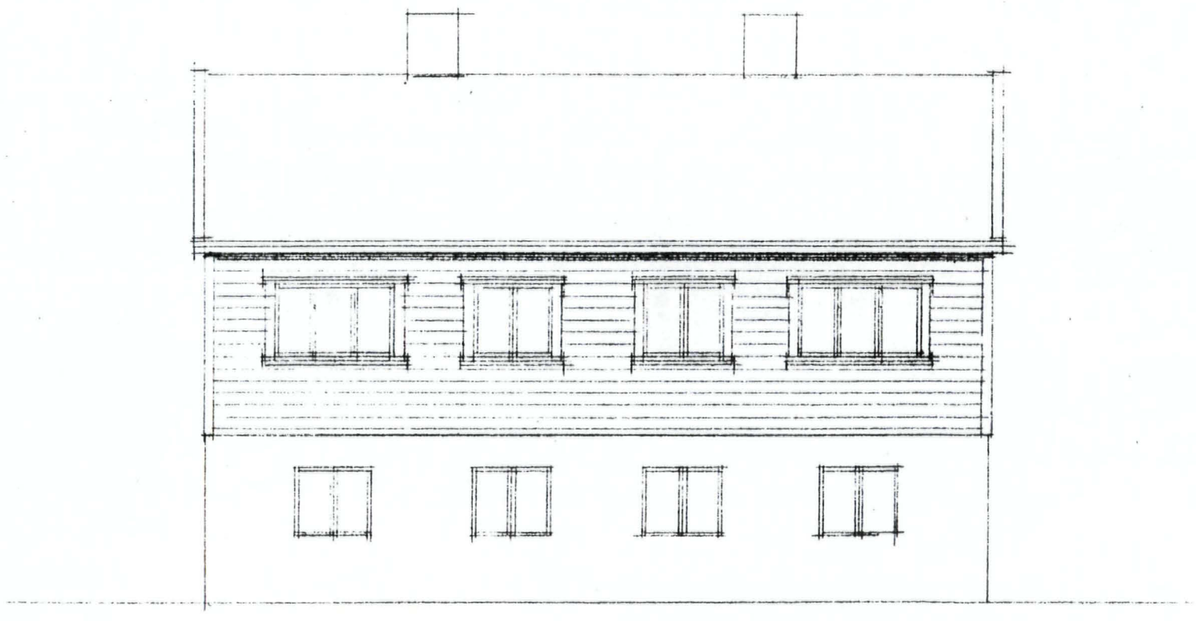


SNITT





FASADER M. = 1:100



J. nr. 177/55
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 23/1 -55
Bygningssjef

ARK. NR. 55009

VERT. DELT 2-MANNSBOLIG
UTEN KJELLER

GR. FL. 97 M²
BOL. FL. 87 M²

TEGN.: 15-4-55 - FLATØ

Statens Distriktsarkitekt
D III

Tegningene Anton Meland
for lånsøknad til Husbanken H. fest
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

For
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III distrikt
Hammerfest 20/4 55
Dato

Utskriftsdato: 14.10.2024

Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/137//



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 punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=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 - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	223,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844201,99	**Øst**	376838,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844211,22	376846,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,46	
2	7844190,19	376840,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,69	
3	7844193,04	376830,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,34	
4	7844213,69	376835,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,27	

Utskriftsdato: 14.10.2024

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	4 171,20 kr
Eiendomsskatt	2 557,31 kr
Feiing	379,92 kr
Feste	113,04 kr
Renovasjon	5 857,44 kr
Vann	3 548,76 kr
Sum	**16 627,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt 2 promille	1366300 prom	2,00 kr	1/1	0 %	2 733,00 kr	2 504,37 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 stk	365,00 kr	1/1	0 %	365,00 kr	334,62 kr
Renovasjon - fast gebyr pr. boenhet	1 stk	2 716,46 kr	1/1	0 %	2 716,46 kr	2 490,13 kr
Renovasjon - 360 liter dunk	1 stk	3 551,06 kr	1/1	0 %	3 551,06 kr	3 255,17 kr
Festeavgift	113 kr	1,00 kr	1/1	0 %	113,00 kr	103,62 kr
Vann - bolig/ pr. boenhet	1 stk	4 436,25 kr	1/1	0 %	4 436,25 kr	4 066,56 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	1 stk	4 463,24 kr	1/1	0 %	4 463,24 kr	4 091,31 kr
				Sum	**18 378,01 kr**	**16 845,78 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Hammerfest kommune

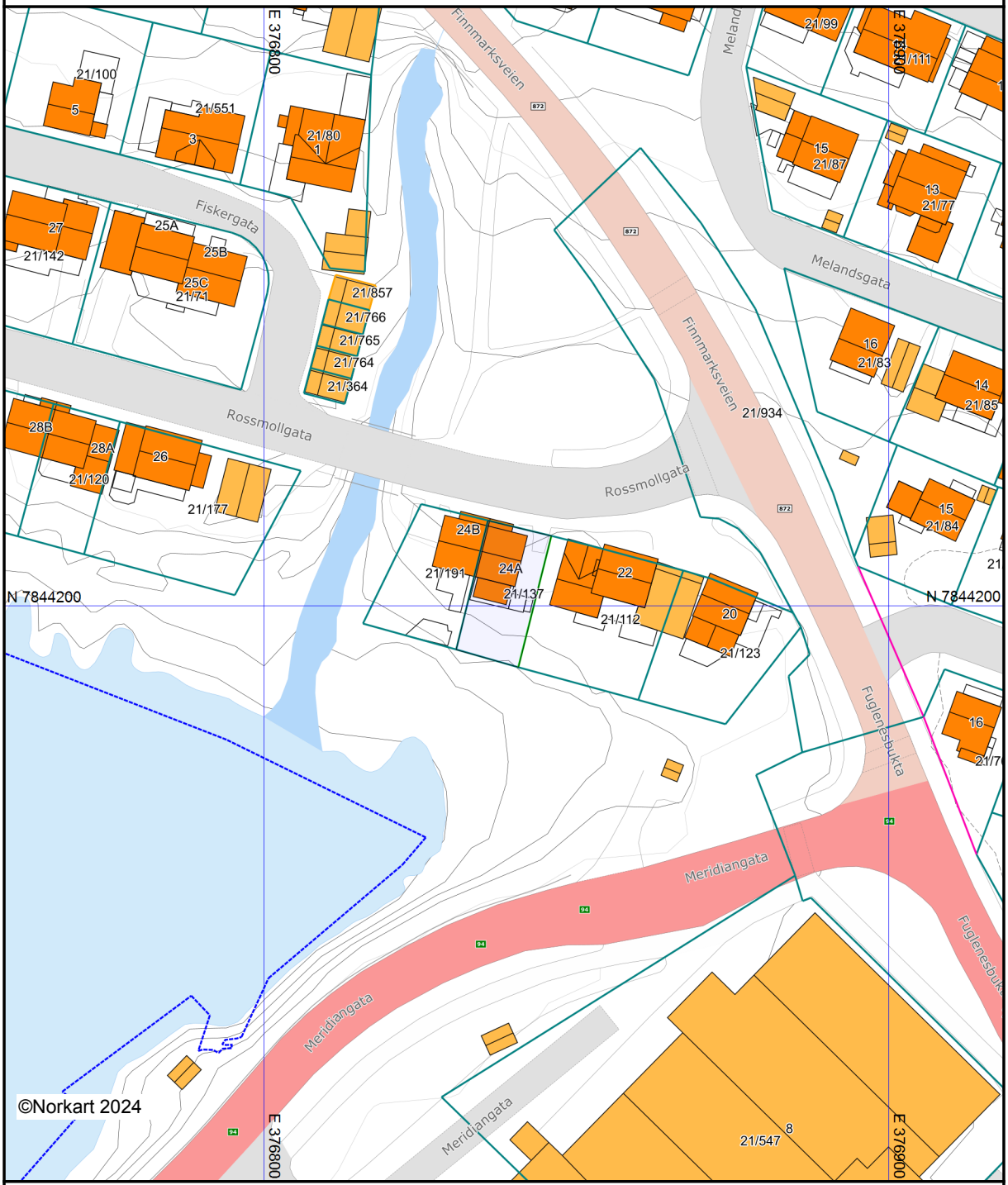
Grunnkart

Eiendom: 21/137
Adresse: Rossmollgata 24A
Dato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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.

23. oktober 1957

Frú Birgitte Meland,
h e r .

Ad.: Innflytningstillatelse for Rossmollgt. 24.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 22. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Rossmollgt. 24. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens & 142 pkt. 3 - på betingelseav at helserådets og branntilsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Rekkverk på balkong oppsettes.
2. Loft legges på golv.
3. Ventil innsettes i matbod.
4. Gjenstående pussarbeider i kjeller utføres.
5. Terrenget oppfylles så lovlig höyde oppnåes, fra raft til terreng.
6. Takrenner monteres.

pkt. 1 og 6 må være utført innen 31/10 d.å..

Framnes - Hansen
byingeniör

Gjenpart for Distriktaarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Tömrermester Asbjørn Moholdt

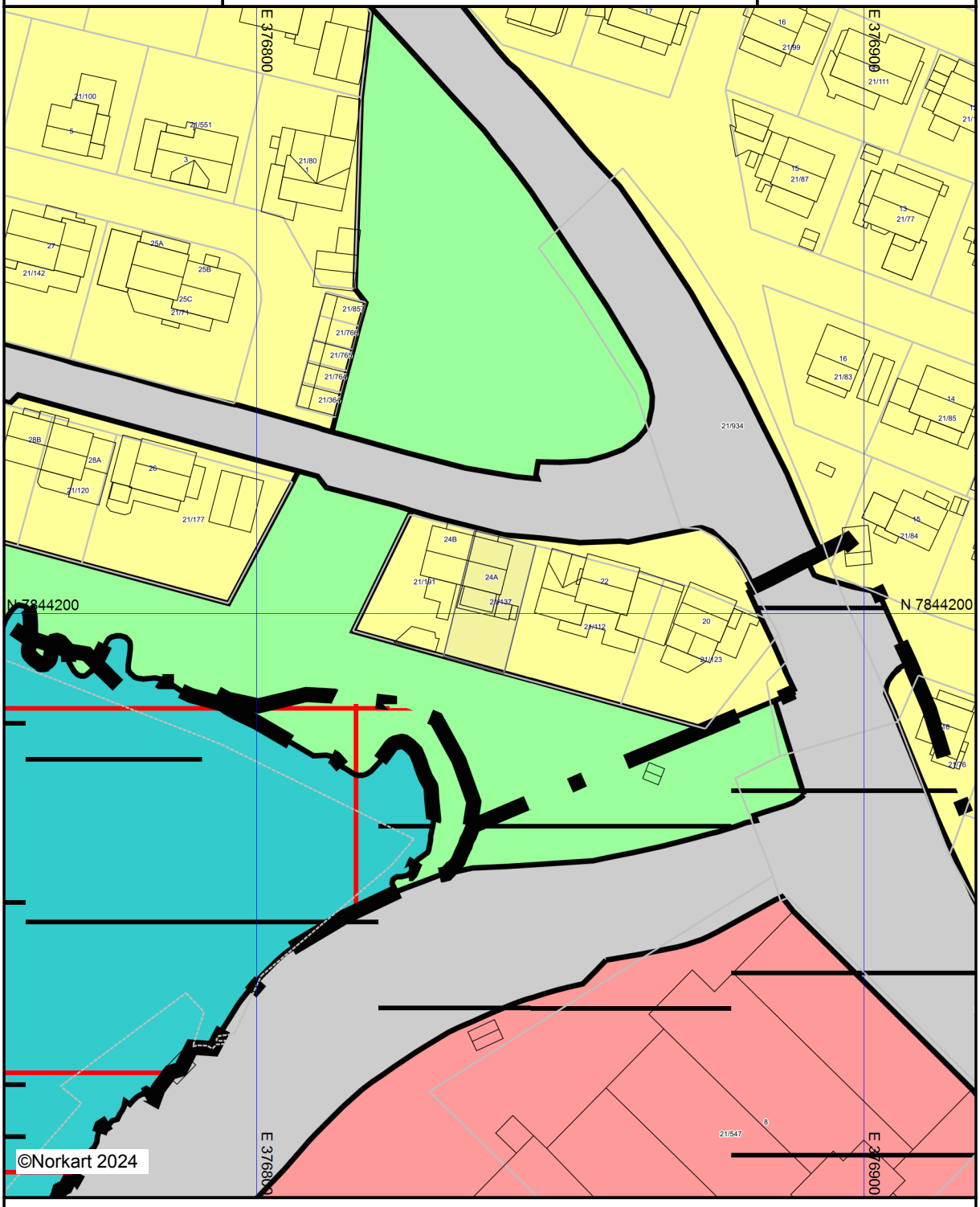
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/137
Adresse: Rossmollgata 24A
Utskriftsdato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

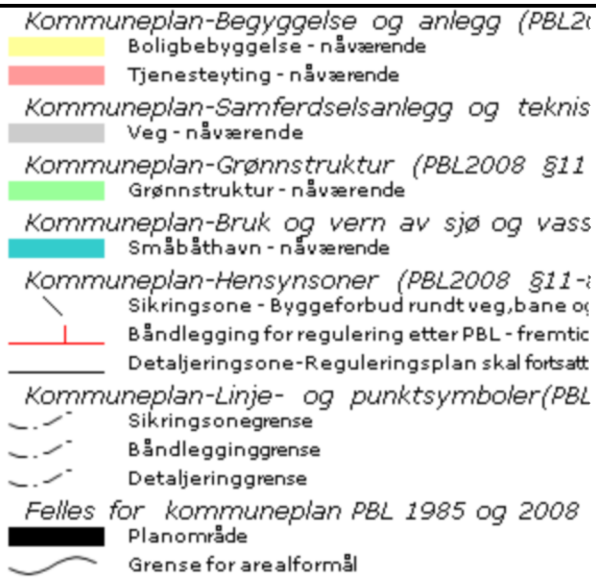
N

UTM-35



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



Kulturminnerapport

Eiendom	5603 21/137		
Utskriftsdato	14.10.2024	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

1/137

ROSSMOLLGATA 24 A

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til

kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 2. september 19 57 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Rossmollgata 24 i Hammerfest.
(gate- eller veinr.)

Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne Framnes-Hansen.

Ved forretningen møtte:1)

Anton Meland
~~xxxxxxxxxxx~~ som er tildelt Rossmollgata 24.

Nabo Hilmar Berg ~~xxxxxxxxxxx~~ for Rossmollgata 24 a.

For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

---

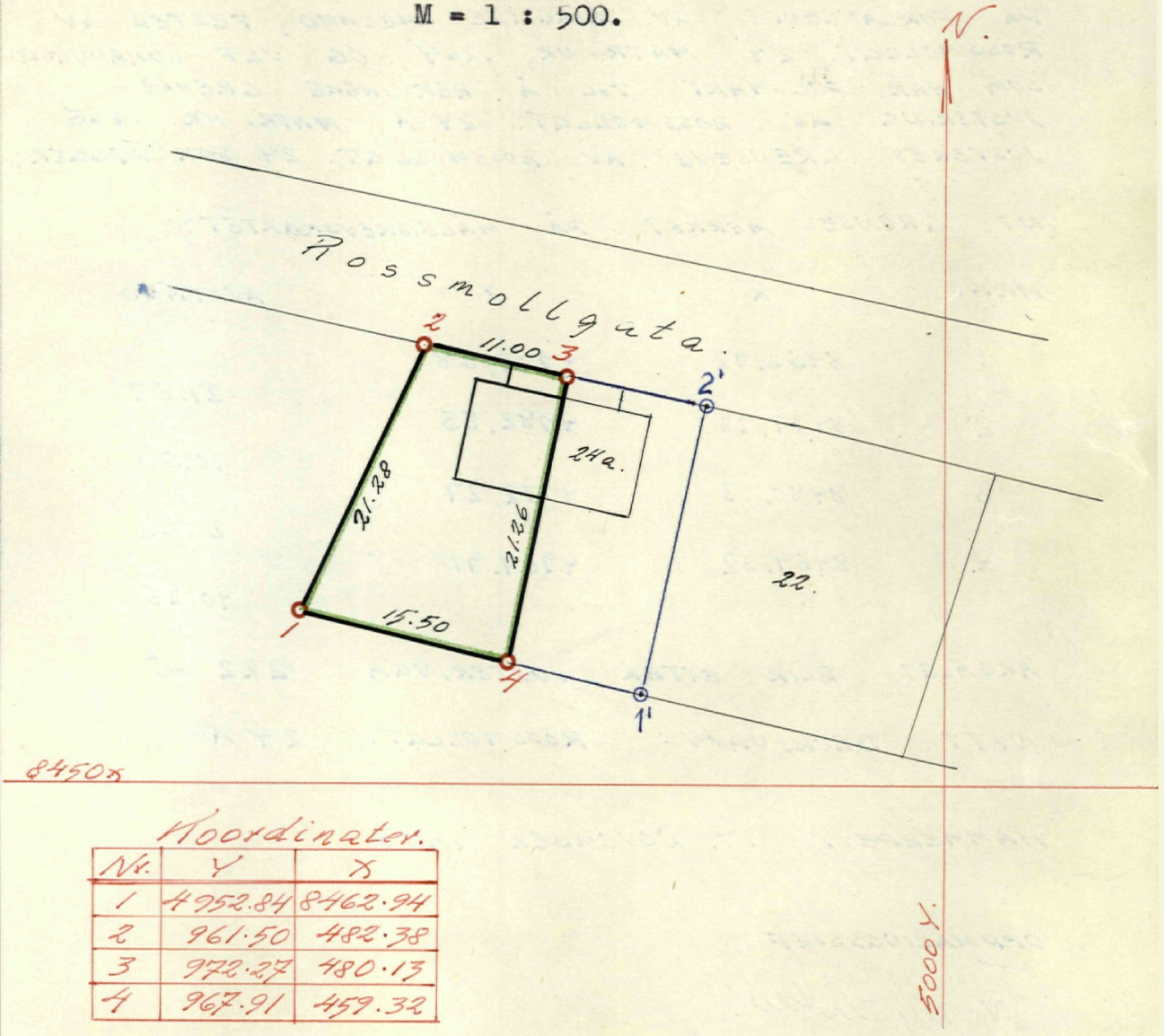
1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene. hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Grensene fantes mot n.v. 21,28 m., mot n. 11,00 m.,
mot ö. 21,26 m., mot s. 15,50 m.
Arealet er beregnet til 279 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
oppm,sjef.

K A R T
over Rossmollgata 24.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	4952.84	8462.94
2	961.50	482.38
3	972.27	480.13
4	967.91	459.32

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 4 den 2/1 1961
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr. nr. 1264

PÅTEGNING:

PÅ FORLANGENDE AV BIRGITTE MELAND, FESTER AV ROSSMOLLGT. 24 MATR. NR. 1264, OG ULF JOHANNESSEN SOM HAR FULLMAKT TIL Å REKVIRERE GRENSE-JUSTERING AV ROSSMOLLGT. 24 A MATR. NR. 1665 JUSTERES GRENSENE AV ROSSMOLLGT. 24 SOM FØLGER:

NY GRENSE MERKET PÅ MÅLEBREVSKARTET:

MRK.	X	Y	AVSTAND
1'	8456.92	4977.88	
			21.57
2'	8477.98	4982.55	
			10.50
3	8480.13	4972.27	
			21.26
4	8459.32	4967.91	
			10.25

AREALET BLIR ETTER JUSTERINGA 222 m²

NYTT BRUKSNAVN: ROSSMOLLGT. 24 A

HAMMERFEST, 17. NOVEMBER 1983

OPPMÅLINGSSJEF
Tor-Ivar Jensen

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 4958 den 21.12.1983
TINGLYST

Rossmollgata 24 A i Hammerfest.

Hammerfest sorenskriverembete
(stempel/sign.)

[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

Rett avskrift:
DSR

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	ROSSMOLLGATA 024A M1264	Beregnet areal	223.2
Etablert dato	30.12.1953	Historisk oppgitt areal	222
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	21/137
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/137
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.06.2019 07.06.2019	18/3458		21/2, 21/112, 21/123, 21/137
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/137/0/0		21/137
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	30.12.1953			21/137

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844201.99	376838.4	0	Ja	223.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EICHLER OLAF F090359*****	Fester (F) 1/1	ROSSMOLLGATA 24A 9601 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Rossmollgata 24 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	306 Rossmolla	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192408377		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192408377: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	129
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	129
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	55
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rossmollgata 24A	H0101	21/137	115	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	26	0	26
H02	0	45	0	45	48	0	48
H01	1	45	0	45	55	0	55

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Samfunnsutvikling

Notat

Dato: 23.10.2024
Saksbeh: Kristine Nilsen

Mottaker:

alexander kupz

Restanser på eiendommen gnr. 21 bnr. 137

Det er per dags dato registrert følgende restanser på ovennevnte eiendom i Hammerfest kommune.

Fakturanr.	Reskontronr.	Termin	Forfallsdato	Restbeløp	Oversendt Intrum
100261580	303534	11	15.11.2024	1 531,45,-	Nei

.

Kristine Nilsen
saksbehandler

Utskriftsdato: 14.10.2024

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 21/137//



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.

2022



2018



2016



2016



2010



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



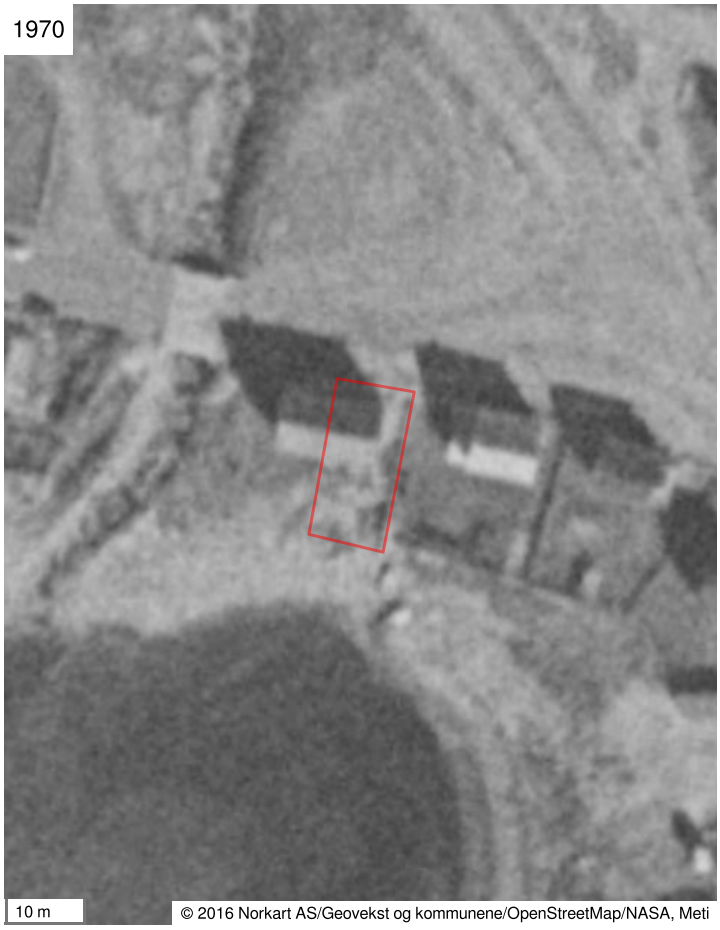
10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1976



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1946



10 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 14.10.2024

Oversiktskart for eiendom 5603 - 21/137//



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.

HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsoversikt

Revi-sjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbei-det av	Kontrollert av	Godkjent av
01	20.08.14	Vedlegg 2; KF20: Korreksjon av skrivefeil vedr formålsangivelse: Pkt a) vedr hvileplass for trailere tatt ut.	US	ØS	OE
02	20.08.14	Vedlegg 2; KF21: Korreksjon av skrivefeil vedr formålsangivelse: «Bolig/forretning» er rettet til «Næring/forretning/kontor/tjenesteyting.	US	ØS	OE

INNHOLD

INNLEDNING 4

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM 5
1.1 Plankrav 5
1.2 Rekkefølgekrav 5
1.3 Utbyggingsavtaler 7
1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg 8

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA 9
2.1 Generelt 9
2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema 10

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG 14
3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan 14
3.2 Parkeringskrav 15
3.3 Boligbebyggelse (B) 16
3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur 18
3.5 Forretninger (F) 19
3.6 Tjenesteyting (T) 20
3.7 Fritids- og turistformål (FT) 20
3.8 Næringsbebyggelse (N) 20
3.9 Idrettsanlegg (ID) 21
3.10 Uteoppholdsarealer (U) 21
3.11 Grav- og urnelunder (GU) 25
3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB) 25
3.13 Kombinerte formål (KF) 25

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 26
4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST) 26

5. GRØNNSTRUKTUR 26
5.1 Grønnstruktur (G) 26

6. LNFR – OMRÅDER 29
6.1 Generelt 29

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE 31
7.1 Generelt om bruk og vern av sjø og vassdrag (VA) 31
7.2 Sjøområder 31

8. HENSYNSSONER 32
8.1 Generelt 32
8.2 Sikrings-, støy- og faresoner 32
8.3 Sone med krav om felles planlegging 33
8.4 Sone for båndlegging 34
8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde 34

VEDLEGG 35

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES 35

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER 39

INNLEDNING

Planens formål og dokumenter

Kommunedelplanens formål

Kommunedelplanens formål er iht plan- og bygningsloven å

- fastlegge hovedtrekkene i arealdisponeringen i planområdet
- angi rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk
- angi viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene

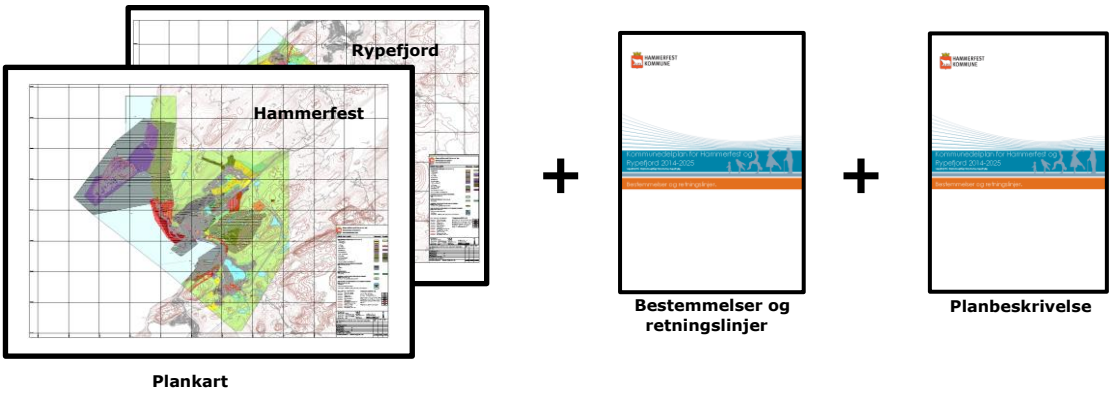
Planpremisser

Premisser som har ligget til grunn for denne planversjonen er det nærmere redegjort for i planbeskrivelsens pkt 3.1.

Kommunedelplanens dokumenter

Kommunedelplanen består av følgende plandokumenter, alle med samme datering:

1. **Plankart**
   Papirversjonen består av to kartutsnitt;
   - Hammerfest
   - Rypefjord
2. **Bestemmelser og retningslinjer (felles)**
3. **Planbeskrivelse med konsekvensutredning (felles)**



Juridisk virkning

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord er rettslig bindende for alle nye bygge- og anleggstiltak, og utvidelse av eksisterende. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Jf. Plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er plankart og bestemmelser som utgjør planens rettslig bindende dokumenter. Retningslinjer og planbeskrivelse er av utdypende og veiledende karakter.

Bestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, UTBYGGINGSAVTALER MM

1.1 Plankrav

Bestemmelser	***Retningslinjer***
1.1.1 Krav om reguleringsplan a) I utbyggingsområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf pbl § 1-6) før det foreligger vedtatt reguleringsplan. b) Hvorvidt det kreves område- eller detaljreguleringsplan for framtidige utbyggingsområder, framkommer av tabellen i vedlegg 2. Det skal utarbeides èn samlet reguleringsplan for hele området. c) I nåværende utbyggingsområder kan det gis tillatelse til at enkle bygge- og anleggstiltak iverksettes uten reguleringsplan. Vilkår for unntak fra plankravet i a) framgår av bestemmelse 3.1.1.	***Krav om reguleringsplan*** *Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.* *For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Jf pbl § 12-1.*
1.1.2 Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves Hvilke reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde etter at revidert kommunedelplan er vedtatt framgår av vedlegg 1. Planer som oppheves framgår også der.	***Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves*** *Planer som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssone. Jf også bestemmelsenes pkt 8.5.*
1.1.3 Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner	**Kommunedelplanen vs gjeldende reguleringsplaner** *Gjeldende reguleringsplaner går foran kommunedelplanen dersom det er motstrid. Kommunedelplanen skal i slike tilfeller anvendes som supplement til reguleringsplanene. Dette er bla aktuelt der reguleringsplanene mangler bestemmelser om forhold som kommunedelplanen styrer, eksempelvis om uteoppholdsareal, parkering ol.*

1.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	***Retningslinjer***
1.2.1 Samfunnstjenester Byggeområder (nåværende og framtidige) kan ikke tas i bruk til angitt formål før nødvendige samfunnstjenester er tilstrekkelig dimensjonert og utbygd, herunder: a) <u>Teknisk infrastruktur:</u> Trafikksikker vei/adkomst for bil og fotgjengere, bussholdeplass med trygg adkomst, vannforsyning, brannvann, avløp, kraftforsyning, bredbånd mm. b) <u>Sosial infrastruktur:</u> Skole, barnehage, helse- og omsorgstjenester mm	***Teknisk infrastruktur*** <u>*Høydebasseng:*</u> *Før følgende utbyggingsområder kan realiseres, må det vurderes hvorvidt det er behov for etablering av høydebasseng, jf vedlegg 2:* *B2 Prærien nordøst* *B3 Fuglenesdalen* *B14 Sukkertoppen* *B15 Jansvanndalen* *B16 Rypfjellet*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.2.2 Arealbehov til tjensteyting Før nye reguleringsplaner varsles oppstartet, skal kommunen vurdere hvorvidt det er behov for å regulere inn areal til skoler, barnehager, omsorgsboliger, institusjoner mm.	***Arealbehov til tjensteyting*** *Jf også krav til nye reguleringsplaner i bestemmelsenes kapittel 2.*
1.2.3 Restriksjoner i tilknytning til lufthavna I følgende utbyggingsområder tillates det ikke igangsatt tiltak som er i konflikt med restriksjonsområdene rundt dagens lufthavn, før lufthavna er relokalisert: a) B2 Prærien, nordøst b) B3 Fuglenesdalen	***Andre rekkefølgekrav*** *Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt bestemmelser som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.* ***Framtidig bruk av dagens lufthavnområde*** *Når ny lokalitet for Hammerfest lufthavn er vedtatt, forutsettes det igangsatt områderegulering av dagens lufthavnområde med sikte på å avklare hovedprinsipper i framtidig arealbruk. Området forutsettes benyttet til ikke-industrielle formål, herunder blant annet boliger.*
1.2.4 Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for Rv 94 PLANID 20080009 "Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for RV 94" forutsettes å gjelde. På strekninger i vertikalnivå 2 (bakkeplan) tillates det ikke satt i verk tiltak før området inngår i reguleringsplan, med mindre det er åpnet særskilt for dette i kommunedelplanen.	***Kommunedelplan for omkjøringsvegen*** *Aktuelle vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan) er avmerket i plankartet med egen grense og påskriften "Bestemmelsesområde".* *For vegstrekninger på vertikalnivå 1 (tunnel), se Hensynssoner i pkt 8.2.*
1.2.5 Omlegging Rv 94 – Fuglenesveien Før Rv94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, tillates det ikke igangsatt tiltak i følgende områder: a) B7 Fuglenesveien b) KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien	**Omlegging RV 94 – Fuglenesveien** *Se også områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*
1.2.6 Indrefjord – parkering og bru Nåværende vei m/bru over Indrefjordelva, samt nåværende parkeringsplass for allmennheten som ligger i område avsatt til framtidig kirkegård/gravlund (GU2), tillates ikke sanert før det er etablert fullgode erstatningsløsninger mht allmenn ferdsel innover Indrefjorddalen.	**Parkering ved Indrefjord kirkegård** *Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt krav som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.* *Ny parkeringsplass for allmennhetenen er benevnt som GP11. Hvorvidt den skal etableres i B23 eller sør i B24 når dette feltet bygges ut, vurderes og tas stilling til på reguleringsplannivå.*
1.2.7 Indrefjorddalen – Masseuttak Følgende utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til boligformål før driften av eksisterende råstoffområde (tidligere M1, nå ID8) er avsluttet og tilhørende bygninger fjernet: a) B19 b) B21 c) B22 d) B23 e) B24	

1.3 Utbyggingsavtaler

Bestemmelser	Retningslinjer
1.3.1 Generelt Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. PBL § 17-3, herunder a) Teknisk infrastruktur som veg, vann- og avløpsanlegg, kraftforsyning (herunder fjernvarme) b) Uteoppholdsarealer som friområder, lekeplasser, felles uterom/byrom mm c) Utredninger og undersøkelser: Frigivningsbetingede arkeologiske undersøkelser og andre utredninger som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. d) Boligsosiale tiltak: Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. PBL. § 17-3 . e) Annet: Andre tiltak som er nødvendige for å realisere kommunal arealplan, herunder krav i planens bestemmelser.	**Generelt** *Disse bestemmelsene erstatter tidligere retnings-linjer vedtatt i Hammerfest kommunestyre 12.10.2006. Utenfor planområdet vil retningslinjene vedtatt 12.10.2006 fortsatt gjelde.* *Dokumenter som kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og hovedplaner/temaplaner gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om kapasitet på kommunal infrastruktur og tjenestetilbud.* *Utbyggingsavtale kan ikke inngås mht sosial infrastruktur.*
1.3.2 Geografisk avgrensning Hammerfest kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele planområdet når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område innenfor planområdet, kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet for utbyggingen i det aktuelle planområdet.	

Bestemmelser	*Retningslinjer*
1.3.3 Hovedprinsipp for kostnads-fordeling Utbygger skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruk-tur innenfor utbyggingsområdet, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, g/s-vei, parkering, vann og avløp, energi, uteoppholdsarealer, grønnstruk-tur mv.). Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet som kommunen krever.	
1.3.4 Tidspunkt for avtaleinngåelse	***Tidspunkt for avtaleinngåelse*** *I de tilfeller det skal utarbeides utbyggingsavtale, forutsettes denne inngått før igangsettingstillatelse gis. Jf forøvrig saksbehandlingsregler i i PBL § 17-4.*

1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
1.4.1 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.	

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.1.1 Plandokumenter	***Plandokumenter*** *Reguleringsplaner forutsettes utarbeidet iht kommunens maler.Reguleringsplaner skal inneholde følgende tre dokumenter:* ***1. Plankart*** ***2. Bestemmelser og retningslinjer*** ***3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og evt andre relevante utredninger, illustrasjoner mm*** *Private planforslag skal leveres i redigerbart format (fortrinnsvis Word), SOSI, og som pdf-filer. Dokumentasjon på SOSI-kontroll skal være vedlagt.*
2.1.2 Forholdet til formålsavgrensninger i kommunedelplankartet	***Formålsavgrensning i kommunedelplankartet*** *Avgrensningene til de ulike utbyggingsområder og formål er gjort så nøyaktig som det er mulig/ hensiktsmessig på dette overordnede plannivået. Det åpnes derfor for at det etter mer detaljerte vurderinger på reguleringsplannivå kan gjøres mindre justeringer av planavgrensningen for å få et mest mulig hensiktsmessig forløp (eksempelvis på bakgrunn av terreng). Justering av planavgrensningen er ikke å anse som kurant/mindre dersom justeringen kommer i konflikt med viktige interesser til berørte parter.*
2.1.2 Områdespesifikke bestemmelser I vedlegg 2 er det angitt bestemmelser og retningslinjer som gjelder for det enkelte område. Det er også angitt hvilken planform som skal benyttes; detalj- eller områderegulering.	***Områdespesifikke bestemmelser*** *Ved siden av de områdespesifikke bestemmelsene gjelder planens øvrige bestemmelser;* ▪ *Bestemmelser felles for alle formål i kapittel 1og 2* ▪ *bestemmelser til de ulike formål i kapittel 3 – 8.*
2.1.3 Konsekvensutredning	***Konsekvensutredning*** *I utgangspunktet forutsettes det ikke utarbeidet konsekvensutredning på reguleringsplannivå for tiltak som er i tråd med kommunedelplanen.* *Behov for mer detaljert KU på reguleringsplannivå må imidlertid vurderes nærmere på bakgrunn av forhold knyttet til den enkelte sak, og dersom det har kommet fram ny kunnskap som berettiger ny/detaljert KU.* *For private planer avklares normalt kravet om KU på oppstartsmøtet med kommunen.*

2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.1 Generelt	***Generelt*** *2.2 konkretiserer plantema som det er aktuelt å behandle på reguleringsplannivå. Oppregningen er ikke å anse som uttømmende. En nærmere vurdering av hvilke tema som er relevant i den enkelte reguleringsplansak gjøres på oppstartsmøtet.*
2.2.2 Barn og unges interesser a) Barn og unges interesser skal ivaretas og fremmes i alle nye reguleringsplaner. Det skal sikres god medvirkning fra berørte barn/unge, herunder Barn og unges representant. b) Temakart "Lekeplasser og snarveier" skal legges til grunn i nye reguleringsplaner. Jf også krav til uteoppholdsarealer i bestemmelse 3.10. c) Dersom arealer barn og unge bruker til lek og uteopphold blir omdisponert til annet formål, skal det skaffes fullgode erstatningsarealer.	***Barn og unges interesser*** *Temakart Lekeplasser og snarveier* *Ajourført oversikt over lekeplasser og snarveger finnes som eget temalag i kommunens digitale kartbase.* *Aktuelt veiledningsmateriale* ▪ *MDs rundskriv 2/08 om barn og planlegging* ▪ *Temaveileder for barn og unge i planleggingen* ▪ *www.planlegging.no*
2.2.3 Byggeskikk og estetikk Det skal sikres god byggeskikk i planområdet, med funksjonelle og tiltalende bygg, anlegg og uteområder.	***Byggeskikk og estetikk*** Viktige dokumenter som forutsettes lagt til grunn for vurdering av byggeskikk og estetikk er bla: ▪ Byggeskikkveileder for Hammerfest ▪ Lysplan for Hammerfest ▪ Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest ▪ Rv 94 omkjøringsveg Hammerfest - Formingsveileder Dokumentene er tilgjengelige på *www.hammerfest.kommune.no* *Jf forøvrig bestemmelser gitt i 3.3 om utforming av boliger.*
2.2.4 By- og stedsutvikling Nye planer skal sikre at tiltak lokaliseres og utformes slik at de gir et positivt bidrag til by- og stedsutviklingen i Hammerfest og Rypefjord, og at de underordner seg lokal sentrumsstruktur.	***By- og stedsutvikling*** *Jf bestemmelser i tilknytning til sentrumsformål i punkt 3.4.*
2.2.5 Energiforsyning a) ENØK og krav til miljøvennlig energiforsyning skal vurderes og kreves der dette er relevant. b) I forbindelse med nye utbyggingsområder skal det vurderes om tilrettelegging for vannbåren varme er mulig/aktuelt.	

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.2.6 Folkehelse Nye reguleringsplaner skal bidra til å fremme og sikre god folkehelse, herunder a) sikre god tilgang til natur og friluftsområder b) bidra til å etablere et sammenhengende turløypenett som binder sammen uteoppholdsarealer og grønnstruktur c) legge til rette for at barn og voksne kan gå eller sykle trygt mellom daglige gjøremål d) redusere forurensning, fare og støy	***Folkehelse*** *Jf sjekklister i fht folkehelse i arealplaner som finnes på www.helsedirektoratet.no*
2.2.7 Kulturminner	***Kulturminner*** *For LNFR-områder, grønnstruktur og nye utbyggingsområder som ikke er sjekket ut i fht kulturminner, må berørt kulturminnemyndighet høres før nye tiltak tillates her, jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Aktuelle myndigheter er:* ▪ *Finnmark fylkeskommune (norske kulturminner)* ▪ *Sametinget (samiske kulturminner)* ▪ *Tromsø museum (kulturminner under vann).*
2.2.8 Lokalklima Nye reguleringsplaner skal legge til rette for optimalt lokalklima, både på kort og lang sikt.	***Lokalklima*** *Aktuelt grunnlagsmateriale er* ▪ *Lokalkunnskaper* ▪ *Klimautredninger som tidligere er utarbeidet i kommunen* ▪ *www.met.no*
2.2.9 Naturmangfold	***Naturmangfold*** *Jf krav til utredning og dokumentasjon i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette gjelder både* ▪ *Biologiske verdier* ▪ *Geologiske verdier* ▪ *Landskapsverdier*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.10 Risiko og sårbarhet Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal vurderes i egen ROS-analyse, jf retnings-linjene. Noen forhold er det spesielt viktig å ha fokus på i planområdet; a) Skred og erosjon. Selv små inngrep kan utløse skred, og det må utvises en generell aktsomhet for dette i terreng brattere enn 30 grader. Potensiell skredfare avklares både i fht snøskred, steinskred, jordskred, flom- og sørpeskred. Det forutsettes ikke tilrettelagt for permanent beboelse og opphold i områder med skredfare. Se også retningslinjer. b) Støy. I reguleringsplaner skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for evt influensområde (nabobebyggelse). Anbefalte støygrenser gitt i Miljøverndepts T-1442/2012 legges til grunn. Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone (se definisjon i retningslinjene). Ved etablering av støyskjerming skal hensynet til estetikk også vektlegges. c) Høyderestriksjoner. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som har en ajourført oversikt over høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. d) Havnivåstigning. Byggetiltak i sjønære områder som ligger lavere enn kote +3, skal sikres mot vanninntrengning. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +3. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som viser arealer unde kote +3. e) Tiltak i sjø: Før det åpnes for utfylling i sjø, skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet. Hvorvidt det kreves geoteknisk fagrapport ,avhenger av tiltakets omfang. f) Strålefare: Det skal vurdres hvorvidt det er fare for ulik type stråling, herunder elektromagnetisk stråling fra kraftledninger mm	***Risiko og sårbarhet*** *Generelt* *I alle planer skal det iht pbl § 4-3 utarbeides ROS-analyse som belyser aktuelle risiko- og fareforhold i tilknytning til det enkelte tiltak. Veiledningsmateriale finnes bla på www.dsb.no. Kommunen har utarbeidet en mal for forenklet ROS-analyse som benyttes i kurante reguleringsplansaker. Behov for særskilte fagutredninger vurderes fra sak til sak. Forøvrig vises det til krav om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i TEK 10, § 7-2 og 7-3.* *Skred* *For nærmere opplysninger om skredfare, se* ▪ *Temalag i kommunens digitale kartbase med oversikt over kartlagte skredfareområder og aktsomhetsområder for skred.* ▪ *www.skrednett.no* ▪ *NVEs faktaark 2-13 vedr flomrelaterte skred. Kvikkleireskred er først og fremst relevant å undersøke ved tiltak i sjø.* *Støy* *Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"* ▪ *Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.* ▪ *Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.* *Som støyfølsom bebyggelse regnes bla boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, barnehager, skoler mm.* Jf også temalag i kommunens digitale kartbase som har ajourført oversikt over støykartlagte områder i Hammerfest og Rypefjord (vei- og flystøy). *Luftkvalitet* *Forholdet til luftkvalitet forutsettes vurderti ROS-analysen på reguleringsplannivå, spesielt gjelder dette langs veg med ÅDT>8000. Jf T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.*
2.2.11 Samfunnstjenester I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det alltid vurderes hvorvidt det er behov for å sette av areal til sosial infrastruktur som barnehage, skole, omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting.	***Samfunnstjenester*** *For teknisk og sosial infrastruktur; se også rekkefølgebestemmelser i pkt 1.2, krav til dimensjonering av barnehager i pkt 3.6.2 og krav som kan stilles til utforming av fortau i pkt 4.1.2.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.12 Snødeponier Nye reguleringsplaner skal ikke komme i konflikt med eksisterende snødeponier, og ivareta deponibehovet som tiltaket selv genererer. Dersom viktige snødeponier bygges ned, skal fullgode erstatningsløsninger sikres.	***Snødeponier – temakart*** *Oversikt over snødeponier finnes som eget temakart i kommunens digitale kartbase.*
2.2.13 Uteoppholdsareal	***Uteoppholdsareal*** *Det vises til krav om dimensjonering, kvalitet og lokalisering av uteoppholdsareal i pkt 3.10. Disse kravene forutsettes lagt til grunn i utarbeidelsen av nye planer.* *Krav til evt dokumentasjon på byggesaksnivå skal også ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.*
2.2.14 Universell utforming I planprosesser skal det inviteres til medvirkning fra relevante brukergrupper og interesseorganisasjoner.	***Universell utforming*** *Det vises til gjeldende krav i TEK og plan- og bygningsloven.* *I planområdet bør det være noen tilbud som er universelt utformet, både for barn og voksne, herunder noen/deler av noen lekeplasser, noen/ deler av turløyper ol.*

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier: a) **Formål**: er i tråd med formålet i kommunedel-planen b) **Omfang**: ikke overstiger følgende grenseverdier ▪ Tre nye boenheter eller 400 m^2 nytt BRA til bolig ▪ BYA 35% for eneboliger BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. ▪ Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m^2 nytt BRA c) **Barn/unge:** ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2 d) **Snødeponi:** ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12. e) **Teknisk infrastruktur:** er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2. f) **Parkering:** har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2. g) **Estetikk:** har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3. h) **Kulturminner:** ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7. i) **Lokalklima:** lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav). j) **ROS:** er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke bidrar til fare og støy for sine omgivelser, jf bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10. Følgende er bla aktuelt å vurdere ▪ Skred ▪ Erosjon (herunder langs vassdrag) ▪ Støy ▪ Høyderestriksjoner ▪ Havnivåstigning ▪ Tiltak i sjø ▪ Strålefare k) **Uteoppholdsareal:** det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h).	***Unntak fra plankrav for mindre tiltak*** *<u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u>* *Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.* *<u>Praktisering av bestemmelsen</u>* *Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig.* *Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.* *Uttalelse fra relevnte myndigheter skal innhentes, herunder bla* *a) Barn og unges repr* *b) Teknisk drift* *c) Berørt vegmyndighet* *d) Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7* *e) Evt andre* *<u>ROS</u>* *Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.* *<u>Nærbutikk</u>* *Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.*

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser

3.2.1 Definisjoner

3.2.2 Krav til parkering

a) Antall plasser:
I tabellen under angis krav til parkering for ulike virksomheter. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Barnehage	Plasser Årsverk	0,10 0,80	- 0,3
Boliger <50m²BRA	Boenheter	1	1
Boliger >50m²BRA	Boenheter	2	2
Boliger innenfor Sentrumsplanen	Boenheter	1	1
Omsorgsboliger Jf retningslinjer vedr Sentrum	Boenheter Årsverk	1HC 0,8	- 0,2
Forretninger	100m² BRA	2	0,6
Hoteller	Rom Årsverk	0,20 0,20	- 0,2
Idrettsanlegg	Tilskuere Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kino, teater ol	Sitteplasser Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2
Kontor	100m² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service ol	100m² BRA	1	0,2
Restaurant	Sitteplasser Årsverk	0,25 0,25	0,2 0,2
Skoler	Årsverk Elever>18år Elever<18år	0,80 0,15	0,2 0,2 0,8
Småbåthavner	Båtplasser	0,25	0,1
Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.	Senger Årsverk	 0,80	 0,2

b) HC-parkering
Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.

c) Sykkelparkering
- Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal
- Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfreds-stillende belyst, vedlikeholdt og brøytet.
- Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning.
- Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.

Retningslinjer

Definisjoner

BRA
NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser.

Hammerfest sentrum
Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.

Krav til parkering

Tidligere parkeringsvedtekter
Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedel-planens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne.

Universell utforming og HC-parkering
Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde.

Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn.

Omsorgsboliger i sentrum
Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass.

Sykkelparkering
Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering".

Parkering i grønnstrukturen (GP)
Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.3 Frikjøp – parkering a) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, kan det ved søknad innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. b) Parkeringsplasser for handikappede må tilrettelegges etter behov. c) I Hammerfest sentrum (jf definisjon i 3.2.1) tillates ikke frikjøp av parkerings-plasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoverings-prosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig.	***Frikjøp – parkering*** *Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.*

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Definisjoner	***Boligbebyggelse*** *Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).* *Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnytting" legges til grunn for definisjon av boligtyper.*
3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse: Avstand senterlinje-bolig: 10 m Avstand senterlinje- garasje: 7 m Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.	***Byggegrense mot offentlig veg*** *Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.* *Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.*
3.3.3 Variert boligtilbud	***Variert botilbud*** *I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.*
3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad Eneboligtomter: BYA inntil 35% Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40%	

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.3.5 Tillatt takform I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45^{o} som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.	
3.3.6 Tillatt mønehøyde For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse.	***Tillatt mønehøyde*** *Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.*
3.3.7 Uteoppholdsareal Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsenes pkt 3.10.	
3.3.8 Nærbutikk I tilknytning til boligområder tillates det etablert èn nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser: ▪ Maks BRA: 1000 m^2 ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm	***Nærbutikk*** *Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafikksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.*

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*

3.4.2 Sentrumsstruktur
 	
By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:
 	
Ett hovedsenter
Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.
 	
Fire lokalsentre
Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).
 	
Lokalsenter / **Områder som inngår**
Fuglenesdalen – KF6, KF7, KF8
Fuglenes – KF11
Storsvingen – KF15, KF16
Rypefjord – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22
 	
Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.
	Sentrumsstruktur
	
	
	
	Sentrumsstukturens formål
	
	Formålet med denne strukturen er å
	
	▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som*
	  ○ *handels- og serviceknutepunkt*
	  ○ *kommunikasjonsnav*
	  ○ *møteplass*
	  ○ *arena for kulturaktiviteter og*
	  ○ *bosted*
	▪ *legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer*
	▪ *legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø*
	▪ *gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport*
	▪ *kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål*

[1] *Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark. Jf definisjon på "kjøpesenter" i FOR 2008-06-27 nr 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.3 Varehandel og kjøpesentre **a) Generelt:** Ny varehandel skal etableres innenfor hovedsentrum eller ett av de fire lokalsentrene. Unntak gjelder for nærbutikk/dagligvarer, som på visse vilkår kan etableres i/ved boligområder, jf 3.3.8. **b) Hammerfest sentrum:** I Hammerfest sentrum forutsettes typisk "sentrumshandel" lokalisert, jf eksemplifisering i høyre (og midtre) kolonne i tabellen th. Det er i utgangspunktet ingen arealbegrensninger på denne type handel i sentrum, heller ikke på kjøpesenterstørrelse. Egen reguleringsplan for sentrum gjelder imidlertid, jf vedlegg 1. **c) Lokalsentrene:** Lokalsentrene skal bidra til å avlaste Hammerfest sentrum i fht varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer, jf venstre kolonne i tabellen th. Varegrupper i midtre kolonne er også relevante å tilby i lokalsentrene. Det er i utgangspunktet ingen øvre grense på omfanget av handel med plasskrevende varer i lokalsentrene. Handel med "typiske sentrumsvarer" skal imidlertid ikke overstige 3000 m^2 BRA i lokalsentrene, utover det som er åpnet for i gjeldende planer.	***Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene*** Under angis eksempler på varegrupper som er naturlig å etablere i de ulike sentrene. Opplistingen er ment som eksemplifisering, og er ikke å anse som uttømmende. **Lokalsentre** / **Begge sentertypene** / **Hovedsentrum** **Plasskrevende varer:** / **"Både og":** / **Typiske sentrumsvarer:** Biler – Nærbutikk/dagligvarer – Klær Båter – Møbler – Sko Campingvogner – Hvitevarer – Bok og papir Anleggsmaskiner – Verktøy – Interiør Trelast – Jernvarer – Blomster Større byggevarer – Fargehandel – Sportsutstyr Hagesentre – Tele/elektronikk – Hygieneartikler mm – mm – mm ***Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene*** *Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.*

3.5 Forretninger (F)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.5.1 Definisjoner	***Forretninger*** *Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.* *Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.* *Tjenesteyting og håndtverksvirksomhet som ikke er til sjenanse for nærområdet (støy, forurensning ol) kan også tillates i områder som i denne planen er avsatt til forretning.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.6 Tjenesteyting (T)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.6.1 Definisjoner	***Tjenesteyting*** *Formålet "tjenesteyting» inkluderer virksomheter som driver med salg/tilbud av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan ha salg av varer som bigeskjeft (eksempelvis frisørsalong med tilhørende utsalg av relaterte produkter).* *Bevertning, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2, hvor type tjenesteyting som er tillatt innenfor de enkelte områdene er angitt.*
3.6.2 Barnehager Nye barnehager skal, med mindre annet er bestemt, dimensjoneres for seks avdelinger.	***Barnehager*** *Kunnskapsdepartementets veileder; "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" (publikasjonskode F-4225) bør legges til grunn for planleggingen.*

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.7.1 Definisjoner	***Fritids- og turistformål*** *Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter/rorbu i kommersiell sammenheng, fornøyelsesparker, turistattraksjoner, camping- og leirplass.* *I denne planen er det også åpnet for bevertning og hotell/overnatting i områder avsatt til fritids- og turistformål, jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.8 Næringsbebyggelse (N)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.8.1 Definisjoner a) Med mindre annet framkommer av gjeldende reguleringsplan, forutsettes det kun etablert "lettere industri" innenfor planområdet. Tyngre industrivirksomhet forutsettes etablert utenfor kommunedel-planens grenser.	***Næringsbebyggelse*** *Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.* *Det er ikke satt av nye næringsområder i planen.* *Som tyngre industri regnes virksomheter som genererer tungtransport, støy og andre virkninger som kan være til sjenanse eller ulempe for omgivelsene.*

3.9 Idrettsanlegg (ID)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.9.1 Definisjoner	***Idrettsanlegg*** *Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende. (Treningssenter ol defineres som tjenesteyting).* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.1 Definisjoner	***Uteoppholdsarealer*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.* ***Ulike typer uteoppholdsarealer*** *Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* ***PRIVATE:*** *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* ***FELLES:*** *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* ***OFFENTLIGE:*** *Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.2 Generelle krav Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) **Brukergrupper:** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10. c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. d) **Topografi:** Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke el. e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. f) **Opparbeidelse og vedlikehold:** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK. h) **Dokumentasjonskrav:** I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder: 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	***Krav til uteoppholdsarealer*** *<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>* *Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.* *Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.* *<u>Andre relevante planer</u>* *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* *a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* *b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 m^2 BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer: **a) Private uteoppholdsarealer:** Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 m^2 privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el. **b) Felles uteoppholdsarealer:** I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr boenhet totalt settes av følgende til felles uteopphold: a) Hammerfest sentrum: 25 m^2 b) Ellers: 50 m^2 I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav: 1. Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m. 2. Ha trinnfri og trafikksikker adkomst. 3. Minimum 70% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller el, der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. 4. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger. 5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak. 6. Minimum 30% av felles uteoppholds-areal skal være universelt utformet. **c) Offentlige uteoppholdsarealer** Beboere i konsentrerte boligprosjekter, spesielt barn, vil også ha behov for tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer. Hvordan dette behovet ivaretas må vurderes i den enkelte utbyggingssak. Tilgang til kvartalslekeplasser, skolegårder, parker, plasser, grønnstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.	***Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter*** *<u>Offentlige arealer som kompensasjon</u>* *I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.* *Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.* *Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.* *<u>Hammerfest sentrum</u>* *Som Hammerfest sentrum regnes i denne sammenhengen arealene innenfor PLANID 20030006 Hammerfest sentrum, herunder senere regulerte arealer innenfor denne planen. Området er vist med sentrumsformål på plankartet.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.4 Småhusområder Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. a) **Private uteoppholdsarealer** Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 m^2 privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA. **b) Offentlige uteoppholdsarealer** I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/ lekeplasser: **Nærlekeplass (1-7 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. Størrelse: Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m^2 pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m^2. Utstyr: Nærlekeplassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet. **Kvartalslekeplass (6-16 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en kvartals-lekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha. Størrelse: Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m^2 pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m^2. Utstyr: Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.	***Lekeplasser*** *Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.*

3.11 Grav- og urnelunder (GU)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.11.1 Definisjoner	***Grav- og urnelunder*** *Grav- og urnelunder omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser som omfattes av kirkegårdslovgivningen.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.12 Annen type bebyggelse og anlegg(AB)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.12.1 Definisjoner	***Annen type bebyggelse*** *I Annen type bebyggelse og anlegg inngår ulike tiltak som ikke naturlig faller inn under de øvrige formålene. I denne planen inngår diverse større kommunaltekniske anlegg i definisjonen, samt areal for transformatorstasjoner.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.13 Kombinerte formål (KF)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.13.1 Definisjoner	***Kombinerte formål*** *I områder definert som Kombinerte formål kan flere formål tillates. Hvilke formål som inngår i kombinasjonen er angitt i vedlegg 2.* *På plankartet framkommer alle Kombinerte områder med gul/hvit stripe-skravur (uansett hvilke formål som inngår i kombinasjonen).*

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.1.1 Definisjoner	***Samferdsel og teknisk infrastruktur*** *Dette formålet omfatter samferdselsanlegg som veier, g/s-veier, lufthavn og havn, samt teknisk infrastruktur som ledningstraseer for kraftforsyning, vann- og avløp mm.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*
4.1.2 Fortau a) **I Hammerfest sentrum:** *Materialvalg:* For prosjekter i Hammerfest sentrum vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau. *Oppvarming:* Det kan i tillegg stilles krav om oppvarming av fortau i de deler av sentrum som er avgrenset av Parkgata, Rv 94, Storelva og sjøen. Parkgata og Rv 94 er inkludert i kravet. **b) Utenfor Hammerfest sentrum:** Ved behandling av større plan- og byggesaker utenfor sentrum kan det bli stilt krav til materialvalg og oppvarming av fortau i hele eller deler av planområdet.	

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Definisjoner a) Områder avsatt til grønnstruktur forutsettes å være allment tilgjengelige/ offentlige.	***Grønnstruktur*** *Formålet grønnstruktur angir sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.* *Formålet avgrenser og fastlegger hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder. Viktige turdrag inngår også her.* *Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, samt sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønn-strukturen skal binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområdene som ligger i LNFR-områdene utenfor.*

Bestemmelser	***Retningslinjer***
5.1.2 Tilrettelegging for friluftsliv	***Tilrettelegging for friluftsliv*** *I områder avsatt til grønnstruktur er det tillatt å sette i verk tiltak som bidrar til å trygge skolevei, fremme allment friluftsliv, eksempelvis stier, turløyper med ulik grad av opparbeiding, snarveger, gapahuker, bålplasser mm, samt parkeringsplasser i tilknytning til løypestart og utfartsområder. Sistnevnte er merket med GP1-GP12. Enkle nærmiljøanlegg kan tillates opparbeidet, eksempelvis skatepark, islegging for skøytebane, mm. Mindre golfanlegg som er åpne for allmennheten kan tillates etablert.* *Rene idrettsanlegg og klubbaktiviteter som eksempelvis hundetreningsbaner, paintball mm ansees ikke som allment friluftsliv, og forutsettes ikke anlagt i grønnstrukturområder uten særskilt planvurdering (dispensasjonsbehandling eller ny reguleringsplan).* *I grønnstrukturområdet nord for Storvannet, hvor GP12 tillates etablert, tillates også etablert klubbhus for Vestfinnmark jeger- og fiskerforening, som følge av at eksisterende klubbhus ved Storvannet må rives pga omlegging av riksvegen.* ***Saksbehandling*** *Tillatelse til tiltak i grønnstrukturområder gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.*
5.1.3 Statlig sikra friluftsområder	***Statlig sikra friluftsområder*** *På 1970-tallet ble tre områder i Hammerfest statlig sikra på bakgrunn av lokalt viktige friluftsinteresser. Dette gjelder* *<u>Nissenstykket (SG1)</u>* *Eiendommen som ble gjenstand for statlig sikring tilsvarer i hovedsak område merket med "SG"1 på plankartet.* *<u>Tiberg/Rumpetrollvann (SG2)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Rumpetrollvannet merket med SG2.* *<u>Jansvannet (SG3)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Jansvannet merket med SG2.* *Evt revisjon av den statlige sikringen bør ta utgangspunkt i avgrensningen til SG1-3. Se forøvrig nærmere redegjørelser i planbeskrivelsens pkt 3.14 Grønnstruktur, samt områdespesifikke bestemmelser til B15 Jansvannsdalen i vedlegg 2.*

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>

5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder

a) I områder merket med GP1-GP12 , samt for GP13 (se 5.1.4 c)er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter.

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

Nr	Lokalitet	Antall plasser
GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20
GP2	Reindalen[2]	40
GP3	Finnmarksveien	10
GP4	Fuglenesåsen	5
GP5	Sætergamdalen	5
GP6	Tunellbakken	15
GP7	Salen	10
GP8	Jansvannet	15
GP9	Rødsildreveien	5
GP10	Breidablikk	5
GP11	Fjordadalen[3]	30
GP12	Storvannet nord	5-10

c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstruk-turområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokali-sering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).

</td><td>

Parkering ved løypestart/utfartsområder

Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.

</td></tr>
<tr><td>

5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta

Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraseer, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.

</td><td></td></tr>
</table>

[2] GP2 ligger i område avsatt til idrettsformål (ID1). Opparbeiding må skje i samråd med idrettens behov.

[3] GP11 ligger i område avsatt til boligformål (B23), men kan evt opparbeides før området reguleres til boligformål. Dette kan bli nødvendig som følge av at Indrefjord kirkegård utvides og eksisterende p-plass ved løypestart må saneres.

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

Bestemmelser	***Retningslinjer***
6.1.1 Definisjoner	***Definisjon LNFR*** *Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsformål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her.* *Det er pt ikke aktiv jord- og skogbruksdrift i planområdet, slik at LNFR-interessene er knyttet til reindrift samt natur og friluftsliv (herunder turgåing, naturopplevelser, jakt, fiske og høsting mm).*
6.1.2 Stier og løyper	***Stier og løyper*** *På plankartet er stier og løyper i LNFR-områdene vist med prikket strek. Grad av opparbeiding som forutsettes for de ulike strekningene er oppgitt under.* ***1. Vedlikeholdt tursti*** *Det forutsettes ferdsel til fots. Enkel merking tillates. Følgende strekninger forutsettes merket som tursti:* ▪ *Berlevågveien-Storfjellveien* ▪ *Sætergamdalen-Risvåg* ▪ *Sætergamdalen-Storvika* ▪ *Storfjellveien-Vedhammeren* ▪ *Sætergamdalen-Glimmevannshytta* ▪ *Fjordadalen-Montenegrohytta* ▪ *Fjordadalen-Tyven (via Tverrfjellet)* ▪ *Fjordadalen-Bekkeli* ▪ *Fjordadalen-Molstrand* ▪ *Fjordadalen-Saragamvannet* *Saksbehandlingsprosedyre: Kan utføres uten saksbehandling etter plan- og bygningsloven.* ***2. Opparbeidet tursti (bruksbredde 1 – 1,5 meter)*** *Det forutsettes primært ferdsel til fots. Traseen kan ryddes, merkes og opparbeides i begrenset grad, herunder lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.* *Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:* ▪ *Sukkertoppen (tilkoblingstrase)* ▪ *Markveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Elvetun-Idrettsveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Sikk-sakkveien* ▪ *Storsvingen-Rypfjell* *Saksbehandlingsprosedyre: Hvorvidt tiltaket krever tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle. Selv små inngrep kan imidlertid utløse skred. Ved tiltak skal alltid sikkerhet mot fare vurderes, særlig tiltak i terreng brattere enn 30 grader. Se forøvrig bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10 og 3.1.1.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
	3. Opparbeidet turvei (bruksbredde 2,5 – 3 meter) *Turveier er flerfunksjonelle traseer for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn mm. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering. Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:* ▪ *Snefrida Nilsens vei-Fjellplatået* ▪ *Sætergamdalen-Forsølkrysset* ▪ *Moloen (Hammerfest sentrum)-Rypklubben* ▪ *Gammelveien* ▪ *Vinterbakken-Fjordadalen (via Tyvsletta)* ▪ *Vinterbakken-Glimmevannet* ▪ *Vinterbakken-Tyven (via Rundvasshytta)* ▪ *Sætergamdalen-Gammelveien (trygg skolevei)* ▪ *Gammelveien (via Sukkertoppen)-Tyven* ▪ *Jansvannet rundt* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.* ***4. Opparbeidet turvei tilrettelagt for skigåing (bruksbredde min 4 meter)*** *Dette opparbeidelsesnivået omfatter turløyper og traseer som er ryddet, merket og gjort godt fremkommelig for turgåere, skiløpere samt løypemaskiner og nødvendig vedlikeholdsutstyr. De har en større grad av opparbeiding av grunnen enn en tursti (god bæreevne), har et jevnt toppdekke og er normalt grøftet/har stikkrenner.* ▪ *Forsølveien-Hyggevann (via kraftstasjon)* ▪ *Vei rundt Rumpetrollvann* ▪ *Vei til Tyven (anleggsvei)* ▪ *Skiløypetraseene i Reindalen* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.*

7. SJØ, VASSDRAG OG STRANDSONE

7.1 Generelt om bruk og vern av sjø og vassdrag (VA)

Bestemmelser	***Retningslinjer***
7.1.1 Definisjoner	***Sjø, vassdrag og strandsone*** *Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone. Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjø/vassdrag og arealbruken der.* *Elver og vann er i denne planen definert som LNFR-områder, med mindre de omsluttes av grønnstruktur eller utbyggingsområder. Da er de i tilfellet avsatt til grønnstruktur. Vann og større elver/bekker vises likevel med blå farge på plankartet, av hensyn til kartets lesbarhet.*
7.1.2 Vannforskriften	***Vannforskriften*** *(Forskrift om rammer for vannforvaltningen – jf EUs Vanndirektiv)* *Nye aktiviteter eller inngrep som berører vannforekomster må behandles etter kravene i Vannforskriftens § 12.*
7.1.3 Vannressursloven	***Vannressursloven*** *(Lov om vassdrag og grunnvann)* *Vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade/ulempe for allmenne interesser i vassdrag/sjø må ha tillatelse etter vannressursloven, evt konsesjon fra vassdragsmyndigheten. Dette gjelder også nye og økte vannuttak.*

7.2 Sjøområder

Bestemmelser	***Retningslinjer***
7.2.1 Fellesområder – FFNF	***FFNF*** *Områder satt av til kombinerte formål i sjø og vassdrag merket med FFNF, kan benyttes til formålene Ferdsel, Fiske, Natur og Friluftsliv*
7.2.2 Farleder	***Farleder*** *Farleder er vist på plankartet med eget symbol/stiplet strek. Jf kartets tittelfelt.*

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.1.1 Definisjoner	***Hensynssoner*** *Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres.* *Hensynssoner vises på plankartet med ulike typer skravurer.* *Hensynssoner kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres.*
8.1.2 Generelt om hensynssoner	***Generelt om hensynssoner*** *Av hensyn til kartets lesbarhet er bruken av hensynssoner begrenset til det som ansees nødvendig. Oppdaterte data mht fare (eksempelvis skred og havnivåstigning) er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Jf utsjekkingskrav i bestemmelsenes punkt 2.2 og 3.1.1*

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.2.1 H130_1 Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn	***Høyderestriksjoner*** *Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.*
8.2.2 H290_1 Annen støysone – Hammerfest lufthavn	***Flystøy (rød og gul sone)*** *Hensynssonen viser områder som ligger i rød eller gul støysone i tilknytning til Hammerfest lufthavn (jf definisjon i 2.2.10). Her gjelder bla "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Skille mellom rød og gul støysone finnes der.*
8.2.3 H190_1 Annen sikringssone – Omkjøringsveg for RV94, tunell	***Kommunedelplan for omkjøringvegen*** *Sonen viser strekninger av planlagt omkjøringsveg for RV 94 som går i tunell (vertikalnivå 1).* *For vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan), se bestemmelser i pkt 1.2.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.2.4 H 110_1 Nedslagsfelt for drikkevannskilde	***Nedslagsfelt for drikkevannskilde*** *I disse områdene er det forbudt å sette i verk tiltak som kan bidra til å forurense aktuell drikkevannskilde.* *Jf forøvrig Drikkevannsforskriften.*
8.2.5 H370_1 Høgspenningsanlegg	***Høgspentkabel/gang- og sykkelveg*** *Hensynssonen viser trase for høyspentkabel. Ny gang- og sykkelveg (ST1) forutsettes bygget i samme trase.*
8.2.6 H370_2 Høgspenningsanlegg	***Høgspentkabel/veg til trafo*** *Hensynssonen viser trase for høyspentkabel. I traseen ligger adkomstveg til nåværende trafoanlegg (AB3), samt nytt høydebasseng for Prærien (AB2).*

8.3 Sone med krav om felles planlegging

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.3.1 Definisjoner	***Felles planlegging*** *Hensynssonen benyttes for områder som forutsettes regulert samtidig, i èn felles reguleringsplan. Hensikten er å få til en sterkere kobling mellom områdene, slik at de understøtter hverandres formål og hensikt.*
8.3.2 Områder som skal planlegges samtidig Følgende områder skal planlegges samtidig: a) H810_1: KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien og tilstøtende arealer mot veg. b) H810_2: B18 Stornes boligområde og tilstøtende grønnstrukturbelte langs sjø	

8.4 Sone for båndlegging

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.4.1 Definisjoner	***Båndlegging*** *Sonen viser områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag.*
8.4.2 H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig)	**H710 Båndlegging for regulering etter PBL (framtidig)** *Følgende område er vist som båndlagt med tanke på regulering etter plan- og bygningsloven:* *a) H710_1 Rossmolla-Meland* *b) H710_2 Mørenot*
8.4.3 H730 – Båndlegging etter KML (nåværende)	***H730 – Båndlegging etter KML (nåværende)*** *Følgende område er vist som båndlagt (fredet) etter Lov om kulturminner:* *a) H730_1: Kirkegårdsøya, Rypefjord*

8.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.5.1 Definisjoner	***Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde*** *Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer, og er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur. Jf plankartets tittelfelt. Aktuell PLANID er også angitt på plankartet.*
8.5.2 Planer som fortsatt skal gjelde I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at kommunedel-planen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	***Planer som fortsatt skal gjelde*** *På kommunedelplankartet framkommer arealbruken i reguleringsplanområdet kun på aggregert (generalisert) nivå. Det er imidlertid detaljeringen i reguleringsplanen som utgjør rettsgrunnlaget.*

VEDLEGG

VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur, og PLANID. Under skravuren er regulert arealbruk vist på "aggregert nivå". Tillatt arealbruk på detaljert nivå framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under. Planer som skal fortsette å gjelde kommer først – sortert etter PLANID-nr. Deretter listes planer som oppheves.

Fuglenes – Fuglenesdalen

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20120002	**Detaljregulering for Håja barnehage og boliger ved Fv 391**	21.06.12	Gjelder	
20100001	**Detaljregulering for Torskefjordvn. 4**	15.03.12	Gjelder	
20090004	**Fuglenesåsen B5-B6, del 2, omregulering**	17.06.10	Gjelder	
20090002	**Hammerfest arena**	14.11.13	Gjelder	
20080004	**Boligbebyggelse, Melkøyveien**	02.04.09	Gjelder	
20080003	**Skjærvika**	04.12.08	Gjelder	
20080002	**Område regulering, Øvre Fuglenes**	04.03.10	Gjelder	
20070016	**Stigen-Fuglenes, sørøstre del – reguleringsendring**	21.06.07	Gjelder	
20070013	**Reguleringsplan for Hammerfest lufthavn**	14.02.08	Gjelder	
20070010	**Mellomvannet boligfelt**	11.09.08	Gjelder	
20060003	**Fuglenesåsen Midt**	11.05.06	Gjelder	
20050003	**Meland**	29.09.05	Gjelder	
20050001	**G/-vei langs Forsølveien, del 1 og 2**	10.02.05	Gjelder	
20030005	**Reguleringsplan for Radioen boligområde**	19.06.03	Gjelder	
20020006	**Stigen-Fuglenes, sørøstre del**	20.06.02	Gjelder	Delvis erstattet av reg-endr (Planid 20070016)
20020005	**Stigen-Fuglenes, nordvestre del**	23.05.02	Gjelder	
20020004	**Fuglenes B5-B6 Bebyggelsesplan B5-B6, del 2**	14.05.02	Gjelder	ME vedtatt 24.11.09. Opprinnelig plan vedtatt 23.05.02
20020003	**Fuglenes B5 –B6**	23.05.02	Gjelder	Delvis erstattet av to beb.planer
20020002	**Industriområde på Prærien**	20.06.02	Gjelder	
20010001	**Melkøya og Meland**	18.02.02	Gjelder	Delvis opphevet av 20050003 Meland og 20080003 Skjærvika
20000001	**Ridesenter NØ for flyplassen**	22.06.00	Gjelder	
19860006	**Alpinanlegg i Reindalen**	17.11.86	Gjelder	
19890005	**Felt III – reguleringsendring**	12.10.89	Oppheves	Skoleomr/Lek ved Reindalen skole
19890004	**Felt III – reguleringendring**	07.02.89	Oppheves	Lekepl i Neptunvn/Vegavn
19870006	**Felt III – reguleringsendring**	08.09.87	Oppheves	Daghjem i Reindalen
19870005	**Felt VI – reguleringsendring**	28.04.87	Oppheves	
19870003	**Felt IV – reguleringsendring**	26.03.87	Oppheves	
19850003	**Felt VI**	11.03.85	Oppheves	
19820003	**Felt IV**	09.06.82	Oppheves	
19770004	**Felt III**	06.01.77	Oppheves	
19760004	**Fuglenesbukta**	15.10.76	Oppheves	Delvis opphevet av 20070016
19760002	**Felt II**	29.03.76	Oppheves	Grøntdrag gj Nordlysveien= uteopphold
19740002	**Felt I**	27.12.73	Oppheves	

Fuglenes – Fuglenesdalen, forts

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20040003	**Tre p-plasser ved Fuglenesveien**	17.06.04	Oppheves	
20020009	**Høydebasseng ved Vadsøveien**	23.05.02	Oppheves	
20010002	**Rv 94 HP 11**	25.01.01	Oppheves	
19990001	**Fuglenes terrasse**	21.10.99	Oppheves	
19980001	**Tre boligtomter i Tromsvn og Slettnesvn**	25.06.98	Oppheves	
19950005	**Området fra Mellomvannet til Radarveien**	24.08.95	Oppheves	
19940001	**Stjerneveien 15, endring**	30.06.94	Oppheves	
19930005	**Felt A – reguleringsendring**	23.06.93	Oppheves	Mellom Fuglenes skole og fylkets hybelbygg
19880002	**Felt B – reguleringsendring**	26.10.88	Oppheves	Garasjetomter i Gnistveien
19880001	**Felt B – reguleringsendring**	23.09.88	Oppheves	Del av stikkvei i Gnistvn til garasje
19870004	**Trafo øst for Kabelveien**	26.03.87	Oppheves	
19870002	**Felt A – reguleringsendring**	19.05.87	Oppheves	Mellom Måsøyvn/Mylingen /Finnmarksveien
19820004	**Industriområde NØ for flyplassen**	14.08.82	Oppheves	
19780002	**Dagligvarebutikk i Finnmarksveien**	06.11.78	Oppheves	
19760003	**Skråningen vest for Vadsøvn/ Kirkenesvn/Berlevågvn**	18.03.76	Oppheves	
19760001	**Jansvannsområdet (friluftsområde)**	08.06.76	Oppheves	Avsettes til LNFR og grønnstruktur
19650001	**Felt A**	15.12.70	Oppheves	
19640001	**Område nord for Rossmollgata**	13.02.64	Oppheves	
19630001	**Felt B**	05.07.63	Oppheves	

Sentrum

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20130001	**Kirkeparken, omregulering**	20.06.13	Gjelder	
20120001	**Hammerfest fjernvarmesentral, Batteriet**	14.11.13	Gjelder	
20080006	**Findusområdet-Strandparken**	18.06.09	Gjelder	ME vedtatt 18.06.09. Opprinnelig plan vedtatt 09.02.06
20070004	**Parkeringsanlegg Batteriet**	08.11.07	Gjelder	
20040006	**Salsida midtre del av SB10**	17.06.04	Gjelder	
20040005	**Beb Strandgata 52-62**	04.05.04	Gjelder	
20030007	**Salsida østre del av SB10**	19.06.03	Gjelder	
20030006	**Sentrumsplanen**	04.09.03	Gjelder	
20020008	**Beb. Nedre Molla 2-4**	27.08.02	Gjelder	
20090001	**Det.reg Batteriet/Kirkeparken**	09.09.10	Oppheves	

Storvannet- Baksalen – Høyden

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Gjelder/ Oppheves	Merknad
20130004	**Baksalen skole**	19.06.14	Gjelder	
20130003	**Baksalen –Barnehage/Omsorg/Bolig**	11.04.13	Gjelder	
20110003	**Område rundt Hesteskoblokka**	09.05.11	Gjelder	
20040004	**Storvannsveien 104-104A**	07.04.10	Gjelder	
20020007	**Skytterveien 2**	05.09.02	Gjelder	
19940002	**Skytebane i Blåbærdalen**	24.02.94	Gjelder	
20070002	**Kommunale boliger i Turistveien**	21.06.07	Oppheves	
19990002	**Omsorgsboliger ved Skaidiveien**	29.04.99	Oppheves	
19890007	**Garasjer mellom Storvannsv/Vidjevn**	06.06.89	Oppheves	
19880003	**Barnehagetomt i Balsalen (Tyven bhg)**	25.10.88	Oppheves	
19870007	**Hotelltomt på Salen**	31.03.87	Oppheves	
19860009	**Tre tomter i Øvreveien**	04.09.86	Oppheves	
19860008	**Garasjer på Høyden**	18.06.86	Oppheves	
19860007	**Boliger øst for Baksalen skole og Freidigveien 23-25-27**	19.06.86	Oppheves	
19770006	**Kiosk i krysset Skaidiveien/Turistveien**	17.01.77	Oppheves	
19770005	**Område mellom Breilia/Kvalfjordveien /Storvannsveien**	16.02.77	Oppheves	
19760001	**Jansvannsområdet (friluftsområde)**	08.06.76	Oppheves	
19750005	**Friluftsområde sør for Hammerfest**	10.09.75	Oppheves	
19730002	**Forr område nord for krysset Stadionveien/Freidigveien**	08.02.73	Oppheves	
19720002	**Bolifelt NV for Skyttervn/Skiveien**	10.05.72	Oppheves	
19720001	**Gratishaugen**	14.01.77	Oppheves	
19710002	**Baksalen ved 600-meteren**	08.06.71	Oppheves	
19690002	**Deler av Baksalområdet, partiet sør for idrettsplassen**	14.08.69	Oppheves	
19690001	**Elvetunområdet**	14.02.69	Oppheves	
19560001	**Fjellplatået**	07.04.56	Oppheves	

Rypefjord

Planid	Planens navn	Vedtatt/ Stadfestet	Opp-heves	Merknad
20120004	**Rypklubbeidet**	06.12.12	Gjelder	
20110006	**Omregulering Polarbase-Leirvika**	22.05.14	Gjelder	
20110001	**Barnehage ved Breidablikk**	08.12.11	Gjelder	
20110002	**Rørvikhøyden**	24.04.14	Gjelder	
20080005	**Rypefjord Marina**	17.06.10	Gjelder	
20060004	**Storsvingen vest**	17.06.10	Gjelder	
20060002	**Storsvingen**	25.05.06	Gjelder	
20000003	**Tyvenlia, område B9**	03.04.00	Gjelder	
19920002	**Strandveien, endring**	28.10.92	Gjelder	
19870001	**Saragammen/Berglund**	17.09.87	Gjelder	
20080001	**Endring Leirvikhøyda og strekningen basen-Leirvikhøyda**	27.04.10	Oppheves	Inngår i 20110006
20030004	**Endring gnr 16 bnr 64-84-269**	20.05.03	Oppheves	
20030003	**Endring Leirvikhøyda og strekningen basen-Leirvikhøyda**	18.12.03	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
20000002	**Bjørkåsen 8**	22.06.00	Oppheves	
19950004	**Endring nedre del av Indrefjorddalen**	02.02.95	Oppheves	
19940002	**Baseområde II**	07.06.84	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
19930003	**Øvre Stornes, endring**	27.05.93	Oppheves	
19930002	**Endring Leirvikområdet**	20.12.93	Oppheves	Inngår i pågående reguleringsplan for Polarbase-Leirvika
19920001	**Fiskerihavn i Rypefjord**	28.10.92	Oppheves	
19910001	**Avkjørsel til Shell-området**	30.04.91	Oppheves	
19890003	**Gang/sykkelvei langs RV94, del 3**	27.04.89	Oppheves	
19860005	**Rørvikvannet + 4 tomter**	02.07.86	Oppheves	
19860004	**Felt 13, endring**	02.07.86	Oppheves	
19860003	**Gang/sykkelvei langs RV94, del 2**	05.11.86	Oppheves	
19860002	**Gang/sykkelvei langs RV94, del 1**	05.11.86	Oppheves	
19850002	**Islagertomta (HVPU + 5 boliger)**	22.03.85	Oppheves	
19840003	**Øvre Stornes, endring**	30.01.84	Oppheves	
19840001	**Baseområde I**	07.06.84	Oppheves	Inngår delvis i 2011006
19830001	**Bjørkåsen/Lyngtun**	14.09.83	Oppheves	
19820002	**Felt 13, endring**	19.04.82	Oppheves	
19820001	**Indrefjorddalen**	10.09.82	Oppheves	
19810001	**Felt 13**	03.02.81	Oppheves	
19800001	**Rørvik II**	17.04.80	Oppheves	
19780001	**To Forr.tomter i Rypeklubbveien**	23.10.77	Oppheves	
19770003	**Rørvik I**	12.04.77	Oppheves	
19770002	**Markveien/Stien**	12.04.77	Oppheves	
19770001	**Kirkegård i Indrefjorddalen**	10.11.77	Oppheves	
19760001	**Jansvannområdet (friluftsområde)**	08.06.76	Oppheves	
19740001	**Øvre Stornes**	04.03.74	Oppheves	
19700001	**Ytre Rypefjord**	07.01.70	Oppheves	

VEDLEGG 2: OMRÅDESPESIFIKKE BESTEMMELSER

Generelt
Vedlegg 2 angir bestemmelser og retningslinjer som er knyttet til spesifikke områder. I tillegg gjelder øvrige bestemmelser gitt i kapittel 1-8. Under er det knyttet noen kommentarer/forklarende tekst til tabellene om boligformål.

Boenheter og boligtyper
For hvert av boligområdene er det anslått hvor mange boenheter området kan frigjøre. Dette må forøvrig ansees som et foreløpig estimat, og ikke en absolutt øvre/nedre grense. Antall enheter som det faktisk er mulig å realisere i det enkelte felt vil først kunne avklares endelig på reguleringsplannivå. Her vil både krav til parkering og uteoppholdsaraeal, samt forhold knyttet til infrastruktur, fare, verneverdier ol. Spille inn. Det reelle antall boenheter for det enkelte felt kan derfor bli både høyere og lavere enn angitt i tabellene her. Det forventes imidlertid at planen samlet sett kan legge til rette for minimum 1700 boenheter (inkludert potensialet i planer som er vedtatt men ikke realisert enda).

Boligtyper
For hvert enkelt område er boligpotensialet fordelt på ulike boligtyper; hhv eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter [4]. Dette er også å anse som grove anslag som opplyser hvilke boenheter som forutsettes å inngå, samt en *omtrentlig og forholdsmessig* fordeling av antall boenheter på hver av dem.

Plankrav
For enkelte områder er det angitt hvilken plantype som forutsettes benyttet. For områder hvor det ikke er angitt plankrav (kun vist med tegnet "-" i plankravskolonnen), forutsettes det at plankrav vurderes opp mot planens generelle plankravsbestemmelser i pkt 1.1 Plankrav og 3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak.

[4] For definisjon av de enkelte boligtypene, se Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnytting", jf også bestemmelse 3.3.1.

Boligområder

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B1	**Reindalen**	~~225~~	~~125~~	~~100~~	~~25~~		~~D~~	B1 ble tatt ut av planforslaget etter innsigelse fra Fylkesmannen i Finnmark under offentlig ettersyn på bakgrunn av reindriftsinteresser/flyttevei.
B2	**Prærien nordøst**	84	40	30	10		D	a) De delene av området som kommer i konflikt med restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn (jf hensynssoner), kan ikke bygges ut før lufthavna er relokalisert. b) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng for Prærien. Jf bestemmelse 1.2.1. c) Hvis Prærien nordøst reguleres før Fuglenesdalen, skal muligheter for adkomst til B3 fra Fv 391 (Forsølveien) sikres mot sør (mot grensen til «Felt 4») d) Det går en viktig gyteelv for ørret gjennom området. Naturverdier knyttet til denne skal sikres gjennom reguleringsplanen, og det forutsettes derfor at vassdraget holdes åpent, og at det sikres tilstrekkelige kantsoner. e) Områdets nåværende funksjon som snødeponi for nåværende boliger nord for Neptunveien skal sikres i området. f) Området skal gis trygg og god tilgang til tur- og skiløypenettet i området, herunder mot T2 og ID1, men også mot framtidige løyper i B3, så langt dette er mulig å tilrettelegge før B3 er regulert.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B3	**Fuglenesdalen**	220	250	150	75	25	O	a) De delene av området som kommer i konflikt med restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn (jf hensynssoner), kan ikke bygges ut før lufthavna er relokalisert. b) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng for Prærien. Jf bestemmelse 1.2.1. c) T2 Reindalen skole og grønnstrukturen mot denne skal vurderes innlemmet i områdereguleringen for bedre samordning av arealene. d) Reguleringsplanen skal legge til rette for gode tur- og skiløyper gjennom området. Disse skal ha sikre – og færrest mulig – krysningpunkt med kjørevei, og ellers knyttes til øvrige løyper i tilstøtende områder, slik at et sammenehengende tur- og skiløypenett i og rundt byen kan utvikles.
B4	**Fuglenesåsen**	17	15		15		D	a) Området forutsettes å ha adkomst i forlengelsen av Jenny Kummenejes vei, og arealet mellom B4 Fuglenesåsen og snuplassen i JKs vei innlemmes i planområdet når dette reguleres. Det skal også vurderes å innlemme Planid 20020003, 20020004 og 20060003 ("Fuglenes B5 og B6") i planområdet, for å rydde opp i planstatus, samt sikre helhetlige løsninger på bla trafikk, utomhusarealer mm. b) Antall boenheter i B4 må tilpasses trafikkmengden som eksisterende boliggate J. Kummenejes vei kan håndtere. c) Det skal sikres gode snarveier til busstopp, skole, nærbutikk, sentrum og grønnstruktur. d) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B5	**Finnmarksveien 65**	0,9	2		2		-	a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B6	**Rossmollgt (21/844)**	0,45	2		2		-	a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter, evt fastbygget i eksisterende bolig. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt. b) *Se bestemmelser og retningslinjer vedrørende forholdet til forventet havnivåstigning, jf 2.2.10 og 3.1.1.*
B7	**Fuglenesveien**	5	30			30	D	a) Området kan ikke tas i bruk til boliger før Rv 94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Området skal benyttes til leiligheter, evt i kombinasjon med kontorer på de nederste planene. c) Det skal tas særskilte hensyn til sikring mot skred. d) Gangadkomst til bakenforliggende arealer/Skytebaneveien, evt. Også snarveier mot Prærien, skal vurderes og evt tilrettelegges for på reguleringsplannivå.
B8	**Storvannet – nord**	1,6	3-5		3-5		-	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen.
B9	**Høyden**	15	10	5	5		D	a) Området skal ha adkomst fra Høyden. b) Snarvei gjennom området fra Turistveien via Høyden og videre til Øvreveien skal ivaretas. c) Det skal vurderes hvorvidt bekken/grøfta gjennom området skal være åpen eller legges i rør.
B10	**Salen**	31	40		40		D	a) Det skal settes av et belte med grønnstruktur rundt vannet på minimum 20 m, og dette skal ha forbindelse med LNFR-områdene mot sør. b) Allmenn ferdsel gjennom området opp mot fjellet/Gammelveien skal sikres. *c) Vind- og snødrift er forøvrig viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pktittel 2.2.8).*

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B11	**Skytterveien**	6,7	3-5		3		D	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen. b) Utbyggingsform og antall boenheter skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Topografi samt krav til uteoppholdsarealer og parkering vil avgjøre potensialet mer konkret. c) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien
B12	**Skytterdalen**	21	10	10			D	a) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B13	**Turistveien 70**	9	12		12		D	a) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B14	**Sukkertoppen**	10	16		16		D	a) I forbindelse med regulering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B15	**Jansvanndalen**	152	175	100	75		O	a) Området kan ikke bygges ut før den varige omdisponeringen av det statlig sikra friluftsområdet Jansvannet er godkjent av Miljødirektoratet. b) Området kan ikke bygges ut før nødvendig skredsikring er gjennomført. Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15 skal bla legges til grunn. Behov for ytterligere skreddok. Skal vurderes. c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. d) Det skal sikres god kontakt mellom B15 og grønnstrukturområdet rundt Jansvannet. e) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22. f) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B16	**Rypfjellet**	153	150	50	50	50	O	a) Sikkerhet mot fare knyttet til bratt terreng skal vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå. b) Adkomst til området skal samordnes med adkomst til T22. c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. d) Tursti gjennom området til tjønna skal sikres, evt i omlagt trasè. e) Det skal tilrettelegges for utsiktspunkt(er) med god tilgang for allmennheten. f) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet en passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22. *g) Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Ved oppstart av planarbeidet kan det vurderes om område regulert til snøskjerming i reguleringsplan for Storsvingen vest skal inkluderes i planområdet og evt omdisponeres til boligformål. Behov for ny snøskjerming må i tilfelle samordnes for de to områdene.Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B17	**Rørvikhøyda**	6	25		10	15	D	*Området har vært gjenstand for privat regulering parallelt med revisjon av kdp. Reguleringsplanen (PLANID 20110002) ble vedtatt før kommunedelplanen, men vil gjelde foran denne, jf vedlegg 1.*
B18	**Stornes**	44	30	10	10	10	D	a) Grønnstrukturområde langs sjø skal inngå i planområdet ved regulering. Dette skal bidra til å sikre allmenn ferdsel langs sjø. Bredde på den grønne sonen langs sjø kan vurderes nærmere i reguleringsplanen. Naturlig fjære skal bevares. Jf hensynssone om felles planlegging. b) B18 skal hovedsakelig benyttes til boligformål, men kontor og ulike former for tjenesteyting (eksempelvis barnehage, omsorgsboliger, andre institusjoner mm) kan tillates integrert på reguleringsplannivå. Det samme gjelder evt småbåthavn. c) Før området kan tas i bruk til boliger og annet utbyggingsformål, skal forurensede masser i grunnen være skiftet ut.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B19	**Dalveien nord, fortetting**	9	5		5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til – og langs – Indrefjordelva, evt via enkel sti. c) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B20	**Breidablikk**	11	11	11			D	a) Plassering, høyder og utforming av boliger må fastsettes slik at de ikke er til sjenanse for allmenn ferdsel langs Breidablikkvannet. b) Lysløypetrase må ivaretas, det samme gjelder snarvei mellom Kvartsveien og Breidablikkvannet. c) Fare for skred skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå.
B21	**Dalveien, midt**	15	10	5	5		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Adkomstvei til Indrefjord kirkegård (ST8) skal inngå i reguleringsplanen. c) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti. d) Sikkerhet mot erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ivaretas på reguleringsplannivå.
B22	**Ørretveien (fortetting)**	0,8	2		2		-	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Det tillates etablert vertikaldelt bolig for 2-3 boenheter. Antall boenheter vil bla styres av krav til uteoppholdsareal og parkering.

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B23	**Dalveien, sør**	30	40	25	15		D	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7. b) Den endelige avgrensningen mot NØ skal fastsettes i samråd med Fylkesmannen i Finnmark når området tas opp til detaljregulering, slik at det blir mulig for rein å passere/flytte øst for boligene. c) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte. d) Reguleringsplanen skal tilrettelegge for allmenn ferdsel til og langs Indrefjordelva, evt via enkel sti. e) Sikkerhet mot evt erosjon langs Indrefjordelva skal dokumenteres/ ivaretas på reguleringsplannivå. f) Behov for å regulere inn areal til kvartalslekeplass skal vurderes. g) Behovet for parkeringsplass for allmennheten som ledd i turløypestart (jf GP11) skal ivarestas, enten i B23 eller B24. Jf best til B24 og rekkefølgekrav i pkt 1.2.6. h) Spesielle fareforhold som skal hensyntas på reguleringsplannivå er bla skred og fare knyttet til kraftlinje.
B24	**Indrefjorddalen**	65	60	40	20		O	a) Området kan ikke bygges ut før eksisterende masseuttak i Indrefjorddalen er lagt ned, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.7. b) Det skal vurderes å regulere B23 og B24 samtidig, slik at flyttevei for rein ivaretas på en helhetlig måte. c) Området kan ikke bygges ut før ny adkomst over Indrefjordelva er etablert. d) Det skal på reguleringsplannivå vurderes hvorvidt det av hensyn til utfart er mest hensiktsmessig å etablere GP11 i B23 eller B24. Jf bestemmelser til B23 og rekkefølgekrav i pkt 1.2.6. e) Området kan ikke bygges ut før nødvendig skredsikring er gjennomført. Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15 skal bla legges til grunn. Behov for ytterligere skreddokumentasjon skal vurderes. Jf også ROS-analyse.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B24	**Indrefjorddalen, forts**							f) Det skal i reguleringsplanen settes av et byggeforbudsbelte langs Indrefjordelva som bla ivaretar hensynet til flom, erosjon og friluftsliv/uteoppholdsareal. g) Det skal på reguleringsplannivå vurderes hvorvidt det er mulig/hensiktsmessig å endre elveløpet i nedre deler av Indrefjordelva for å øke områdets utbyggingspotensiale. Dette må avklares nærmere med bla NVE. h) Behovet for parkeringsplass for allmennheten som ledd i turløypestart (jf GP11) skal ivarestas, enten i B23 eller B24. Jf rekkefølgekrav i pkt 1.2.6. *i) Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).* *j) Regulering til boligformål forutsetter at scooterløypa som går langs eksisterende veg til vannbehandlingsanlegget må flyttes. Dette behandles eventuelt etter motorferdselloven.*
B	**Fortettingspotensial i områder merket med B**	-	30	30			-	*Fortetting i eksisterende utbyggingsområder forutsettes å kunne skje uten forutgående regulering, jf pkt 3.1.1. Potensialet er skjønnsmessig anslått.*
B	**Regulert, men ikke realisert pr 01.07.13 (Ca)**	-	500	15	25	460	-	*Potensialet i vedtatte, men ikke realiserte planer, er ca 500 boenheter. Disse fordeler seg med i overkant av 2/3 i Hammerfest, og resterende i Rypefjord.*
-	**Lufthavnområdet**	473	200	100	100			*Området forutsettes benyttet til også andre formål enn boliger. Derfor er antatt boligpotensiale mindre enn antall daa skulle tilsi. Området et i planen avsatt til lufthavnformål, og vil ikke bli omdisponert til boligformål før lufthavna er relokalisert.*
SUM BOENHETER			**1700**	**600**	**500**	**600**		*Antall boliger er avrundet til nærmeste 100. Dette av hensyn til den grove nøyaktighetsgraden som er på dette plannivået.* *Antall nye daa til boligformål er ca 600. Lufthavnområdet er ikke med i dette arealet (men er med i sum boenheter).*

Forretning

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
F1	**Tromsveien 15-17**	Dagligvareforretning	-	*a) Nåværende.*
F2	**Fuglenesveien**	Forretning	-	*a) Nåværende.*
F3	**Freidigveien 2**	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) *Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .*
F4	**Rypklubbveien 2-4-6**	Forretning	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T1	**Båthuset skole**	Skole	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T2	**Reindalen skole og barnehage**	Skole og barnehage	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T3	**Røverhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T4	**Isbjørnhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T5	**Mellomvannet**	Barnehage og omsorgsboliger	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T6	**Radioen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T7	**Håja barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T8	**Offentlig tjenesteyting**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T9	**Fuglenes skole**	Skole	D	*a) Nåværende og framtidig* b) Reguleringsplanen skal sikre gode snarvegforbindelser over T9, herunder kontakt med grønnstruktur som møter området i nord og sør. c) Skoleområdet skal også tilrettelegges slik at det kan fungere som kvartalslekeplass uteom skoletiden.
T10	**Mylingen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T11	**Hammerfest sykehus**	Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus	-	*a) Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.*
T12	**Hammerfest Vgs**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T13	**Pensjonærhjemmet**	Omsorgsinstitusjon	-	*a) Nåværende.*
T14	**Breilia skole**	Skole	-	*a) Nåværende.*
T15	**Elvetun skole og barnehage**	Skole og barnehage[5]	-	*a) Nåværende.*
T16	**Nissenskogen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T17	**Baksalen skole**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T18	**Baksalen omsorgsbolig og bhg**	Omsorgsboliger/barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T19	**Skaidiveien omsorgsboliger**	Omsorgsboliger	-	*a) Nåværende.*
T20	**Tyven barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende og framtidig* b) *Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.* c) *For plankrav, jf bestemmelsenes pkt .*
T21	**Turistveien**	Omsorgsboliger	-	d) *Nåværende.*

[5] Midlertidig i påvente av flytting som følge av ny trase for Rv 94. Regulering til veiformål pågår parallelt med revisjonsarbeidet.

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T22	**Storsvingen**	Tjenesteyting, bla sykehus	D	a) Området tillates brukt til offentlig tjenesteyting, herunder blant annet sykehus. Andre offentlige formål kan også være aktuelt å lokalisere her. b) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.
T23	**Rypklubbkrysset**	Tjenesteyting (forsamlingslok)	-	*a) Nåværende.*
T24	**Strandveien 2-4**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T25	**Rypefjord sykehjem**	Sykehjem	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T26	**Fjordtun skole**	Skole, barnehage, grende-hus, helsestasjon mm	-	*a) Nåværende.*
T27	**Isveien bofellesskap**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T28	**Breidablikk barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T29	**Meridiangata**	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke diponeres til omsorgsbolig skal benyttes til grøntområde/uteoppholdsarealer, jf kommunestyrets vedtak i sak PS 45/14 (Vedtak av kommunedelplanen)

Fritids- og turistformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
FT1	**Salen (Turistua)**	Bevertning, hotell, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) *Nåværende hotell/restaurant.*
FT2	**Salen**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	D	a) Det skal sikres god forbindelse for allmennheten innover på Salen. b) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.
FT3	**Salen (Mikkelgammen)**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. *b) Nåværende.*

Næringsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
N1	**Melkøya**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N2	**Industriområde, Prærien**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N3	**Rossmolla-Meland**	Industri	-	*a) Nåværende. Egen regulering pågår.*
N4	**Fugleneshalvøya**	Fiskerirelatert industri-virksomhet. Jf reg.plan.	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N5	**Fugleneshalvøya**	Havne- og sjørettet industrivirksomhet. Jf reg.plan.	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N6	**Skytterhuset**	Hotell/overnatting	-	a) *Nåværende.*
N7	**Rørvikvannet**	Industri	-	a) *Nåværende.*
N8	**Rypklubbeidet**	Næring mm	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
N9	**Polarbase-Leirvika**	Sjørettet industri	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*

Idrettsformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
ID1	**Reindalen**	**Idrettsområde**	-	a) Området tillates benyttet til idrettsanlegg, herunder ▪ skistadion ▪ tur- og skiløyper med nødvendige anlegg ▪ golf ▪ parkeringsplass, herunder ivareta hensynet til parkeringsbehov ved turløypestart, GP2 ▪ tivoli og sirkus ▪ annen tilrettelegging for allment friluftsliv og aktivitet. b) *Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere før nye tiltak tillates igangsatt. Jf også ROS-analyse.*
ID2	**Reindalen**	**Alpinanlegg**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
ID3	**Galeasveien**	**Rideanlegg**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ID4	**Hammerfest arena**	**Fotballhall**	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
ID5	**Seilmakerveien**	**Idrettshall**	-	*b) Nåværende.*
ID6	**Blåbærdalen**	**Skytebane**	-	*b) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ID7	**Breidablikk stadion**	**Fotballbane**	-	*a) Nåværende.*
ID8	**Indrefjorddalen**	**Idrettsområde**	-	a) Området tillates benyttet til ulike idretts-/klubbaktiviteter. b) Tidspunkt for aktiviteter som kan forstyrre reintrekket skal avklares nærmere med berørt reinbeitedistrikt før tillatelse til tiltak blir gitt.

Annen type bebyggelse

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
AB1	**Reindalen**	**Høydebasseng**	-	*a) Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*
AB2	**Hyggevann**	**Høydebasseng**	-	a) Området skal benyttes til etablering av nytt høydebasseng for Prærien/ Fuglenesdalen b) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB3	**Hyggevann**	**Transformatorstasjon**	-	*a) Nåværende.*
AB4	**Vadsøveien**	**Høydebasseng**	-	*a) Nåværende.*
AB5	**Kabelveien**	**Transformatorstasjon**	-	*a) Nåværende.*
AB6	**Tunellbakken**	**Energianlegg**	-	*a) Nåværende.*
AB7	**Tunellbakken**	**Vannbehandlingsanlegg**	Nei	a) *Nåværende og framtidig*. b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB8	**Tunellbakken**	**Høydebasseng**	-	a) Arbeidet i anleggsperioden skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB9	**Rypefjord nord**	**Høydebasseng**	-	*a) Nåværende.*
AB10	**Rypefjord sør.**	**Høydebasseng**	Nei	*a) Nåværende og framtidig.* b) Arbeidet i anleggsperioden for framtidig utvidelse skal planlegges i dialog med berørt reinbeitedistrikt slik at negative konsekvenser for reindriften minimeres.
AB11	**Indrefjorddalen**	**Vannbehandlingsanlegg**	-	a) *Nåværende.*

Grav- og urnelunder

Nr	Områdenavn	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
GU1	**Rypefjord kirkegård**	-	a) *Nåværende. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*
GU2	**Indrefjord kirkegård**	-	a) *Nåværende og framtidig*. b) Jf rekkefølgebestemmelse for veg og parkeringsplass i 1.2.

Kombinerte formål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
KF1	**Vegaveien**	Bolig/tjenesteyting	-	a) Området skal benyttes til boliger og/eller omsorgsboliger b) Det skal sikres snarveg til øvrige uteoppholdsarealer i området
KF2	**Finnmarksveien 90**	Forretning/tjenesteyting	-	a) Ved tillatelse til tiltak skal det tas særskilt hensyn til skredfare. b) *Nåværende.*
KF3	**Repslagerveien**	Næring/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
KF4	**Seilmakerveien**	Næring/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
KF5	**J. Alexandersens vei**	Forretning/tjenesteyting	-	a) *Nåværende.*
KF6	**Risvågveien**	Næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter".
KF7	**Verkstedveien**	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". *b) Deler av området inngår i gjeldende reguleringsplan PLANID20080002*
KF8	**Båtsfjordveien**	Forretning/næring/tjenesteyting	-	a) KF6, KF7 og KF8 inngår i område definert som "Fuglenesdalen lokalsenter". *b) Egen reguleringsplan gjelder.*
KF9	**Melandet**	Forretning/kontor mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder.*

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
KF10	**Rossmolla**	Kontor/næring mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
KF11	**Fugleneskrysset**	Forretning/tjenesteyting	-	*a) KF11 inngår i område definert som "Fuglenes lokalsenter".*
KF12	**Fugleneshalvøya**	Bolig/kontor/næring mm	-	a) Egen reguleringsplan gjelder
KF13	**Strandpromenade langs Fuglenesveien**	Bolig/forretning/næring/tjene-steyting/grønnstruktur	O	a) Områdereguleringens formål er å sikre areal for etablering av en sammenhengende strandpromenade mellom sentrum og Fuglenes, samt legge premisser for videre detaljregulering. b) Det tillates ikke igangsatt tiltak i området før RV 94 mellom Elvetun og Fuglenes er omlagt, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. c) Reguleringsplanen skal forholde seg til sikkerhet ved stormflo, ekstremvær og framtidig havnivåstigning, kfr bla pkt 2.2.10 d) d) Hensynet til sikker byggegrunn, jf behov for utfylling i sjø, forurensning i sjø/grunn skal håndteres på reguleringsplannivå. *Premisser for områdereguleringen skal vurderes nærmere og fastsettes i eget planprogram, men følgende hensyn forutsettes bla ivaretatt:* *e) Strandpromenade langs Fuglenesveien skal løpe mellom bebyggelse og sjø, og være åpen for allmenn ferdsel på hele strekningen* *f) Strandpromenaden bør ha tilstrekkelig bredde (dette vurderes nærmere på reguleringsplannivå), og være universelt utformet* *g) Strandpromenade langs Fuglenesveien skal være tilknyttet øvrig g/s-nett i området, herunder g/s-veg rundt Storvannet* *h) Det skal bla tilrettelegges for utsiktspunkter, aktivitetsarenaer mm langs promenaden* *i) Framtidig arealbruk mellom Fuglenesveien og sjø må sees i sammenheng med at en vesentlig del av biltrafikken overføres fra Fuglenesveien til ny tunell mellom Elvetun og Fuglenes. Publikumsrettede virksomheter (forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting mm) tillates i bygningenes første etasje(r). Boliger tillates imidlertid ikke på bakkeplan.* *j) Det forutsettes ikke etablert industriell næringsvirksomhet.*

Kombinerte formål, forts

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
KF14	**Storvannet**	Bolig/forretning/tjenesteyting	-	a) Det tillates ikke utvidelse av nåværende verkstedvirksomhet. b) Type tjenesteyting skal tilpasses tomtens beliggenhet i et boligområde, herunder ikke medføre trafikkfare, støy, støv og annen forurensning. c) Innenfor forretningsformål tillates daglivarer/nærbutikk. Annen detaljhandel og plasskrevende varer henvises til sentrum/lokalsenter, jf egne bestemmelser i 3.4.
KF15	**Storsvingen, øst**	Forretning/tjenesteyting	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
KF16	**Storsvingen, vest**	Bolig/forretning/kontor mm	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
KF17	**Mellomveien 25-27**	Bolig/forretning	-	-
KF18	**Rypefjord sentrum**	Forretning/kontor/næring/sam-ferdsel&teknisk infrastruktur /tjenesteyting	-	a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter. b) Del av eiendommen 16/2 (kommunal eiendom) er forbeholdt fiskerirelatert virksomhet. Jf areal regulert til Fiskeriservice i reguleringsplan av 28.10.92 (Reguleringsplanen er opphevet) *c) For plankrav, jf bestemmelsenes pkt 1.1.1 og 3.1.1* *d) Jf kommunendelplanens øvrige bestemmelser, herunder 3.4.*
KF19	**Rypefjord sentrum**	Bolig/forretning	-	*a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF20	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	*a) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF21	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	a) Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. *b) Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*
KF22	**Rypefjord sentrum**	Næring/forretning/kontor/ tjenesteyting	-	a) Industrisegmentet innenfor næringsformål begrenses til "lettere industri", jf tidligere reguleringsplan. b) Hvileplass for trailere samt serviceanlegg for disse og bobiler kan tillates etablert her. c) *Området inngår i område definert som Rypefjord lokalsenter.*

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
ST1	**Fv 391 (veg til Forsøl)**	Gang- og sykkelvei, parsell 1	D	*a) Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.*
ST2	**Forsølveien**	Gang- og sykkelvei, parsell 2	D	*a) Behov for reguleringsplan kan vurderes nærmere.*
ST3	**Fuglenesåsen**	Adkomstvei til B4	D	a) ST3 forutsettes å inngå i reguleringsplan for B4
ST4	**Fugleneshalvøya**	Havn/kai	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder*
ST5	**Storvannet**	Gang- og sykkelvei, parsell 3	D	a) Reguleringsplanen skal sikre at hensynet til trafikksikkerhet, naturopplevelse og landskapstilpasning ivaretas.
ST6	**Rypefjord**	Molo	-	*a) Nåværende.*
ST7	**Rypefjord**	Trafikkareal i tilknytn. til Rv94		*a) Inngår i pågående regulering for omkjøringsalternativer Rv 94*
ST8	**Indrefjorddalen**	Adkomstvei til Indrefjord kirkegård	D	a) Det tillates opparbeidet ny veg med bru til Indrefjord kirkegård i trase vist som ST8. Denne forutsettes å inngå i regulering av B21. Se bestemmelser til B21. b) Ny bru skal ivareta hensynet til allmenn ferdsel langs Indrefjordelva
ST9	**Hammerfest lufthavn**	Lufthavnformål, tilleggsareal	-	a) Området tillates ikke tatt i bruk til lufthavnformål før omlegging av gangveien forbi området (mot Mellomvannet) er ferdigstilt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med strandsonen

Nr	Områdenavn	Underformål/ bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
VA1	**Rossmolla**	Småbåthavn	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
VA2	**Rypefjord**	Rypefjord marina	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
VA3	**Saragammen**	Småbåthavn	-	*a) Egen reguleringsplan gjelder*
FFNF	**Ferdsel, fiske, natur, friluft**	Fellesområde i sjø	-	

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST								

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

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 223 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

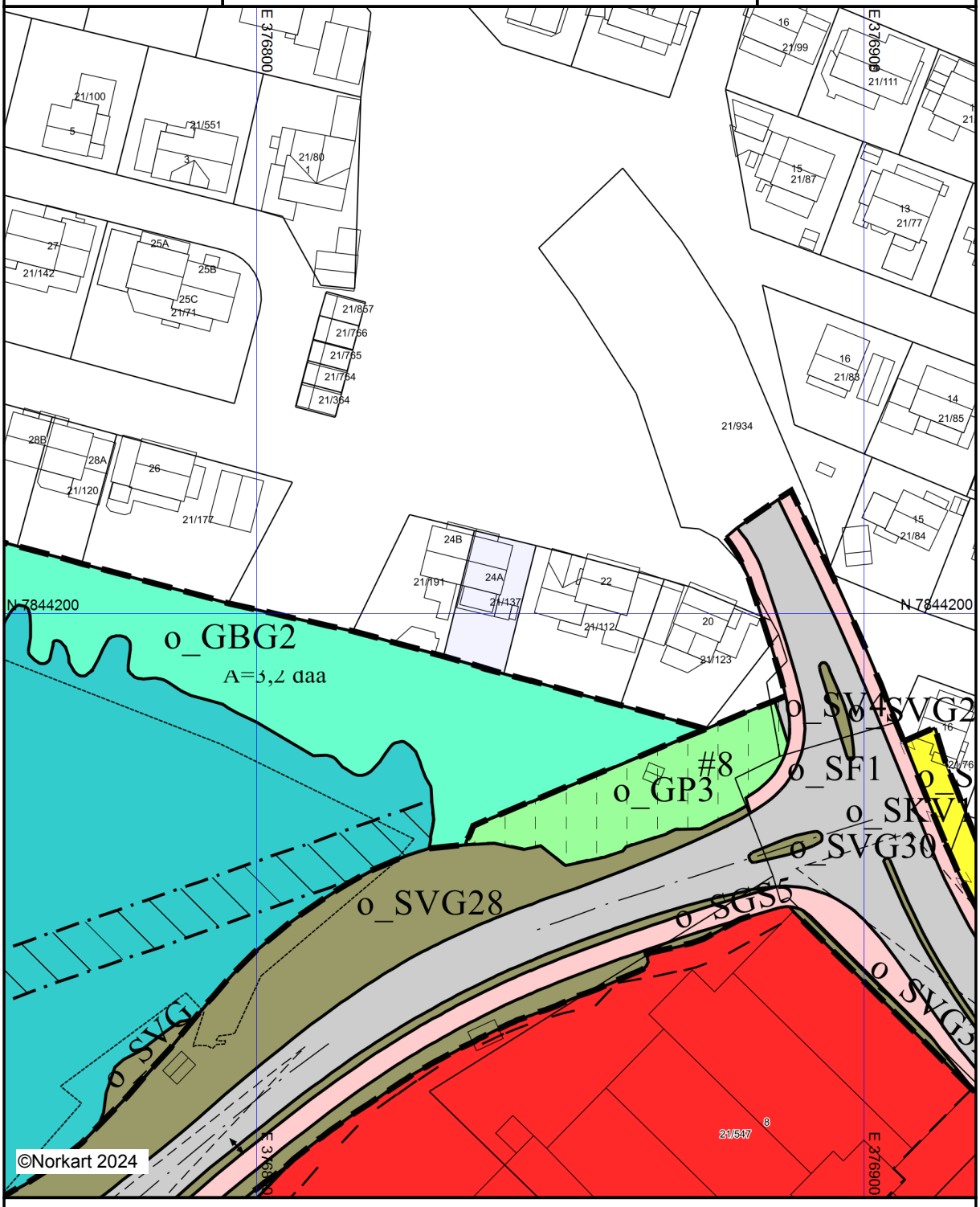
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/137
Adresse: Rossmollgata 24A
Utskriftsdato: 14.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Blågrønnstruktur

Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Utskriftsdato: 14.10.2024

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rossmollgata 24A, 9601 HAMMERFEST								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

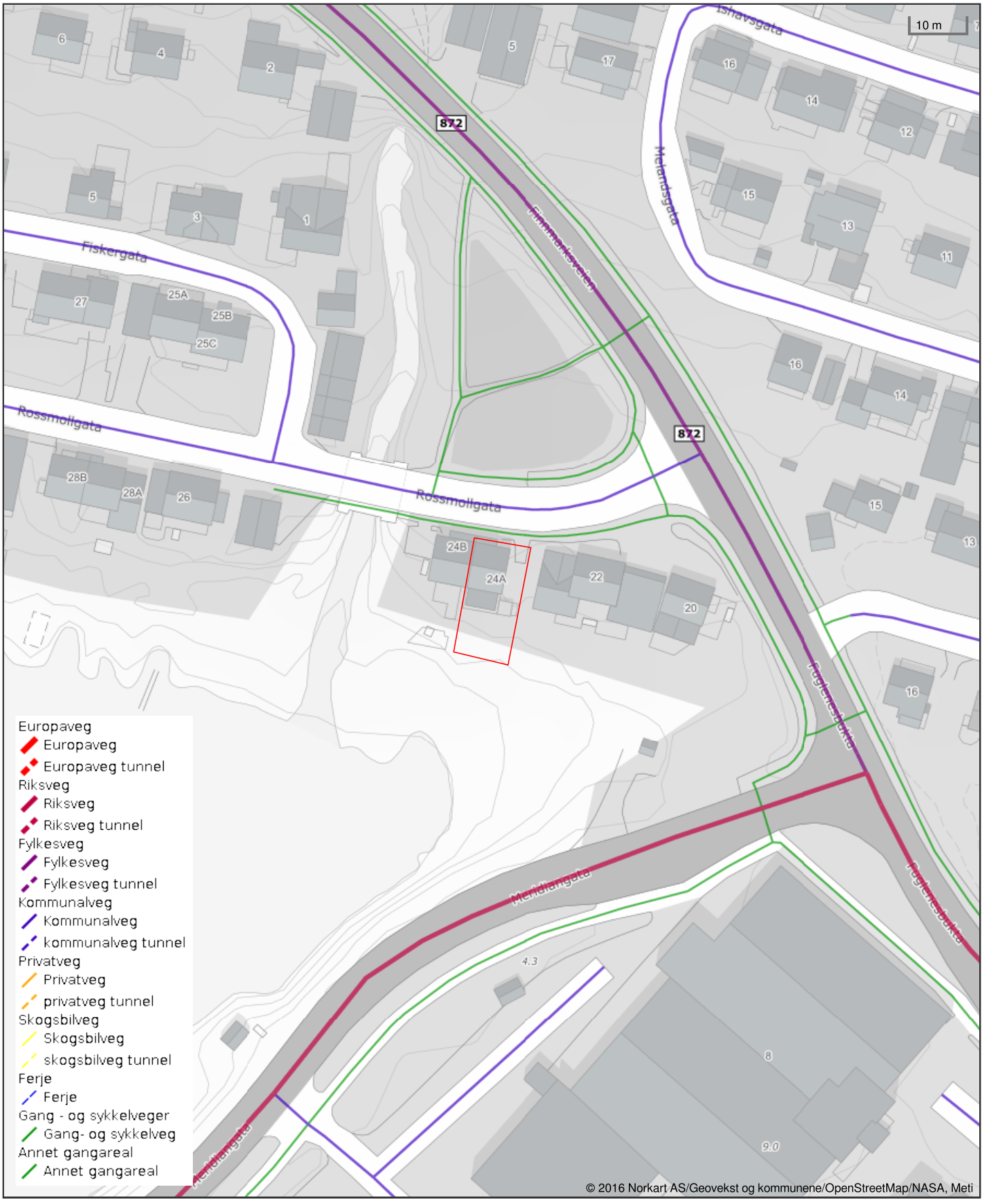
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 14.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 21/137//



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.